

# Teiländerung Bebauungsplan Rüdikon, Schongau

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Vom Gemeinderat am 25. Januar 2023 z. Hd. kantonaler Vorprüfung und am 22. März 2023 z. Hd. Mitwirkung verabschiedet





**Teiländerung Bebauungsplan Rüdikon, Schongau**

## Bearbeitung

Tobias Sonderegger

MSc TU in Raumplanung FSU

Ines Schmid

dipl. Architektin FH / MSc FHO in Raumentwicklung und  
Landschaftsarchitektur

Barbara Gloor

dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU,  
MAS FHNW in Business- und Prozess-Management

## Metron Raumentwicklung AG

Stahlrain 2

Postfach

5201 Brugg

T 056 460 91 11

info@metron.ch

www.metron.ch

## Auftraggeberschaft

Gemeinde Schongau

Schulweg 2

6288 Schongau

Titelbild: Metron Raumentwicklung AG



# Inhaltsverzeichnis

1	Planungsgegenstand und Ziele	6
1.1	Ausgangslage	6
1.2	Zielsetzung der Planung	7
1.3	Perimeter Bebauungsplan	7
1.4	Bestandteile der Planung	8
2	Übergeordnete Rahmenbedingungen	8
2.1	Raumplanungsgesetz RPG	8
2.2	Kantonaler Richtplan	8
2.3	Regionaler Entwicklungsplan Seetal (REP)	10
2.4	Kommunale Nutzungsplanung	10
3	Weitere relevante Sachthemen	13
3.1	ISOS	13
3.2	Denkmalpflege	14
3.3	Landwirtschaft	16
3.4	Erschliessung	16
3.5	Gefahrenkarte	17
3.6	Oberflächenabfluss	18
3.7	Lärm	19
3.8	Nichtionisierende Strahlen (NIS)	19
3.9	Störfall	19
3.10	Altlasten	19
3.11	Grundwasserschutz	19
4	Ortsbauliche Analyse und Studie	20
4.1	Analyse	20
4.2	Studie	25
5	Anpassungen Bebauungsplan	29
5.1	Situationsplan 1:500	29
5.2	Erläuterungen zu den Sonderbauvorschriften	32
6	Mehrwertausgleich gemäss § 105 PBG	41
7	Interessenabwägung	42
8	Verfahren	43
8.1	Planungsablauf	43
	Abbildungsverzeichnis	45

# 1 Planungsgegenstand und Ziele

## 1.1 Ausgangslage

Im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ist der Schongauer Ortsteil Rüdikon als Ortsbild von regionaler Bedeutung eingetragen. Wie das kantonale Bauinventar verdeutlicht, verfügt Rüdikon über eine schützenswerte Kapelle und einige erhaltenswerte Bauten. Zudem ist der Ortsteil auch als Baugruppe [D] Rüdikon eingetragen. In der kommunalen Nutzungsplanung werden die denkmalpflegerischen Qualitäten mit einer überlagerten Ortsbildschutzzone gesichert. Durch die Bestimmungen zur Ortsbildschutzzone müssen sich Bauvorhaben optimal einpassen und zur Sicherung der bestehenden Qualität zudem durch eine Fachperson beurteilt werden.

Der ursprüngliche Bebauungsplan Rüdikon wurde von der Gemeindeversammlung Schongau am 14. April 1993 beschlossen und mit dem Entscheid Nr. 1396 vom 10. Mai 1994 vom Regierungsrat genehmigt. Im Jahr 2007 erfolgte eine erste Teiländerung des Bebauungsplans, welche im Wesentlichen eine Anpassung des Bebauungsplanperimeters sowie verschiedene Änderungen der Bebauungsplanvorschriften beinhaltete. Am 3. Mai 2007 beschlossen die Stimmberechtigten der Gemeinde Schongau die oben genannte Änderung des Bebauungsplans. Der Regierungsrat genehmigte das revidierte Planungsinstrument mit dem Entscheid Nr. 82 am 18. Januar 2008. Als Grundlage für die vorliegende Teiländerung des Bebauungsplans dienten der rechtsgültige Bebauungsplan und die rechtsgültigen Bebauungsplanvorschriften aus dem Jahr 2008. Der Planungsbericht der damaligen Planung liegt nicht vor. Das Dokument konnte weder bei dessen Verfassern, noch auf der Gemeindeverwaltung und auch nicht im Staatsarchiv des Kantons Luzern gefunden werden.



Abbildung 1: Orthofoto 2020, geo.lu.ch

Aufgrund des Beitritts des Kantons Luzern zur interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) und der daraus resultierten Totalrevision des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sind die Gemeinden des Kantons angehalten im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung die rechtskräftigen Sondernutzungspläne, namentlich Bebauungspläne und Gestaltungspläne, zu überprüfen. Da die Messweisen und Definitionen der Baubegriffe geändert haben, sind die bestehenden

---

Gestaltungs- und Bebauungspläne ohne eine Anpassung nicht mehr anwendbar beziehungsweise können davon betroffene Baubewilligungen nicht mehr beurteilt werden.

Im Jahr 2017 wurde mit der Erstellung des Siedlungsleitbildes (SLB) die Gesamtrevision der Ortsplanung Schongau gestartet. Voraussichtlich im Frühling 2023 wird die Stimmbevölkerung über die Gesamtrevision der Ortsplanung befinden. Die Gemeinde Schongau hat sich damals dazu entschieden, den ausführlichen und detaillierten Bebauungsplan Rüdikon mit seinen beispielhaften Skizzen im Anhang in einem separaten Verfahren nicht nur bezüglich der Messweisen und Definitionen der Baubegriffe, sondern auch bezüglich des Erhalts und der Fortführung von Siedlungsqualitäten zu überarbeiten.

## 1.2 Zielsetzung der Planung

Wie oben beschrieben sollen, parallel zur Gesamtrevision der Ortsplanung, die Bestimmungen und der Situationsplan des Bebauungsplans Rüdikon auf die Vorgaben, Begriffe und Messweisen der übergeordneten Gesetzgebung und insbesondere der IVHB überprüft und wo nötig angepasst werden. Diese Anpassungen betreffen die technische Umsetzung der aktualisierten übergeordneten raumplanerischen Gesetzgebungen.

Gleichzeitig wurde eine ortsbauliche Analyse erstellt, mit welcher die Qualitäten des Ortsteils Rüdikon erörtert und mögliche Potenziale zum Erhalt und zur Fortführung dieser Qualitäten ermittelt werden konnten. Die Ergebnisse sind in die vorliegende Überarbeitung eingeflossen. Als Ergebnis der Studie sowie der Erkenntnis, welche sich aus der Erfahrung der kommunalen Bewilligungspraxis und einem Augenschein vor Ort ergab, wurde erkannt, dass gewisse Präzisierungen und teilweise Verschärfungen der Bestimmungen im Rahmen der vorliegenden Überarbeitung unumgänglich sind. Mit der Überarbeitung sollen die einmaligen ortsbaulichen und landschaftlichen Qualitäten des Ortsteils bestmöglich erhalten werden, ohne dabei die Entwicklung für den Fortbestand der Siedlung einzuschränken.

## 1.3 Perimeter Bebauungsplan

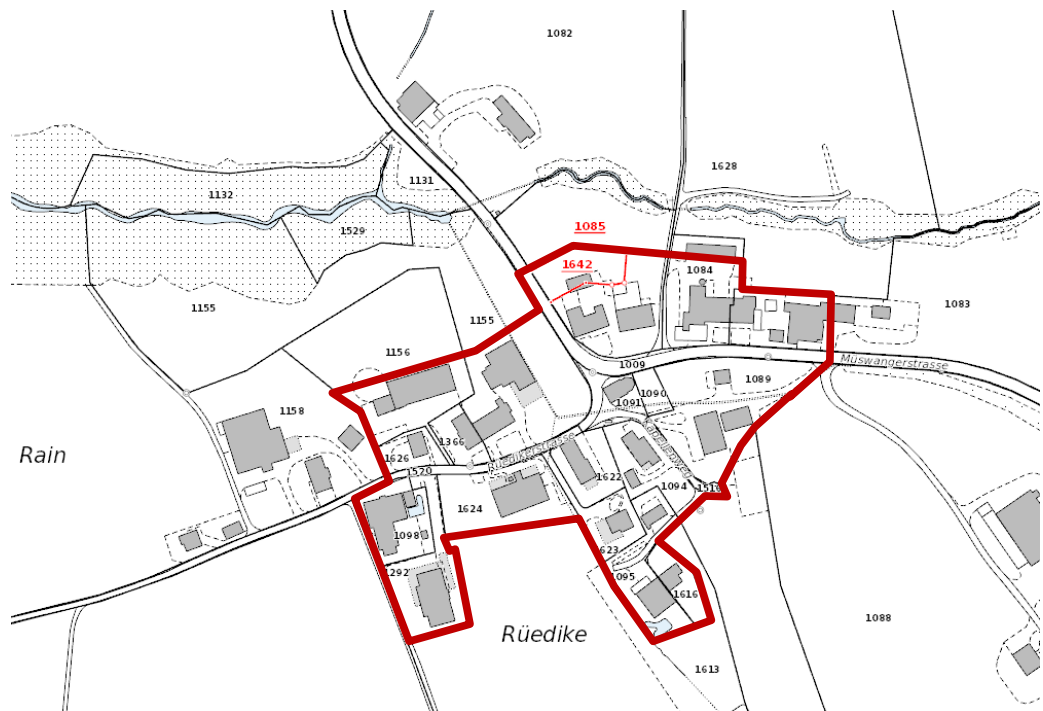


Abbildung 2: Bebauungsplanperimeter, Grundbuchplan 2019, geo.lu.ch

## 1.4 Bestandteile der Planung

Die vorliegende Planung setzt sich aus folgenden Instrumenten und Dokumenten zusammen:

Verbindliche Dokumente

- Synopse Sonderbauvorschriften (SBV)
- Situationsplan: Teiländerung Bebauungsplan «Rüdikon», 1:500

Orientierende Dokumente:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV inkl. ortsbaulicher Analyse und Studie
- Situationsplan: Bebauungsplan «Rüdikon», 1:500

# 2 Übergeordnete Rahmenbedingungen

## 2.1 Raumplanungsgesetz RPG

Die im März 2013 von der schweizerischen Bevölkerung angenommene Revision des Raumplanungsgesetz (RPG) trat per 1. Mai 2014 in Kraft und hat zum Ziel, die Zersiedlung der Schweiz zu stoppen, den häuslicheren Umgang mit dem Boden zu fördern und die Schaffung von kompakten Siedlungen konsequent umzusetzen. Dabei soll die Siedlungsentwicklung nach innen eine verdichtete Bauweise und die bessere Ausnutzung der bereits bebauten oder brachliegenden Flächen fördern und den Verbrauch von wertvollem Kulturland minimieren.

Mit der vorliegenden Überarbeitung des Bebauungsplans werden die raumplanerischen Ziele des Bundes berücksichtigt und seine Anliegen umgesetzt. Insbesondere dem Ortsbildschutz und der qualitätsvollen Weiterentwicklung des Ortsteils Rüdikon wird Rechnung getragen. Mit der Überarbeitung werden zudem keine massgeblichen zusätzlichen Kapazitäten für Einwohnende geschaffen, da dies dem Grundsatz der Verdichtung an zentralen und gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lagen widersprechen würde. Aufgrund der peripheren Lage des Ortsteils soll die Entwicklung vorwiegend innerhalb bestehender Volumen erfolgen. Mit der vorliegenden Planung werden für den Ortsteil Rüdikon klar abgesteckte Baubereiche ausgeschieden in denen gebaut werden kann. Der Zersiedlung der Landschaft wird so Einhalt geboten.

## 2.2 Kantonaler Richtplan

Die oben beschriebenen neuen Bundesvorgaben wurden mit dem kantonalen Richtplan 2015 sowie mit der Überarbeitung des Planungs- und Baugesetzes (PBG) auf kantonaler Stufe umgesetzt. Nach der bereits erfolgten Genehmigung durch den Kantonsrat wurde der kantonale Richtplan im Juni 2016 durch den Bundesrat genehmigt.

Gemäss kantonalem Richtplan liegt die Gemeinde Schongau in der Luzerner Landschaft. Die Gemeinden Schongau ist dabei der Gemeindekategorie «Ländliche Gemeinde (L3)» zugewiesen. Als Kategorie L3 werden ländliche Gemeinden ausserhalb der Hauptentwicklungs- und Nebenachsen sowie ohne Zentrums- und Stützpunktfunktion bezeichnet. Ihre Hauptfunktion liegt darin die ländlichen Siedlungsqualitäten zu erhalten, die Ortskerne zu stärken und die Qualitäten der traditionellen ländlichen Siedlungsstruktur aufzunehmen. Das Siedlungsgebiet soll lediglich mit angemessenen Dichten punktuell weiterentwickelt werden.

---



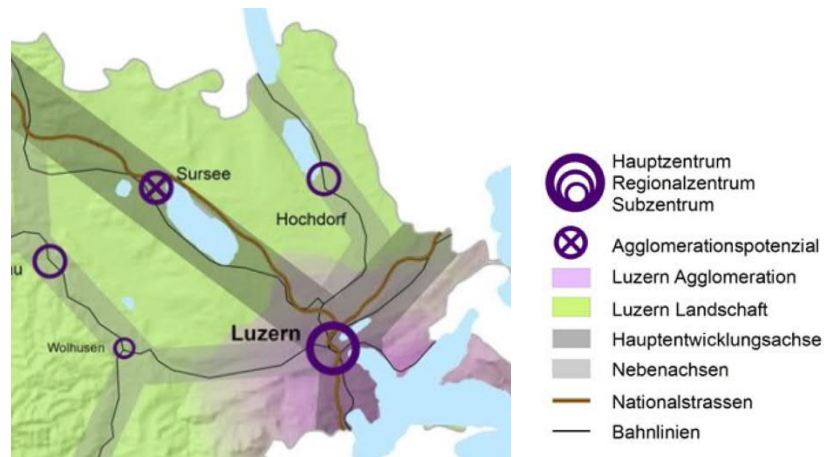


Abbildung 3: Raum-, Achsen- und Zentrumsstrukturen, kt. Richtplan Luzern (Stand 2015)

Im rechtskräftigen kantonalen Richtplan wird Rüdikon als Siedlungsgebiet ausgewiesen sowie als Ortsbild von regionaler Bedeutung eingetragen. Für das Planungsgebiet bestehen keine zusätzlichen Vorgaben beziehungsweise Festlegungen.

Die vorliegende Planung berücksichtigt die Vorgaben des Kantons und entspricht somit den Inhalten des übergeordneten kantonalen Richtplans. Mit der Überarbeitung des Bebauungsplans werden die Voraussetzungen geschaffen, dass das Ortsbild von regionaler Bedeutung sowie die Einbettung in das qualitätsvolle Landschaftsbild auch in Zukunft angemessen geschützt und erhalten bleibt. Es wird zudem keine Verdichtung an dieser peripheren Lage angestrebt.

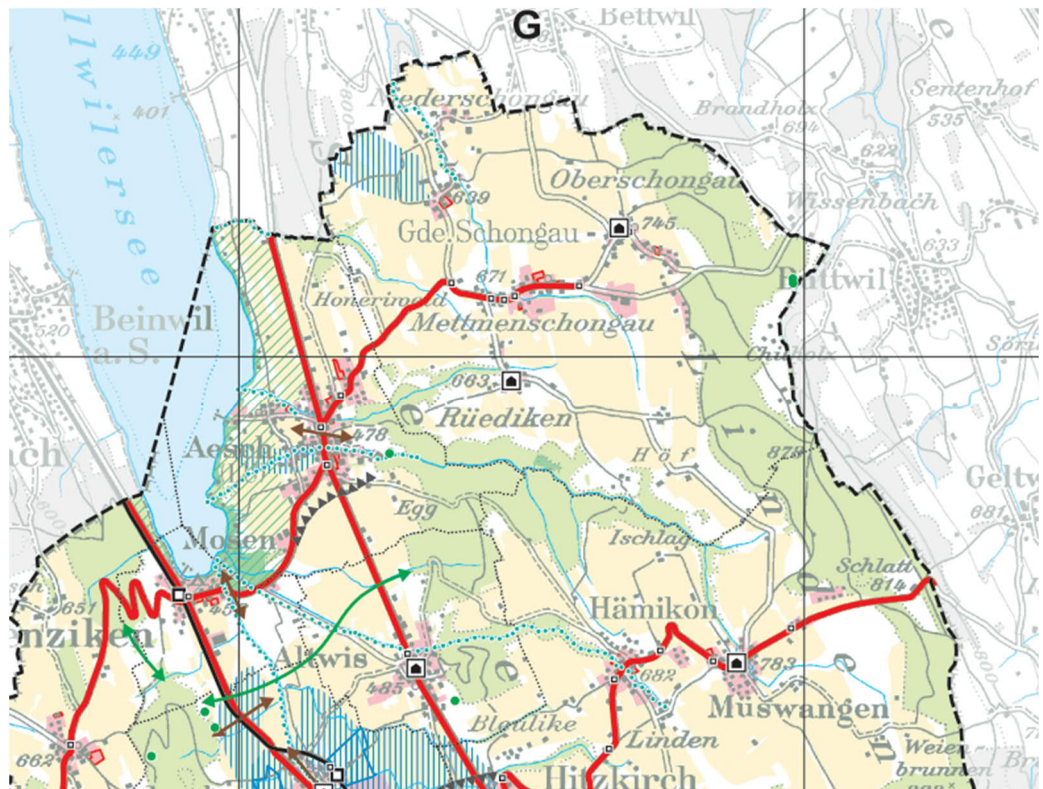


Abbildung 4: Ausschnitt kt. Richtplankarte Luzern (Stand 2015)

### 2.3 Regionaler Entwicklungsplan Seetal (REP)

Schongau wird vom regionalen Entwicklungsträger IDEE SEETAL als ländliches Dorf angesehen (Regionaler Entwicklungsplan Seetal vom Oktober 2013). Im Vordergrund steht dabei eine Entwicklung, die auf den typischen Charakter als ländliches Dorf in einer intakten Kulturlandschaft ausgerichtet ist. In der gleichen Kategorie befinden sich auch die Ortsteile Hämikon, Müswangen, Sulz (Gemeinde Hitzkirch) sowie die Ortsteile Lieli und Kleinwangen (Gemeinde Hohenrain). Den Siedlungsschwerpunkt bilden die Gemeinden Hitzkirch (Ortsteile Hitzkirch und Gelfingen) sowie Ermensee.

Mit der Anpassung des Bebauungsplans wird der Charakter des Ortsteils Rüdikon als ländliche Siedlung gewahrt.

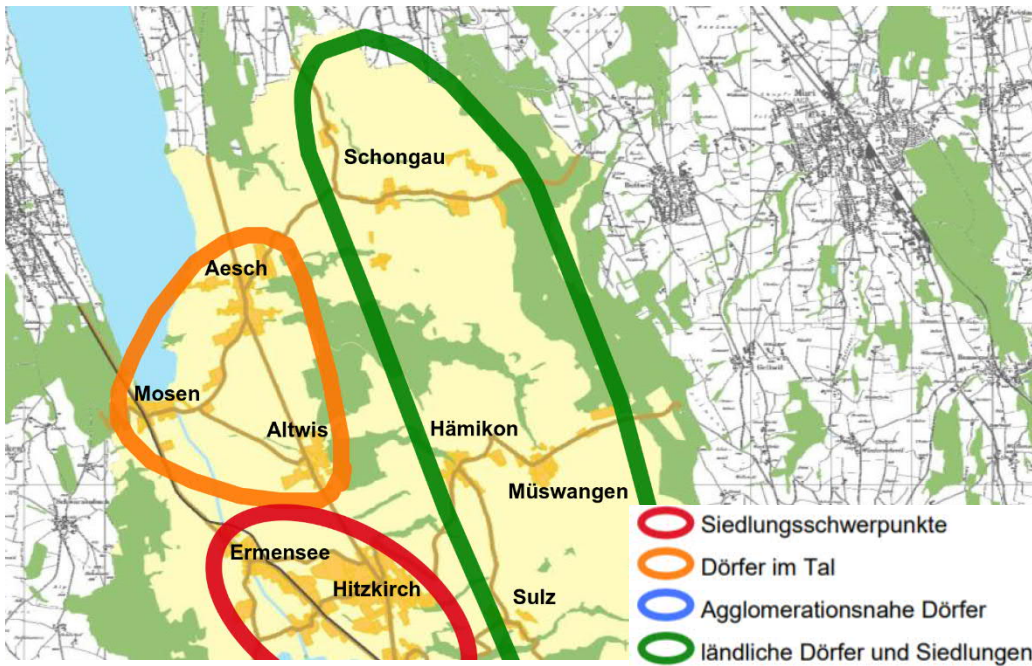


Abbildung 5: Ausschnitt Regionaler Entwicklungsplan Seetal REP; Kap. 5 (Stand 2013)

### 2.4 Kommunale Nutzungsplanung

#### Siedlungsleitbild Schongau

Die Gemeinde Schongau besteht aus mehreren Ortsteilen. Diese dezentrale Siedlungsstruktur ist einzigartig. Mettmenschongau übernimmt, insbesondere auch aufgrund des Infrastrukturangebots, eine Zentrumsfunktion. Mit den Ortsteilen Oberschongau/Chalcharen, Rüdikon und Niederschongau verfügt die Gemeinde über drei weitere Ortsteile. Diese Kleinsiedlungen mit unterschiedlichen Nutzungen sind mehr oder wenig unabhängig und räumlich voneinander sowie auch vom Zentrum getrennt. Im Leitbild wurde folgende Aussage getroffen:

«Im Ortsteil Rüdikon steht der Erhalt des charakteristischen bäuerlichen Kleindorfs im Vordergrund. Bauliche Massnahmen haben besondere Rücksicht auf das Ortsbild zu nehmen. Für den Ortsteil Rüdikon wird aufgrund der regen Bautätigkeiten der letzten Jahre eine Umzonung von der Weilerzone in eine Bauzone mit Erhaltungscharakter angestrebt. Die Ortsteile (Mettmenschongau, Oberschongau und Rüdikon) dürfen durch bauliche Massnahmen und Umzonungen in ihrem Charakter und der optischen Wirkung (Höhe und Volumen der Bauten, Freiräume, Setzungen etc.) nicht beeinträchtigt werden. Insbesondere ist grosse Sorgfalt bei der Planung in der Nähe von geschützten Bauten walten zu lassen.»



<b>Funktion / Nutzung</b>	- Wohn- und landwirtschaftliche Nutzung
<b>Dichte</b>	- Geringe Dichte (Teilbereich: 41 E / 2.38 ha Wohnzone = 17 E/ha)
<b>Baualter</b>	- Vorwiegend ältere Bausubstanz (vor 1939)
<b>Potenzial</b>	- Intaktes Ortsbild und unverbaute Umgebung
<b>Besonderheit</b>	- Mehrere Kulturobjekte (erhaltenswerte Bauten) sowie ein denkmalgeschütztes Gebäude (Ortskapelle)
<b>Ziel</b>	- Erhalt charakteristisches bäuerliches Kleindorf

Abbildung 6: Auszug kommunales Siedlungsleitbild Schongau

### Ortsplanung

Im Rahmen der Gesamtrevision des Bau- und Zonenreglements (BZR) sowie des Zonenplans wurde der Ortsteil von der Weilerzone Rüdikon in die Dorfzone Rüdikon DR umgezont. Die Gemeinde Schongau stellt bezüglich der Weiler einen Spezialfall dar. Schongau weist mit den Ortsteilen traditionell eine dezentrale Siedlungsstruktur auf. Bei der Erarbeitung des ursprünglichen Zonenplans wurden damals Weilerzonen erlassen. Die Gemeinde Schongau beantragte in diesem Zusammenhang beim Regionalplanungsverband IDEE SEETAL, die Ortsteile Oberschongau /Chalchtaren, Rüdikon und Niederschongau den Bauzonen zuzuweisen. Aufgrund von Änderungen und erhöhten Anforderungen an Weilerzonen durch den revidierten Kantonalen Richtplan und damit sich die Ortsteile von Schongau auch künftig baulich weiterentwickeln können, wurden die bisherigen Weiler im Rahmen der Ortsplanungsrevision als Bauzonen ausgeschieden.

Diese Strategie wurde bereits im behördenverbindlichen Siedlungsleitbild definiert und von der Bevölkerung positiv zur Kenntnis genommen. Die Stossrichtung «Im Nutzungsplanverfahren sollen die Gebiete der Bauzone mit Erhaltungscharakter zugewiesen werden» war somit legitimiert und wurde von der Bevölkerung gestützt.

Der Umgebungsbereich rund um die Kapelle ist im Zonenplan Siedlung und Landschaft bereits auf Stufe Nutzungsplanung mittels einer Grünzone GR (Nr. I) gesichert. Zusätzlich wurde die Zone mit den grundeigentümergeleiteten Planungsinhalten Bebauungsplan Rüdikon sowie Ortsbildschutzzone überlagert, wobei letzteres bereits im vorherigen Zonenplan eingetragen war. Als orientierender Hinweis wurde zudem die Überlagerung Baugruppe eingeführt.

Die Gewässerräume des Rüdikerbachs sind im Zonenplan Siedlung und Landschaft ausserhalb des Siedlungsgebiets mit einer überlagerten Freihaltezone Gewässerraum und innerhalb des Siedlungsgebiets mit einer überlagerten Grünzone Gewässerraum eingetragen.

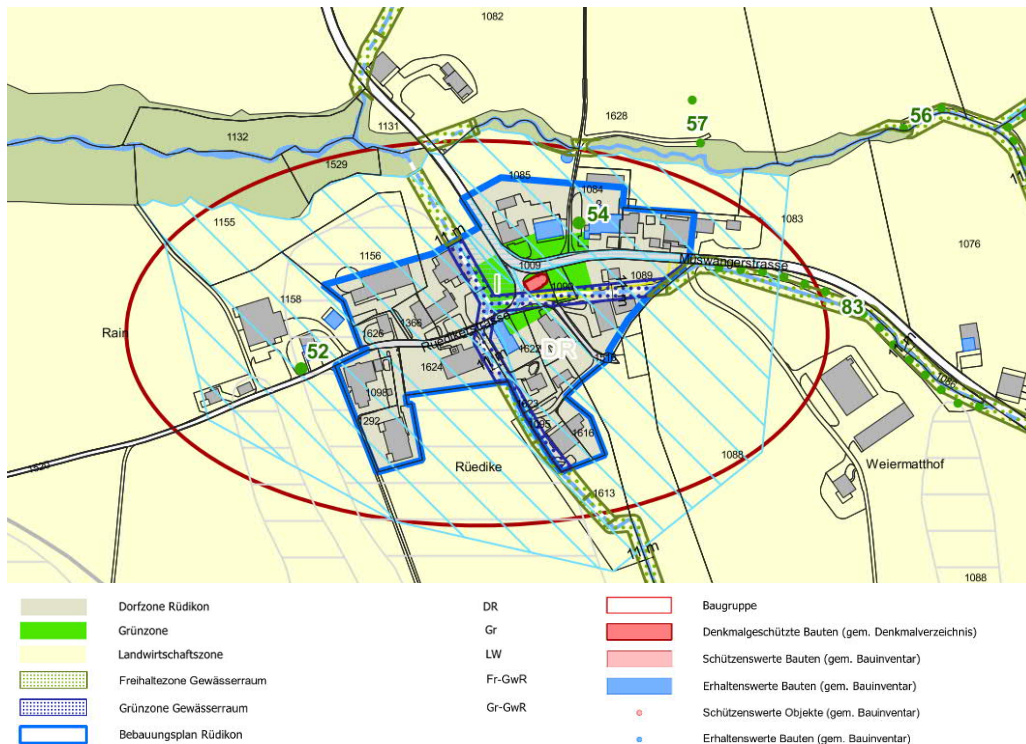


Abbildung 7: Auszug Zonenplan Siedlung und Landschaft, Stand öffentliche Auflage (05.08.2021)

**Dorfzone Rüdikon DR (Art. 14 BZR):** In den Bestimmungen der neuen Dorfzone Rüdikon DR wird festgehalten, dass die Zone dem Erhalt der dezentralen Siedlungsstruktur dient und eine Weiterentwicklung des Ortsteils unter Wahrung der bestehenden Qualitäten ermöglicht. Es sind Wohnungen, nicht oder nur mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Bauten, die dem öffentlichen Interesse dienen, zulässig. Um den Charakter des Ortsteils zu erhalten, wird zudem festgelegt, dass Nutzungen, die grössere Lager- und Abstellplätze im Freien erfordern, nicht zulässig sind. Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III. Neu- und Ersatzbauten dürfen nur aufgrund des vorliegenden Bebauungsplans Rüdikon bewilligt werden.

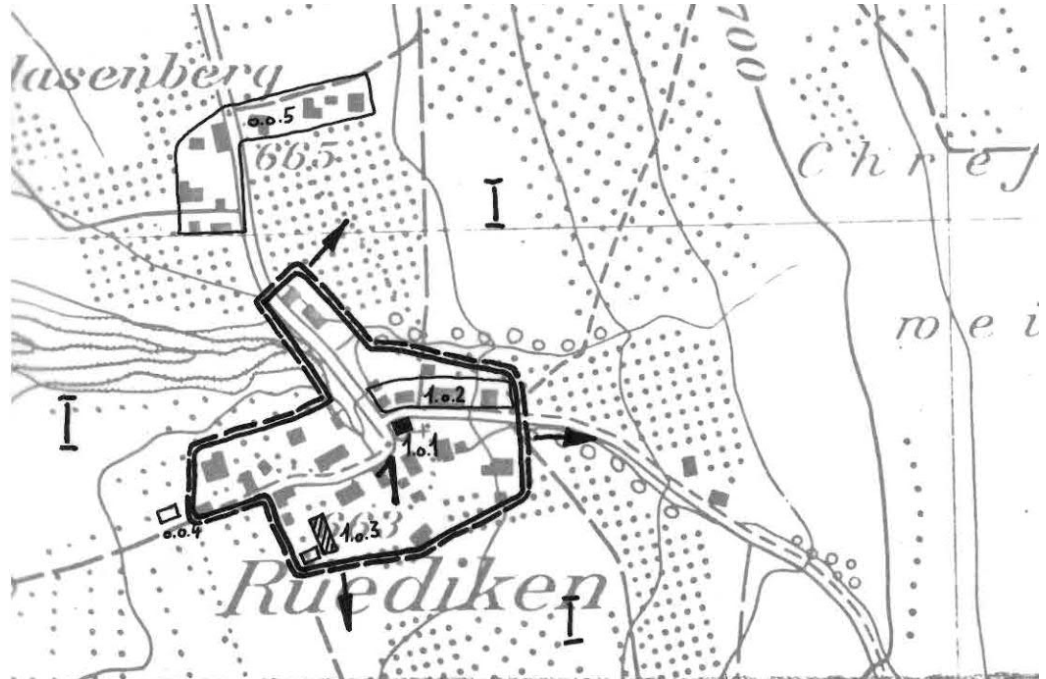
**Grünzone GR (Art. 20 BZR):** Die Grünzone im Ortsteil Rüdikon ist mit ihren Zweckbestimmungen mit der Nummer 1 im Artikel festgehalten. In der Grünzone sind nur Bauten, Anlagen und Nutzungen zulässig, die den Zweckbestimmungen der jeweiligen Grünzone entsprechen. Die Grünzone Nr. 1 in Rüdikon bezweckt die Freihaltung und ortsbildgerechte Gestaltung des Umgebungsbereiches der Kapelle.

**Ortsbildschutzzone (Art. 32 BZR):** Die Ortsbildschutzzone bezweckt die Erhaltung des Quartierbildes sowie die gestalterische Einordnung von baulichen Veränderungen. Zur Begutachtung und Förderung der architektonischen Qualität in der Ortsbildschutzzone sind alle Bauvorhaben durch eine in Ortsbildschutzfragen versierten, neutralen Fachperson beurteilen zu lassen. Zudem sind Bauten und Anlagen sowie bauliche Erweiterungen und Veränderungen optimal in das Quartier- und Strassenbild einzuordnen. Sie sind nicht zulässig, wenn sie durch ihre Grösse, Proportion, Gebäudehöhe oder Farbe das Quartierbild beeinträchtigen.

### 3 Weitere relevante Sachthemen

#### 3.1 ISOS

Der Ortsteil ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Ortsbild von regionaler Bedeutung eingetragen. Das dazugehörige Datenblatt wurde im Jahr 1977 erstellt und ist seitdem nicht aktualisiert worden. Lediglich eine kürzere Fassung wurde im Jahr 2006 erstellt.



**G Gebiet, B Baugruppe, U-Zo Umgebungs-Zone, U-Ri Umgebungs-Richtung, E Einzelelement**

Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Hinweis	Storend	Foto-Nummer
G 1	Siedlungsgebiet; Bauernhöfe in Holzkonstruktion mit Klebevordächern und grossen Walmdächern, 18./19.Jh.	A	X	/	X	A			
U-Ri I	Wies- und Ackerland mit dichtem Obstbaumbestand	a			X	a			
E 1.0.1	Einfache Kapelle mit 3-seitig geschlossenem Chor und Datierung 1822 über Portal				X	A			1, 8, 11
1.0.2	Bauernhöfe; Giebelbauten mit Wohnteil und Stall unter selbem Dach						o		7, 12
1.0.3	Neue Mästerei, überdimensioniert im Vergleich zur Altbebauung						o		4
0.0.4	Neuer Wohnbau						o		-
0.0.5	Bauerngehöft						o		9

Abbildung 8: Ausschnitt ISOS Schongau – Rüdikon, Bundesamt für Kultur

Im ISOS wird festgehalten, dass Rüdikon ein intakter Bauernweiler in unverbauter Umgebung ist und aufgrund der Anordnung der Siedlung mit der Hauptzeile in der Falllinie in einer kleinen Geländemulde gewisse Lagequalitäten aufweist. Grössere räumliche Qualitäten ergeben sich durch den gegenseitigen Bezug von Freiräumen und Bebauung sowie durch den Bezug der Höfe zu der in der Mitte der Siedlung stehenden Kapelle. Zudem wird festgehalten, dass Rüdikon einer der wenigen gut erhaltenen Weiler mit

gewissen zentralen Funktionen in der grösseren Region ist. Einige architekturhistorische Qualitäten entstehen durch das Vorhandensein der ursprünglichen regionaltypischen Gestalt der Bauten mit der Kapelle als herausragendes Gebäude. Das Siedlungsgebiet (1) wird durch drei Strassenäste erschlossen. Auffallend ist die Reihenbebauung am östlichen Strassenarm. Die Bauernhöfe haben Stil- und Nutzungsmerkmale des 18. und 19. Jahrhunderts. Den dominantesten Bau bildet die inselartig in der Ortsmitte liegende Kapelle (1.0.1) mit der sie umgebenden Grünfläche. Die Zwischenbereiche sind ziemlich gross und gehen in die Umgebungen über.

Bei der Erstellung des ISOS im Jahr 1977 wurde erwähnt, dass die Gebäude in ihrer Gestalt kaum verändert worden sind. Schon damals wurde geschrieben, dass die ursprüngliche Nutzung nicht mehr überall vorhanden ist und es wurde befürchtet, dass mit der Zeit grössere Umbauten vorgenommen werden. Diese Voraussetzung hat sich bewahrheitet und es wurden in den letzten Jahrzehnten einige Umnutzungen und Umbauten vorgenommen.

Die übergeordneten Schutzziele gemäss ISOS werden im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplans Rüdikon berücksichtigt, sofern dies nicht schon im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung stattfand.

### 3.2 Denkmalpflege



#### Kantonales Denkmalverzeichnis KDV

- denkmalgeschütztes Objekt
- denkmalgeschützte Gärten und Parks
- keine digitalen Daten verfügbar

#### Bauinventar BILU

- schützenswert
- erhaltenswert
- Baugruppe

Abbildung 9: Kantonales Denkmalverzeichnis und Bauinventar (geo.lu.ch, abgerufen am 24.06.2022)

Gemäss Bauinventar BILU sind mehrere Bauten und Anlagen als erhaltenswert beziehungsweise schützenswert eingestuft. Zudem wird der gesamte Ortsteil Rüdikon als Baugruppe kategorisiert. Die Bauten und Anlagen sind im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung orientierend als schützenswerte und erhaltenswerte Bauten (gemäss Bauinventar) sowie als Baugruppe im Zonenplan Siedlung und Landschaft aufgenommen worden.

#### Baugruppen

«Denkmalpflegerisch-fachlich: Baugruppen zeichnen sich durch einen räumlichen, historischen oder funktionalen Zusammenhang aus. Die Wirkung solcher Gruppen kann schon durch das Wegfallen oder Verändern eines einzelnen Elements oder durch das Hinzufügen eines Fremdkörpers empfindlich gestört werden. Veränderungen innerhalb einer Baugruppe sind sorgfältig, mit Blick auf das Ganze und unter Beratung der Fachstelle zu planen.» (Bewertungskategorien Kantonale Denkmalpflege Luzern 2013)

#### Stellungnahme zum Siedlungsleitbild 2018

«Rüdikon ist einer der wenigen gut erhaltenen Weiler mit gewissen zentralen Funktionen in der grösseren Region. Das Siedlungsgebiet wird durch drei Strassenäste erschlossen. Auffallend ist die Reihenbebauung am östlichen Strassenarm. Die Bauernhöfe haben Stil- und Nutzungsmerkmale des 18. und 19. Jahrhunderts. Den dominantesten Bau bildet die inselartig in der Ortsmitte liegende Kapelle mit der sie umgebenden Grünfläche. Die Zwischenbereiche sind ziemlich gross und gehen in die Umgebungen über. Diese Charakteristik sowie die optische Wirkung der inventarisierten Bauten dürfen durch eine bauliche Verdichtung nicht beeinträchtigt werden.» (Kantonale Denkmalpflege, Benno Vogler 2018).



Abbildung 10: kantonal schützenswerte Kapelle, (Metron AG)

### 3.3 Landwirtschaft

Der Weiler ist stark von der Landwirtschaft geprägt und es befinden sich noch vereinzelte aktive Landwirtschaftsbetriebe innerhalb und ausserhalb des Bebauungsplanperimeters. Unmittelbar angrenzend an den Perimeter befinden sich Hochstamm-Obstgärten sowie weitere landwirtschaftliche Kulturlächen. Zu landwirtschaftlichen Flächen innerhalb des Perimeters werden keine Aussagen gemacht.



Abbildung 11: Ausschnitt Fachkarte Landwirtschaft, (geo.lu.ch, abgerufen am 24.06.2022)

### 3.4 Erschliessung

Rüdikon ist mit dem öffentlichen Verkehr (öV) nicht gut erreichbar, da sich keine Haltestellen des öffentlichen Verkehrs im Ortsteil befinden. Die nächste Haltestelle «Schongau, Landi», welche von der Buslinie 107 in Richtung Hitzkirch bedient wird, befindet sich in rund 750 m Entfernung (Fussdistanz) im Ortsteil Mettmenschongau. Ebenfalls in Mettmenschongau wird zudem die Mitfahrmöglichkeit «Taxito» angeboten. «Taxito» vermittelt private Autofahrten zwischen zwei vordefinierten «Taxito-Points», welche anschliessend vergütet werden. Rüdikon liegt aufgrund der weiten Distanzen zu den nächsten Haltestellen des öffentlichen Verkehrs in keiner öV-Gütekategorie und ist somit ungenügend erschlossen.

Mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) ist der Ortsteil über die «Rüedikerstrasse» an das Zentrum von Schongau angebunden. Die «Rüedikerstrasse» ist als Gemeindestrasse 1. Klasse klassifiziert und verbindet Mettmenschongau mit dem Hitzkircher Ortsteil Müswangen. In Mettmenschongau führt die Kantonsstrasse K 64 in Richtung Aesch und in Müswangen die Kantonsstrasse K 63 in Richtung Hitzkirch beziehungsweise in Richtung Muri AG.

Durch den Bebauungsplanperimeter führen Wanderwege von nationaler Bedeutung über die angrenzenden Flurwege und über die «Rüedikerstrasse» in Ost-West- sowie Nord-Süd-Richtung. Hingegen führen keine Velorouten von nationaler Bedeutung durch den Ortsteil Rüdikon. Es sind auch keine speziell markierten Velowege auf den Strassenverbindungen eingetragen. Der Fuss- und Veloverkehr FV und VV sind über die «Rüedikerstrasse» sowie über einzelne Flurwege mit den übrigen Ortsteilen von Schongau verbunden.



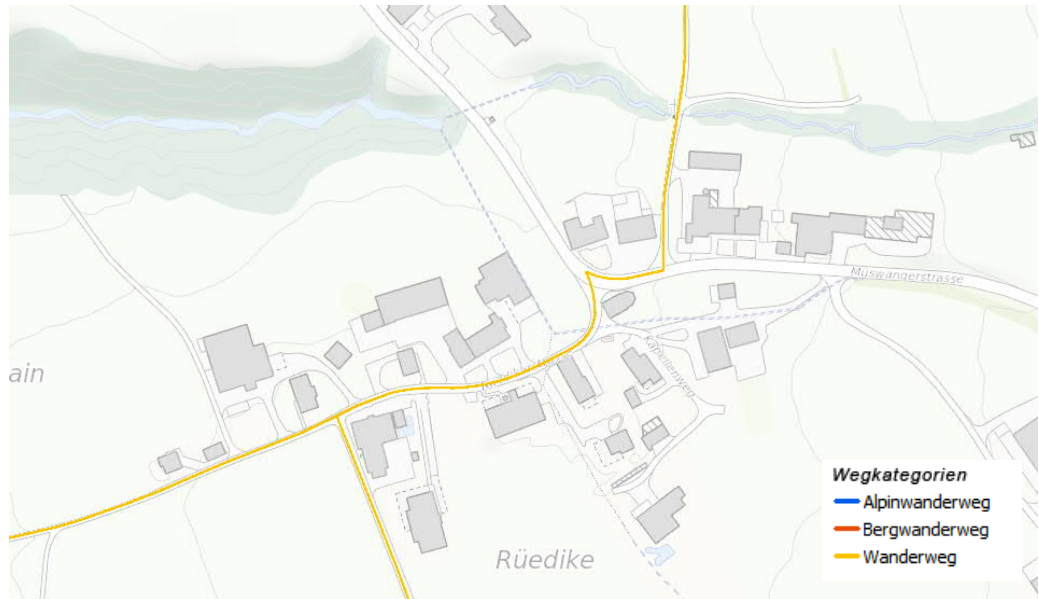


Abbildung 12: Ausschnitt Karte der Luzerner Wanderwege, (geo.lu.ch, abgerufen am 31.08.2022)

Aufgrund der peripheren Lage und der ungenügenden Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie des schützenswerten Charakters des Ortsteils Rüdikon wird mit der vorliegenden Planung keine Verdichtung vorgesehen. Vielmehr sollen die Qualitäten gestärkt und gefördert werden. Eine Weiterentwicklung ist hauptsächlich im Bestand vorgesehen.

### 3.5 Gefahrenkarte

Die Gefahrenkarte zeigt auf, dass im Ortsteil Rüdikon ein Risiko für Hochwasser besteht. Genauer wird das Siedlungsgebiet von Rüdikon durch ein potenzielles Hochwasser des «Hinterbachs» sowie des «Chueweidbachs» nördlich von Rüdikon gefährdet. Ab dem Zusammenfluss der beiden Bäche ist im Flusslauf eine erhebliche Gefährdung (Gefahrenstufe rot) und in den südlich davon gelegenen Bauzonen durch den Rüdikerbach eine mittlere bis geringe Gefährdung (Gefahrenstufe blau beziehungsweise gelb) eingetragen. Es besteht also die Gefahr, dass bei Hochwasser der Rüdikerbach und sein Nebenarm das Flussbett verlassen und über die Bauzonen und Strassen in Richtung Hinterbach abfliessen.

Insbesondere die Parzelle Nr. 1155 ist von einem solchen Ereignis gefährdet. Im Rahmen der vorliegenden Planung wird der Baubereich auf oben genannter Parzelle aufgehoben. Die Gewässerräume, welche im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung ausgeschieden worden sind, werden im Bebauungsplan übernommen.

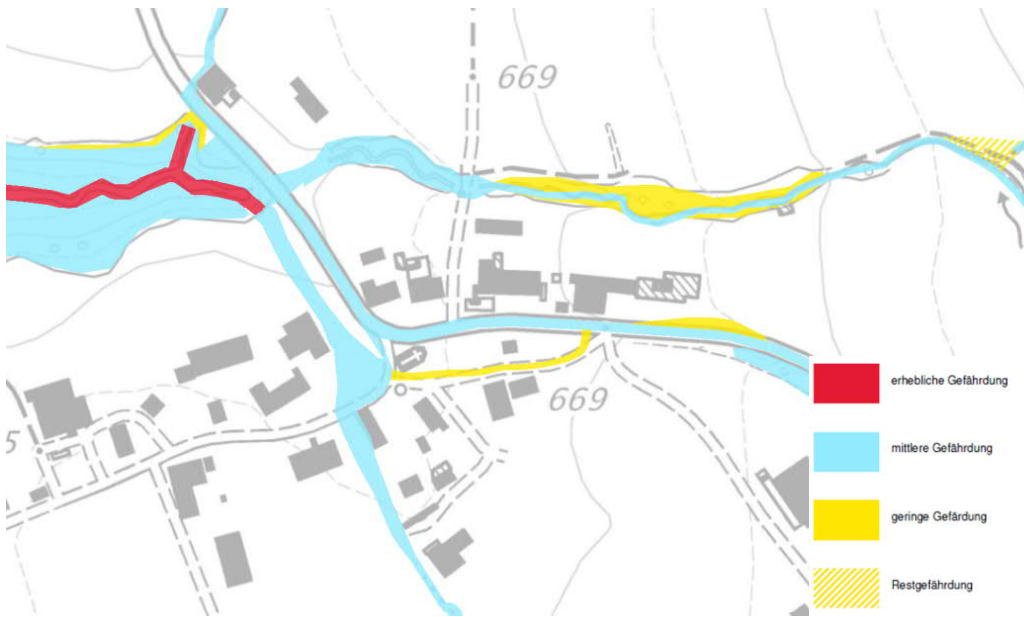


Abbildung 13: Ausschnitt Gefahrenkarte (geo.lu.ch, abgerufen am 31.08.2022)

### 3.6 Oberflächenabfluss

Unter Oberflächenabfluss wird derjenige Niederschlagsanteil verstanden, der nach dem Auftreffen auf der Oberfläche nicht im Boden versickert, sondern oberflächlich zum nächsten Gewässer oder in die Kanalisation abfließt. Die Schadensanalyse vergangener Überschwemmungsereignisse zeigen, dass jeweils ein erheblicher Teil der Gebäude- und Mobiliarschäden durch Oberflächenwasser verursacht wurde.

Im nachfolgenden Kartenausschnitt ist zu sehen, dass das Oberflächenwasser von Norden her über die «Rüedikerstrasse» und über die Parzelle Nr. 1155 in Richtung Hinterbach abläuft. Das Schadenspotential, welches sich bereits bei der Gefahrenkarte zeigt, erhöht sich zusätzlich durch das Oberflächenwasser.

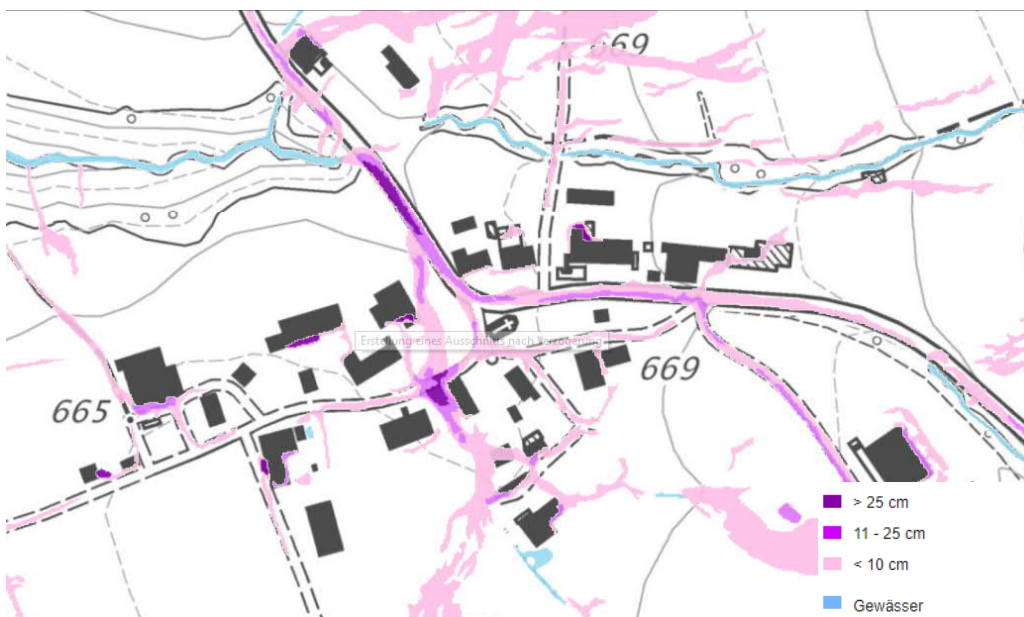


Abbildung 14: Kartenausschnitt Oberflächenabfluss (geo.lu.ch, abgerufen am 31.08.2022)

### 3.7 Lärm

Gemäss Strassenlärmkataster mit Stand 2018 ist der Ortsteil Rüdikon nicht von Verkehrslärm belastet. Auch werden die Alarm- und Immissionsgrenzwerte bei keinem Gebäude überschritten. Es ist im Rahmen der Planung somit kein zusätzliches Lärmschutzgutachten zu erarbeiten.

### 3.8 Nichtionisierende Strahlen (NIS)

Es befinden sich keine NIS-relevante Anlagen innerhalb des Bebauungsplanperimeters.

### 3.9 Störfall

Der Perimeter ist nicht von der Thematik Störfall betroffen, weshalb im Rahmen der vorliegenden Planung keine Massnahmen getroffen werden müssen.

### 3.10 Altlasten

Gemäss Kataster der belasteten Standorte befinden sich im Ortsteil Rüdikon und somit innerhalb des Perimeters keine belasteten Standorte gemäss Altlastenkataster. In den weiteren Planungsschritten muss dieses Thema nicht weiter berücksichtigt werden.

### 3.11 Grundwasserschutz

Den Ortsteil Rüdikon tangiert keine Grundwasserschutzzone, weshalb im weiteren Planungsverlauf keine speziellen Massnahmen getroffen werden müssen.

## 4 Ortsbauliche Analyse und Studie

Im Vorfeld der Anpassungen des Bebauungsplans wurden die vorhandenen ortsbaulichen Strukturen von Rüdikon analysiert. Das Kapitel 4.1 stellt die Analyseergebnisse vor. Die Studie im Kapitel 4.2 zeigt die anschliessend erfolgte Prüfung von verschiedenen Anpassungen auf.

### 4.1 Analyse

Der Ortsteil und Weiler Rüdikon ist ein bäuerliches Kleindorf umgeben von zum Teil noch prägenden Hochstamm-Obstgärten. Die Bauten gruppieren sich in traditioneller Weise um die Ortskapelle St. Agatha. Der Weiler erfuhr im letzten Jahrhundert keine wesentliche Ausdehnung seines bebauten Gebietes. Die Wirtschafts- und Wohngebäude wurden jedoch im Verlaufe der Zeit grösser. In den letzten ungefähr 20 Jahren wurden zudem landwirtschaftliche Gebäude umgenutzt und durch Wohngebäude ersetzt oder ergänzt. Die Baugruppe Rüdikon und einzelne Gebäude davon sind im kantonalen Bauinventar erfasst (vgl. Kapitel 3.2).

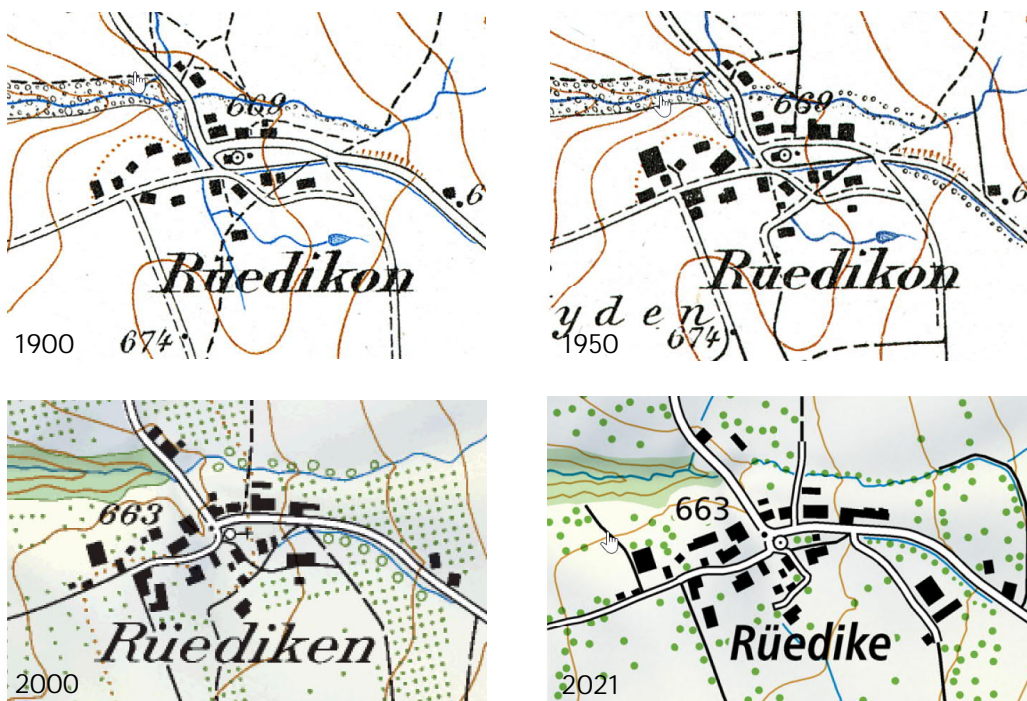


Abbildung 15: Rüdikon um 1900, 1950, 2000 und 2021 v.l.o.n.r.u. (geo.admin.ch, Abgerufen am 06.05.2022)

### Ursprüngliche Gebäudetypologien

Rüdikon besteht aus zweigeschossigen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden mit einfachen Grundformen von 150 bis über 400 m<sup>2</sup> und grossflächigen Satteldächern. Die ursprünglichen Wohngebäude reihen sich entlang der Wege, insbesondere entlang des östlichen Strassenarmes, auf. Regelmässig angeordnete Lochöffnungen verleihen den Gebäuden ein ruhiges Fassadenbild mit einer horizontalen Strukturierung. Sockel und Klebvordächer gliedern die Fassaden in der Vertikalen. Neben den grossen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden ordnen sich kleinere, ein- bis zweigeschossige Zweckgebäude mit Satteldach unter.



Abbildung 16: Analyse ursprünglicher Gebäudetypologien: Bilder und Schemaplan mit Bestand (Metron 2022)

## Freiraumachsen

Vier Wege prägen den Freiraum von Rüdikon. Sie werden begleitet von Grünräumen, welche von der Kapelle in der Ortsmitte in die umliegende Landschaft übergehen. Einige dieser Grünräume weisen eine geringe oder mittlere Gefährdung von Hochwasser und Oberflächenabfluss auf (vgl. Kapitel 3.5 und 3.6). Entlang der Wegverbindungen liegen auf der Sonnenseite der Gebäude (Süden) eingefriedete Gemüse- und Blumengärten.



Grünraum entlang Ruedikerstrasse in Richtung Schongau (Norden)



Grünraum und eingefriedete Gärten entlang Muewangerstrasse (Osten)



Grünraum entlang Kapellenweg (Süden)



Grünraum und eingefriedete Gärten entlang Ruedikerstrasse in Richtung Aesch (Westen)



Abbildung 17: Analyse der Freiraumachsen: Bilder und Schemaplan mit Bestand (Metron 2022)

### Neuere bauliche Entwicklung

In jüngerer Zeit verdichteten sich die Wohnnutzungen in Rüdikon und die bäuerlichen Nutzungen reduzierten sich. Neu erstellte Gebäude sind stark geprägt von landläufigen Wohnbauweisen. Kleine Einfamilienhäuser mit Garagen-Nebenbauten, Mehrfamilienhäuser mit Erschliessungs-Anbauten und weit auskragenden Balkone sowie grosse Lukarnen zur Ausnützung der Dachgeschossflächen entstanden. Mit Böschungen und Stützmauern wurden Erdgeschossterrassen und Garageneinfahrten ermöglicht. Die genannten baulichen Elemente sind untypisch für die bäuerlich geprägte Siedlung und widersprechen zum Teil dem Bebauungsplan Rüdikon aus dem Jahr 2008.



Kleine Einfamilienhäuser mit Garagenanbau (GGF ca. 100 m<sup>2</sup>)



Treppenhausanbau, grosse Lukarnen, Böschungen



Nebenbauten angebaut mit flachem Satteldach, grosse Lukarnen, auskragende Balkone, Böschungen



Nebengebäude mit Pultdach

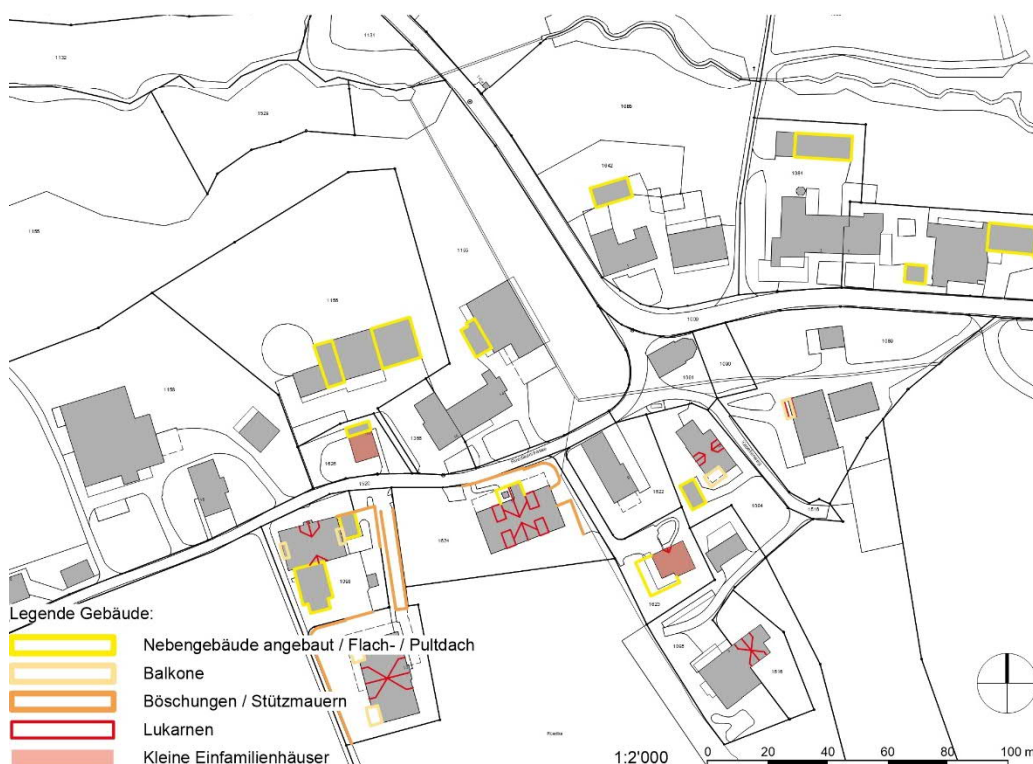


Abbildung 18: Analyse der neueren baulichen Entwicklung: Bilder und Schemaplan mit Bestand (Metron 2022)

### Fazit aus der Analyse

Im Planungsbericht aus der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird der Erhalt und die massvolle, qualitativ hochwertige Entwicklung unter Beachtung des Ortsbildes gefordert. In Rüdikon soll ein angemessenes Entwicklungspotenzial ermöglicht werden, jedoch ohne, dass massgeblich neue Einwohnerkapazitäten entstehen (vgl. Planungsbericht Gesamtrevision Ortsplanung, Kapitel 5 und 5.2). Im Weiteren sind die denkmalpflegerischen Ansprüche an die Ortsgruppe Rüdikon und deren Einzelobjekte massgebend (vgl. Kapitel 3.1).

Die neuere Entwicklung weist viele bauliche Elemente der Nutzungsverdichtung und individueller Nutzungsbedürfnisse auf (vgl. Abbildung 18), welche nicht dem Ortsbild und den Planungsabsichten entsprechen. Bauten oder Gebäudeteile, welche spezifisch für einen Zweck bemessen wurden, weisen in der Regel wenig Nutzungsflexibilität auf und sind daher in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt. Grosse, einfache Kubaturen, wie sie typischerweise in Rüdikon vorkommen (vgl. Abbildung 16), bieten eine gute Nutzungsflexibilität und daher auch das notwendige Entwicklungspotenzial für die Zukunft.

Geplante und ausgeführte Bauvorhaben zeigen, dass der bisherige Bebauungsplan die räumlichen und gestalterischen Qualitäten des Ortes, sowie die Entwicklungsabsichten gemäss der Nutzungsplanung, nicht ausreichend zu unterstützen vermag. Neben der Frage, was gebaut werden darf, stellt sich auch die Frage nach dem „Wie?“. Die Überarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes reagiert auf dieses Defizit.

---



## 4.2 Studie

Nachfolgend werden einzelne Inhalte aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan, aus dem aktuellen Plan der amtlichen Vermessung und einem ersten Entwurf für einen neuen oder geänderten Bebauungsplan gegenübergestellt.

### Perimeter

Der Perimeter des Bebauungsplans soll auf die neue Bauzonengrenze gemäss aktueller Revision der Nutzungsplanung gelegt werden. Somit können die beiden Planungsinstrumente mit leichten Korrekturen des bestehenden Perimeters in Übereinstimmung gebracht werden.

### Handlungsempfehlung Perimeter:

Folgende Anpassungen des Situationsplans 1:500 wurden im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplans Rüdikon geprüft:

- Anpassung des Bebauungsplanperimeters an Bauzonengrenze.

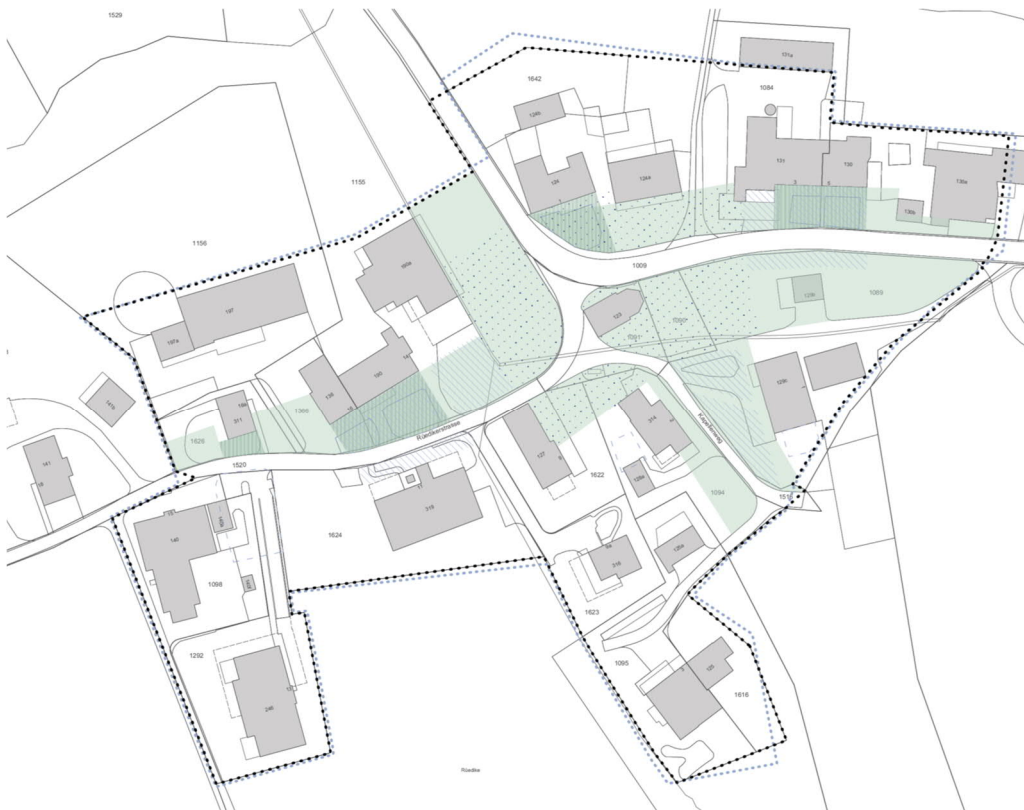


Abbildung 19: Ausschnitt rechtskräftiger Stand kombiniert mit dem Entwurfsplan: Anpassung Perimeter (Stand 22.09.2022)

## Grünbereiche

Die vorhandenen Freiraumachsen entlang der Wege sind erhaltenswerte Grünräume. Die Grünzone und die Grünflächen gemäss rechtsgültigem Bebauungsplan zur Freihaltung der Umgebung um die Kapelle können entsprechend ausgedehnt werden. Mit diesen Freiraumachsen bleibt der wertvolle räumliche Bezug der Gebäudegruppe zur umgebenden Landschaft (vgl. Kapitel 3.1, 3.2) erhalten.

Im Weiteren wird empfohlen, mit dem Bebauungsplan die ortbildprägenden eingefriedeten Gärten entlang der Wege zu erhalten und zu stärken.



### Entwurfsplan

- ● ● ● ● Perimeter Bebauungsplan
- Erhaltenswerte Grünfläche
- Bereich für eingefriedete Gärten

### Rechtskräftiger Plan

- ● ● ● ● Bebauungsgebiet
- Erhaltenswerte Grünfläche
- Einfriedete Gärten
- Grünzone gemäss BZR

Abbildung 20: Grünbereiche - Rechtskräftiger Bebauungsplan überlagert mit dem Entwurfsplan (Originalplan im Anhang, Stand 22.09.2022)

### Handlungsempfehlung Grünbereiche:

Folgende Anpassungen des Situationsplans 1:500 wurden im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplans Rüdikon geprüft:

- Ausdehnung der «erhaltenswerten Grünflächen» in den Freiraumachsen entlang der Wege
- Einführung von Bereichen für eingefriedete Gärten gemäss Bestand

Folgende Anpassungen der Sonderbauvorschriften wurden im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplans Rüdikon geprüft:

- Einführung von ergänzenden qualitativen Vorgaben zur Umgebungsgestaltung (Ökologie, Versiegelung, Schutz von bestehenden Bäumen, Ersatzpflanzungen, Terrainveränderungen, Einfriedungen etc.).
- Parkplatzzahl

### Baubereiche

Die Baubereiche der Gebäude sollen der stattlichen Grösse von bestehenden, bäuerlich geprägten Gebäuden entsprechen. Dafür wird eine minimale Gebäudegrundfläche von 150 m<sup>2</sup> für Hauptgebäude empfohlen. In den Freiraumachsen, den erhaltenswerten Grünflächen im Entwurfsplan, können die Baubereiche jedoch auf ein Minimum reduziert werden (vgl. Abbildung 21).



### Entwurfsplan

• • • • •	Perimeter Bebauungsplan
	Baubereiche Gebäude
	Baubereiche Nebengebäude
	Erhaltenswerte Grünfläche
	Bereich für eingefriedete Gärten

### Rechtskräftiger Plan


	Bebauungsgebiet
	Baubereich A
	Baubereich B
	Erhaltenswerte Grünfläche
	Grünzone gemäss BZR
	Baulinie A
	Baulinie B

Abbildung 21: Rechtskräftiger Stand kombiniert mit dem Entwurfsplan (Originalplan im Anhang, Stand 22.09.2022)

Nebengebäude sollen, wie ein Schopf, als möglichst eigenständige Kubaturen mit ortsbaulichem Wert erbaut werden. Dazu sollen die Baubereiche B wo möglich und sinnvoll losgelöst von den Baubereichen der Gebäude ausgeschieden werden. Zudem sind Nebengebäude mit einer minimalen Gebäudegrundfläche von 50 m<sup>2</sup> zu erbauen, um eigenständige Nebengebäude zu erhalten. Kleinerer Nutzflächenbedarf für Nebenräume soll in das Hauptgebäude integriert werden und somit das Hauptgebäude in seiner Grösse stärken. Deshalb sind kleinere Baubereiche B aufzuheben.

Handlungsempfehlung Baubereiche:

Folgende Anpassungen des Situationsplans 1:500 wurden im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplans Rüdikon geprüft:

- Aufhebung des Baubereichs A in der Freiraumachse auf Parz. Nr. 1155.
- Aufhebung des Baubereichs A in der Freiraumachse auf Parz. Nr. 1089.
- Anpassung der Baubereiche an die aktuelle Bebauung gemäss amtlicher Vermessung auf Parz. Nr. 1089 mit zwei Baubereichen Gebäude und einem Baubereich Nebengebäude in der Freiraumachse.
- Redimensionierung und Anpassung Baubereich A auf Parz. Nr. 1094.
- Anpassung des Baubereichs auf Parz. Nr. 1626 an die aktuelle Bebauung.
- Anpassung der Baubereiche auf Parz. Nr. 1156 an die aktuelle und benachbarte Bebauung auf Parz. Nr. 1626 (Hofbildung).
- Anpassung der Baubereiche auf Parz. Nr. 1083 zu einem grossen Baubereich Gebäude.
- Weitere kleinere Anpassungen der Baubereiche an die aktuelle Bebauung gemäss amtlicher Vermessung.
- Aufhebung der Baubereiche B als Anbauten oder < 50 m<sup>2</sup>

Folgende Anpassungen der Sonderbauvorschriften wurden im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplans Rüdikon geprüft:

- Einführung Dachgestaltung
- Aufhebung Nutzungszuteilung Wohnen/Gewerbe

Fazit

Die oben aufgeführten Handlungsempfehlungen wurden im Rahmen des weiteren Prozesses der Teiländerung des Bebauungsplans geprüft und verifiziert. Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass mit einigen Anpassungen am Situationsplan und in den Sonderbauvorschriften eine höhere ortsbauliche und freiraumplanerische Qualität erzielt werden kann. Mit der Teiländerung des Bebauungsplans kann der schützenswerte Charakter des Ortsteils Rüdikon erhalten und gleichzeitig eine qualitätsvolle Entwicklung ermöglicht werden.

---

## 5 Anpassungen Bebauungsplan

Aufgrund der übergeordneten planerischen Grundlagen und weiteren Sachthemen sowie der ortbaulichen Analyse und Studie wurde die Teiländerung des Bebauungsplans Rüdikon (Situationsplan 1:500 und Sonderbauvorschriften) vorgenommen. Die Handlungsempfehlungen, die bei der Erarbeitung der ortsbaulichen Studie definiert wurden, sind in die Überarbeitung eingeflossen.

### 5.1 Situationsplan 1:500

Der Situationsplan 1:500 stellt die Genehmigungs- und Orientierungsinhalte der Teiländerung des Bebauungsplans plangrafisch dar. Die Genehmigungsinhalte sind grundeigentümerverbindlich. Sie legen den Spielraum fest, in dem sich das Projekt bei der Baueingabe bewegen darf. Die Orientierungsinhalte zeigen informativ und beispielhaft die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Überlegungen, die zu dessen Verständnis nötig sind oder Inhalte, die in einem anderen Verfahren rechtskräftig festgelegt wurden.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Teiländerung handelt, sind im Genehmigungsinhalt die Änderungen und Aufhebungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan in blau dargestellt. Die bereits rechtskräftigen Elemente, welche nicht angepasst werden, bleiben weiterhin rechtskräftig und somit grundeigentümerverbindlich. Im Folgenden werden die Änderungen bezüglich der Baubereiche erläutert.

#### Massgebliche Änderungen der Baubereiche

Zum Erhalt der Freiraumachsen und zur Reduktion der Risiken aufgrund der Gefährdung durch Überschwemmungen und Oberflächenwasser werden die Baubereiche gemäss Abbildung 22 aufgehoben.

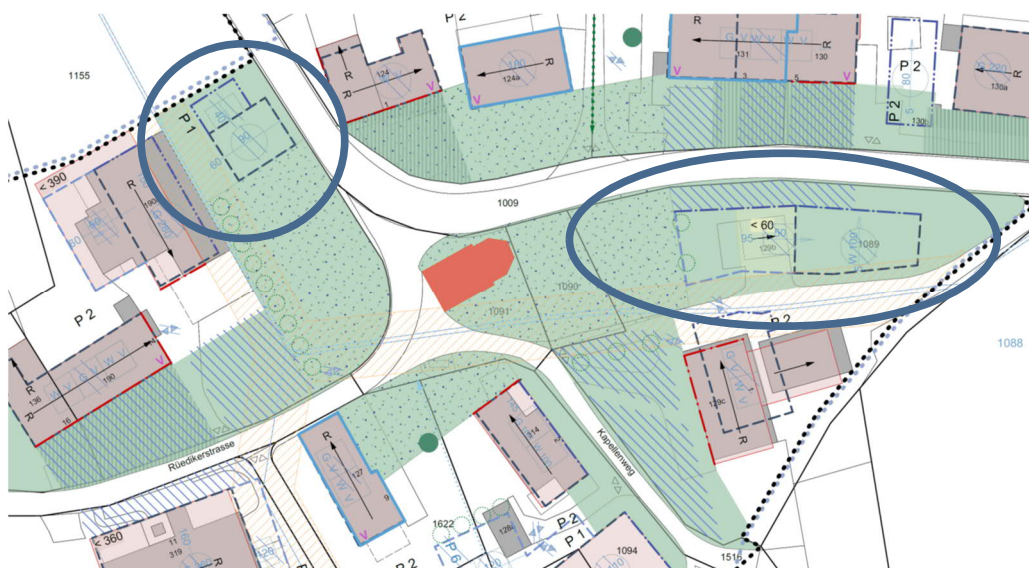


Abbildung 22: Ausschnitt Teiländerung Bebauungsplan: Anpassungen der Baubereiche zum Erhalt der Freiraumachsen

## Teiländerung Bebauungsplan Rüdikon, Schongau | Anpassungen Bebauungsplan

Ein Baubereich liegt infolge eines Ersatzneubaus, welcher nach Inkrafttreten des Bebauungsplans erstellt wurde, nicht mehr im Bereich der heutigen Gebäudegrundfläche und soll angepasst werden. Weitere Anpassungen der Baubereiche zur Übereinstimmung mit der aktuellen Bebauung gemäss amtlicher Vermessung sowie zur Freihaltung des Gewässerraums gemäss BZR sind erforderlich (vgl. Abbildung 23).



Abbildung 23: Ausschnitt Teiländerung Bebauungsplan: Anpassungen der Baubereiche an aktuelle Bebauung gemäss amtlicher Vermessung.

Anpassungen der Baubereiche zur Entwicklung eigenständiger Kubaturen für Haupt- und Nebengebäude führen zu einem ortsbaulichen Mehrwert (vgl. Abbildung 24). Die Anpassungen führen teilweise zur Aufhebung von Baubereichen oder deren Loslösung zu Gunsten eines eigenständigeren Hauptgebäudes.



Abbildung 24: Ausschnitt Teiländerung Bebauungsplan: weniger Nebengebäude, grössere Hauptgebäude für eigenständige Kubaturen

Mit der Überarbeitung des Bebauungsplans werden die aufgeführten Änderungen der Baubereiche übernommen und im Plan eingetragen. In den Sonderbauvorschriften des Bebauungsplans wird hinsichtlich des Umgangs mit den eingetragenen denkmalpflegerischen Objekten auf den Art. 34 BZR verwiesen. In Art. 34 BZR wird klar geregelt, welche Massnahmen im Umgang mit schützens- und erhaltenswerten Bauten und Anlagen sowie Objekten innerhalb von Baugruppen zulässig ist. Mit weiteren präzisierten Bestimmungen zum Erhalt sowie zur Weiterentwicklung der einzigartigen ortsbaulichen und landschaftlichen Qualitäten in den Sonderbauvorschriften der vorliegenden Planung werden die Anliegen der Denkmalpflege berücksichtigt.

Weitere Planänderungen werden ebenfalls im Zusammenhang mit den Sonderbauvorschriften im nächsten Kapitel erläutert.

## 5.2 Erläuterungen zu den Sonderbauvorschriften

Nachfolgend werden die wichtigsten Anpassungen der Bestimmungen der Sonderbauvorschriften beschrieben.

### Präambel

Der rechtskräftige Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 2008. Seit diesem Zeitpunkt haben sich die übergeordneten raumplanerischen Gesetzgebungen angepasst. Aus diesem Grund werden die Daten des PBG und BZR in der Formulierung des Präambels aktualisiert. Zusätzlich wird neu die Begrifflichkeit «Bestimmungen» statt «Vorschriften» verwendet.

### Art. 1 – Geltungsbereich

Aufgrund der Aufhebung der Weilerzone Rüdikon und der Einführung der neuen Dorfzone Rüdikon im Rahmen der letzten Gesamtrevision der Ortsplanung, wird der Verweis auf die Grundzone gemäss der neuen Zonenbezeichnung im BZR angepasst.

### Art. 2 – Zweckbestimmung

Die Zweckbestimmung im Artikel wird präzisiert. Mit dem Bebauungsplan Rüdikon sollen die Rahmenbedingungen für den Erhalt der dezentralen Siedlungsstruktur und des Quartierbilds festgelegt werden. Des Weiteren wird definiert, dass eine Weiterentwicklung des Ortsteils sowie bauliche Veränderungen unter Wahrung bestehender Qualitäten zulässig ist. Eine massvolle Weiterentwicklung des Ortsteils soll unter Berücksichtigung des bestehenden Orts- und Landschaftsbilds ermöglicht werden.

### Art. 3 – Baubereich A

Während in den rechtskräftigen Bestimmungen lediglich festgehalten wurde, dass Hochbauten (neu: Bauten und Anlagen) innerhalb des Baubereichs A erstellt werden dürfen, wird mit der Teiländerung des Bebauungsplans zusätzlich geregelt, dass nur ein Hochbau innerhalb der jeweiligen Baubereiche erstellt werden darf.

Weiter wird eine minimale anrechenbare Gebäudefläche gemäss Definition §12 PBV von 150 m<sup>2</sup> pro Baubereich definiert, da als Ergebnis der ortbaulichen Analyse und Studie ermittelt wurde, dass grossflächige beziehungsweise grossvolumigen Gebäude prägend für den Ortsteil sind. Diese grossen Volumen ergeben sich aus den vormaligen Nutzungen der Landwirtschaft. Die Zahl der aktiven Landwirtschaftsbetriebe hat sich reduziert.

Einige Baubereiche werden zudem mit einer maximalen anrechenbaren Gebäudefläche im Bebauungsplan begrenzt. Dies erlaubt die Definition eines grösseren Baubereichs, innerhalb welchem mehr Spielraum zur Anordnung des Gebäudes besteht.

### Art. 4 – Baubereich B

Neben den oben beschriebenen Baubereichen A, welche für die Hauptbauten vorgesehen sind, werden bereits im rechtskräftigen Stand des Bebauungsplans separate Baubereiche für Nebenbauten definiert. Diese Unterscheidung in Baubereich A (Hauptbau) und Baubereich B (Nebenbau) wird im Rahmen der Teiländerung beibehalten.

Es wird definiert, dass Bauten und Anlagen für landwirtschaftliche Nutzungen und weitere Nebennutzungen innerhalb dieser Baubereiche entstehen müssen. Diese haben eine minimale anrechenbare Gebäudefläche von 50 m<sup>2</sup> aufzuweisen, um die typische Struktur des Ortsteils weiterzuführen. Die Baubereiche B werden zudem mit einer maximalen anrechenbaren Gebäudefläche im Bebauungsplan begrenzt.

---



#### Art. 5 – Kleinbauten und unterirdische Bauten

Bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Kleinbauten sowie Unterniveaubauten ausserhalb der definierten Baubereiche geregelt. Neu sind Unterniveaubauten ausserhalb der Baubereiche nicht mehr zulässig, da diese gemäss § 125 Abs. 1 PBG bis zu einem Meter über das massgebende, respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen dürfen. Da solche Bauten im schützenswerten Dorfteil Rüdikon negativ in Erscheinung treten können, sind solche Bauten nur noch in den Baubereichen A und B zulässig.

Hingegen sind unterirdische Bauten gemäss § 125 Abs. 2 PBG auch ausserhalb der Baubereiche, jedoch ausserhalb der erhaltenswerten Grünflächen und mit einer ausreichenden Überdeckung mit einer hochwertigen Substratschicht zur Bepflanzung zulässig. Diese liegen mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen vollständig unter dem massgebenden, respektive unter dem tiefer gelegten Terrain. Sie treten geringfügig in Erscheinung und beeinflussen das Ortsbild somit nicht.

Kleinbauten dürfen auch mit der vorliegenden Teiländerung des Bebauungsplans weiterhin ausserhalb der Baubereiche erstellt werden, solange sie die Bestimmungen des § 112a lit. c PBG einhalten. Weiter wird neu definiert, dass sich diese Bauten gut in das Siedlungs- und Landschaftsbild einordnen müssen. Garagenbauten und gedeckte Parkplätze sind weiterhin nur innerhalb der Baubereiche zulässig.

#### Art. 6 – Umgebungsgestaltung

Mit der vorliegenden Teiländerung des Bebauungsplans wird der Umgebungsgestaltung einen höheren Stellenwert beigemessen als im rechtskräftigen Bebauungsplan. Im Rahmen der vorgängig erstellten ortsbaulichen Analyse und Studie wurde festgestellt, dass die vorhandenen Grünraumstrukturen wie beispielweise die Grünraumachsen, die Umgebung der Kapelle aber auch die privaten Gartenanlagen einen besonderen Wert für Rüdikon darstellen. Diese gilt es zu erhalten und weiterzuentwickeln, wobei die Anpassung des Bebauungsplans eine Chance darstellt. Den Ortsteil prägen nicht nur die einzelnen erhaltens- und schützenswerten Bauten und Anlagen sowie deren Struktur, sondern im gleichermassen auch die gewachsene Frei- und Grünraumsituation. Es werden somit verschiedenste Qualitätsanforderungen definiert.

Zusätzlich zu den entsprechenden Bestimmungen im BZR wurden weitere ergänzende Zielsetzungen hinsichtlich Umgebungsgestaltung im Bebauungsplan aufgenommen. Die zusätzlichen Anforderungen begründen sich durch den schützenswerten und erhaltenswerten Charakter des Ortsteils Rüdikon, welche sich von den anderen Ortsteilen in Schongau unterscheiden. In Zeiten des Klimawandels und der zunehmend häufiger auftretenden Hitzesommer sind geeignete Massnahmen auch in kleineren Gemeinden und Ortsteilen vorzunehmen, um diese negativen Auswirkungen zu minimieren. Aus diesem Grund haben gemäss Art. 46 BZR in Baugesuchten Umgebungspläne Aussagen zu treffen, die zu einem Aussenraums mit hoher Qualität bezüglich des Aufenthalts, Ökologie und Klimaverträglichkeit führen sowie den Charakter und das Erscheinungsbild des Ortsteils wahren und fördern.

Da auch die Bepflanzung einen erheblichen Einfluss auf die Verbesserung des Mikroklimas ausübt und die Biodiversität fördert, werden mit der vorliegenden Teiländerung spezifische Bestimmungen im Umgang mit Bäumen eingeführt. Beispielsweise ist bei Fällung von bestehenden Bäumen aufgrund des Erreichens der physiologischen Altersgrenze, bei natürlichem Abgang, aus Sicherheitsgründen oder ähnlichen Voraussetzungen eine angemessene Ersatzpflanzung vorzunehmen. Bei der Bepflanzung der Freiräume sind mehrheitlich standortgerechte Pflanzenarten einzusetzen.

Weiter ist der Gemeinderat im Baubewilligungsverfahren ermächtigt, weitere Auflagen zur Umgebungsgestaltung zu machen. Mit Bezug oder Inbetriebnahme eines Objektes ist die Realisierung der zur Parzelle respektive zum Bau gehörenden Grünelemente gemäss Umgebungsplan sicherzustellen.

Neben den neuen allgemeinen Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung, welche oben beschrieben sind, werden auch ergänzende Bestimmungen zu den im Situationsplan eingetragenen Bereiche «Umgebungsbereich Kapelle», «erhaltenswerten Grünflächen» und «Bereiche für eingefriedete Gärten» erlassen. Die Bestimmungen der Artikel 16 «Bepflanzung, Grünflächengestaltung» und 18 «Grünzone» der rechtskräftigen Sonderbauvorschriften sowie die Bestimmungen des Artikels 49 BZR sind in diesen Artikel integriert und teilweise angepasst worden.

Der «Umgebungsbereich Kapelle» ergänzt die Bestimmung der im Bauzonenplan Siedlung eingetragenen Grünzone I gemäss Art. 20 BZR. Hauptziel sowohl der Grünzone als auch des Umgebungsbereichs im Bebauungsplan ist die Freihaltung des Umgebungsbereichs der schützenswerten Kapelle. Innerhalb des Bereichs dürfen dementsprechend weder oberirdische noch unterirdische Bauten und Anlagen sowie Unterebenebauten und Kleinbauten erstellt werden. Des Weiteren dürfen keine Abstellflächen für Personenwagen, Motorräder und Fahrräder erstellt werden. Um eine gewisse Flexibilität gewähren zu können, werden die weiteren Bestimmungen des rechtskräftigen Artikels «Grünzone» übernommen und teilweise präzisiert. Neue Einrichtungen sind zulässig, wenn sie einem öffentlichen Interesse entsprechen, wie beispielsweise ein Brunnen oder eine Sitzbank. Diese dürfen das Erscheinungsbild der Kapelle nicht stören. Neue Einrichtungen im Interesse der angrenzenden Eigentümerschaften dürfen aufgestellt werden, wenn sie den Umgebungsbereich der Kapelle nicht negativ beeinflussen.

Die im bestehenden Bebauungsplan eingetragenen «erhaltenswerten Grünflächen» werden aufgrund der Erkenntnisse der ortsbaulichen Analyse und Studie stellenweise erweitert. Diese Flächen sind als Garten-, Rasen- oder Wiesenfläche zu nutzen. Die Flächen sind naturnah zu begrünen und zu bepflanzen. Ausgenommen von der Begrünungs- und Bepflanzungspflicht sind Flächen und Vorplätze, die für die Erschliessung und Anlieferung der Grundstücke notwendig sind und nicht anders erstellt werden können.

Wie bereits oben beschrieben, prägen auch private Gartenanlagen den Charakter des Dorfteils Rüdikon. Damit diese auch in Zukunft erhalten werden können, wird ein neuer Genehmigungsinhalt eingeführt. Innerhalb der «Bereiche für eingefriedete Gärten» sind die Vorbereiche zwischen strassenseitiger Fassade und Strasse als eingefriedete Gartenanlagen auszugestalten. Zugänge, Zufahrten und Hartbeläge dürfen in diesen Bereichen höchstens ein Drittel in Anspruch nehmen. Die restliche Fläche ist zu begrünen und zu bepflanzen.

#### Art. 7 – Baulinien

Der erste Absatz des rechtskräftigen Artikels wird gestrichen, da der Grundsatz, dass die im Bebauungsplan eingetragenen Baulinien an Stelle der Abstandsvorschriften treten, bereits übergeordnet und kantonal abschliessend geregelt wird (§ 30 Abs. 4 PBG).

Neu wird zudem von Pflichtbaulinien (ehemals Gestaltungsbaulinien) gesprochen, die den freien Umgebungsbereich der Kapelle definieren. Neu wird auch festgelegt, dass die Pflichtbaulinien die ortstypischen Strassenräume sowie die Ortseingänge fassen. Sie bezeichnen zwingend die Gebäudefluchten bei Neu- und Umbauten und gelten somit als «Mussbaulinien».

#### Art. 8 – Lauben, Balkone und Fenster

Der erste Satz des bestehenden Artikels wurde entfernt, da es sich um eine Beschreibung handelt. Es wurde beschrieben, dass Lauben, Balkone und andere Anbauten keine typischen Elemente der Weilerbebauung in Rüdikon sind. Da diese Formulierung weiterhin ihre Berechtigung hat, wird sie im Planungsbericht aufgenommen. Falls dennoch Lauben, Balkone und andere Anbauten erstellt werden, haben sie hohe Anforderungen zu erfüllen. Sie sind zugelassen, wenn sie keinen geschlossenen Charakter aufweisen und

---

die Fassadenfläche optisch nicht unterbrechen. Weiter ist darauf zu achten, dass Brüstungen von Balkonen über ihre Fläche verteilt einen gleichmässigen Öffnungsanteil aufweisen.

Gemäss rechtskräftigem Bebauungsplan dürfen auskragende Gebäudeteile bis zu 2.00 m über die dazugehörige Fassade ragen. Im Rahmen der Teiländerung wird das Mass bewusst auf 1.50 m reduziert, da dieses den gewachsenen ortsbaulichen Qualitäten von Rüdikon besser entspricht. Im Weiteren gelten die übergeordneten Bestimmungen des § 112a Abs. 2h PBG.

Die Dimensionen und die Anzahl der Fenster pro Hauptbaute haben sich an den ortstypischen Begebenheiten zu orientieren (siehe Erläuterungen zu den angehängten Richtlinien).

#### Art. 9 – Kulturdenkmäler

Die Bestimmungen werden aufgrund der neuen Bezeichnung im BZR sowie der neuen Artikelnummerierung angepasst. Zudem wird auf die Kulturdenkmäler beziehungsweise denkmalgeschützten Objekten gemäss Kantonalem Denkmalverzeichnis sowie erhaltenswerten Objekten gemäss Bauinventar verwiesen.

#### Art. 10 – Bestehende Bebauung

Im ersten Absatz wird neu auf die Baugruppe [D] Rüdikon gemäss kantonalem Bauinventar verwiesen. Die bestehende Bebauung soll in ihrer Gesamtheit so gut als möglich erhalten bleiben.

Die ehemalige Bestimmung, die den Umgang mit Abbrüchen regelt, wird in einen neuen Absatz 2 verschoben. Zusätzlich wird festgehalten, dass beim Abbruch eines Gebäudes neben der Bewilligung durch den Gemeinderat, dieser auch zusätzlich eine Stellungnahme durch die kantonale Denkmalpflege und die Fachinstanz gemäss Art. 12 SBV einholen kann.

#### Art. 11 – Neu- und Umbauten

Der ehemalige Titel des Artikels wurde mit dem Begriff «Umbauten» ergänzt. Da bei Rechtskraft des Bebauungsplans auch heute schon die Vorschriften bei sämtlichen Veränderungen der Bausubstanz eingehalten werden müssen, handelt es sich dabei lediglich um eine textliche Präzisierung. Grundsätzlich gelten die Bestimmungen der Art. 14 «Dorfzone Rüdikon», Art. 20 «Grünzone» und Art. 32 «Ortsbildschutzzone», wenn nichts anderes im Bebauungsplan vorgeschrieben wird.

Der Bebauungsplan bestimmt somit mindestens den ungefähren Standort der Baukörper, die Firstrichtung, wobei von dieser 10° abgewichen werden darf sowie die Bauten mit Volumenerhalt. Innerhalb der Aufzählung in lit. a wird der Begriff «Zahl» gestrichen, da neu definiert wird, dass innerhalb der Baubereiche A nur noch ein Hauptbau erstellt werden darf. Auf die Vorgabe der Bauweise wird zudem verzichtet, um eine grössere Flexibilität zu erhalten.

Aufgrund der übergeordneten Gesetzgebung kann die Begrifflichkeit «Vollgeschoss» nicht mehr verwendet werden, daher wird der ehemalige lit. c gestrichen. Da der Begriff «maximal zulässige Geschossfläche» mit der kantonsweiten Einführung der Überbauungsziffer (ÜZ) nicht mehr angewendet wird und neu der Begriff «anrechenbaren Grundfläche» verwendet wird, wird diese Bestimmung obsolet. Die anrechenbare Grundfläche wird in den Bestimmungen zu den Baubereichen A und B vorgeschrieben.

Vor der öffentlichen Planaufgabe einer Ersatzbaute hat die Abbruchbewilligung (gem. Art. 10) vorzuliegen. Gemäss rechtskräftigem Bebauungsplan konnte davon abgewichen werden, wenn eine Baute baufällig oder abgebrannt ist. Auf diese Bestimmung wird zukünftig verzichtet. Im Sinne des Ortsbildschutzes soll verhindert werden, dass zusätzliche Anreize geschaffen werden, ein Gebäude nicht mehr zu unterhalten und

dadurch baufällig werden zu lassen. Zudem können auch baufällige Bauten erhalten und saniert werden.

Mit der Einführung des Begriffs «Gesamthöhe» wird der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) entsprochen. Die Gesamthöhen der umgebauten und neuen Bauten und Anlagen müssen den ortstypischen Begebenheiten entsprechen.

Analog zur bestehenden Bebauung haben auch Neubauten einen einfachen Grundriss und eine einfache Kubatur aufzuweisen. Als Grundrissform ist mit kleinen Abweichungen nur das einfache Rechteck über alle vollnutzbaren Geschosse zulässig. Im leicht angepassten Anhang 1 sind Skizzen zur Formgebung, Strukturierung und Gestaltung der Gebäude festgehalten. Dieser Anhang wird mit der Teiländerung des Bebauungsplans als verbindlich erklärt.

Bauten und Anlagen müssen dem Charakter des Ortsteils Rüdikon gerecht werden und haben sich harmonisch ins Ortsbild einzufügen. Sie dürfen von ihrer äusseren Erscheinung (Materialisierung, Farbgebung) die Umgebung nicht dominieren oder gar beeinträchtigen.

#### Art. 12 – Fachgutachten

Um eine möglichst hohe Qualität innerhalb des Bebauungsplanperimeters zu erreichen, wird die bestehende Bestimmung beibehalten und ergänzt. Zur Begutachtung und Förderung der architektonischen, freiraumplanerischen und erschliessungstechnischen Qualität lässt der Gemeinderat sämtliche Bauvorhaben von einer fachlich versierten sowie neutralen Fachinstanz beurteilen und holt eine Fachgutachten ein. Die Fachinstanz prüft die erforderlichen Qualitäten, die mit dem Bebauungsplan vorgegeben werden. Damit ein frühestmöglicher Einbezug der kantonalen Dienststellen ermöglicht wird, wird verbindlich festgelegt, dass sich die Fachinstanz mit den jeweils zuständigen kantonalen Dienststellen abspricht. Der Zusatz «bei Bedarf» wird entfernt, da die Fachinstanz die erforderlichen Qualitäten bei jedem Bauvorhaben innerhalb der Baugruppe [D] Rüdikon beziehungsweise der Ortbildschutzzone prüfen muss.

#### Art. 13 – Dachgestaltung

Die Bestimmungen zur Dachgestaltung, welche im rechtskräftigen Bebauungsplan formuliert wurden, werden grösstenteils beibehalten. Für die bessere Lesbarkeit und das Verständnis des Artikels werden vereinzelte Umstrukturierungen vorgenommen. Neu sind in den Baubereichen A und B zudem nur noch Sattel oder Krüppelwalmdächer zulässig. Walmdächer, die bis anhin zulässig waren, wirken ortsuntypisch und sollen somit nicht mehr zugelassen werden. Des Weiteren wird festgehalten, dass gesamthaft eine ruhige Dachlandschaft zu gestalten ist und sich die einzelnen Dächer gut ins Ortsbild einfügen sollen.

Die Dachneigung von 35° für Bauten im Baubereich A ohne Volumenschutz, entspricht der ortstypischen Situation und darf nicht unterschritten werden. Während flachere Dächer nicht zulässig sind, ist eine Abweichung der Dachneigung zu einem steileren Dach möglich. Um eine gewisse Flexibilität hinsichtlich der Dachgestaltung bei Nebenbauten zu ermöglichen, sind für kleinere An- und Nebenbauten gemäss Art. 5 SBV auch andere Dachformen zulässig. Diese haben sich jedoch an der Hauptdachform anzugleichen. Flachdächer sind neu nicht mehr zulässig.

Aufgrund der ortsuntypischen baulichen Entwicklungen der letzten Jahre unter anderem auch durch die Erstellung von Bauten mit Querfirsten, soll die Erstellung von solchen Querfirsten im Rahmen der Teiländerung des Bebauungsplans verhindert werden. Aus diesem Grund wird der Absatz zwei gestrichen.

Um eine harmonische und ortstypische Dachlandschaft werden Dachaufbauten mit einer maximalen Breite von 2.40 Meter pro Element zugelassen. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten dürfen jedoch gesamthaft ein Drittel der dazugehörigen

Fassadenlänge nicht überschreiten. Diese Dachaufbauten sind mit denselben Materialien wie das Hauptdach zu bedecken.

Für die bessere Nutzbarkeit der Dachgeschosse kann es sinnvoll sein, dass vereinzelt Dacheinschnitte zugelassen werden. Da diese jedoch ortsuntypische sind und die Dachlandschaft des Ortsteils negativ beeinflussen kann, wird verbindlich vorgeschrieben, dass diese lediglich auf der strassenabgewandten Seite der Bauten zulässig sind. Diese Bestimmung beschränkt sich auf die Strassen «Müswangerstrasse», «Rüedikerstrasse» und «Kapellenweg». Dacheinschnitte gegenüber untergeordneten privaten Strassen sind im Rahmen des Bebauungsplans zulässig.

Wohn- und Arbeitsräume müssen durch giebelseitige Fenster oder mittels Aufbauten, gemäss den wohnhygienischen Vorschriften, belichtet und belüftet werden können. Dachflächenfenster sind nur ausnahmsweise zulässig, sofern keine zweckmässigere Belichtung und Belüftung möglich sind. Sie dürfen maximal 0.80 m Breite und 1.00 m Länge aufweisen.

#### Art. 14 – Autoabstellplätze

Im Rahmen der Teiländerung des Bebauungsplans sollen die Anreize zur Erstellung von Parkplätzen in unterirdischen Tiefgaragen beziehungsweise innerhalb des Gebäudevolumens gefördert werden. Aus diesem Grund wird festgehalten, dass Parkplätze grundsätzlich in den Baubereichen A und B anzuordnen sind. Der Ortsteil Rüdikon ist nicht mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Aus diesem Grund wird darauf verzichtet eine fixe Maximalzahl an Parkplätzen zu definieren. Die Parkplätze für Bewohnende und Beschäftigte sind im Rahmen des Baugesuches zu ermitteln und auszuweisen. Die Bedarfs- / Angebotsermittlung ist situativ im jeweiligen Baugesuch durchzuführen.

Autoabstellplätze für Besuchende und Kunden können oberirdisch im Aussenraum angeordnet werden, wobei sich diese gut in die Umgebungsgestaltung einfügen müssen. Die maximale Anzahl an Parkplätzen ist im Situationsplan des Bebauungsplans festgelegt und orientiert sich am rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 2008. Die gute Einbettung ins Orts- und Landschaftsbild ist im Umgebungsplan des jeweiligen Bauprojektes darzulegen. Des Weiteren ist aufzuzeigen, wie diese Parkplätze weitestgehend unversiegelt und wasserdurchlässig ausgeführt werden.

#### Art. 15 – Veloabstellplätze

Damit der Modalsplit, das heisst die Verteilung der Verkehrsmittelwahl, auch in ländlichen Regionen zu Gunsten des öffentlichen Verkehrs und insbesondere des Fuss- und Veloverkehrs verbessert werden kann, werden neben Bestimmungen zu den Autoabstellplätzen neu auch Bestimmungen zu Veloabstellplätzen eingeführt. Die Bedarfsermittlung ist gemäss VSS-Norm vorzunehmen. Das Anlagensystem ist gemäss VSS-Norm auf den Standort abzustimmen.

#### Art. 16 – Zufahrten

Die Bestimmungen des rechtskräftigen Bebauungsplans werden übernommen. Lediglich in Absatz 2 wird ein Zusatz aufgenommen, der besagt, dass die Durchfahrtsrechte privatrechtlich zu sichern sind.

#### Art. 17 – Öffentliche Fusswegverbindungen

Um die direkten Verbindungen für den Fuss- und Veloverkehr zu fördern, Netzlücken zu schliessen sowie bestehende Verbindungen an das angrenzende und übergeordnete Netz anzuschliessen, werden im Situationsplan öffentliche Fusswegverbindungen definiert. Diese orientieren sich auch an den bestehenden Wanderwegen, welche mit dem vorliegenden Bebauungsplan langfristig gesichert werden sollen. Diese sind hindernisfrei zu erstellen und dauernd für die Öffentlichkeit offen zu halten. Um eine

angemessene Benützung der Wege auch für Kinderwagen, Rollstühle etc. zu gewährleisten, müssen diese mindestens 2.00 Meter breit sein.

Die öffentlichen Fusswegverbindungen sind auf Kosten der Bauherrschaft zu erstellen und zu unterhalten. Die Wegverbindungen sind mit entsprechenden Dienstbarkeitsverträgen zu sichern.

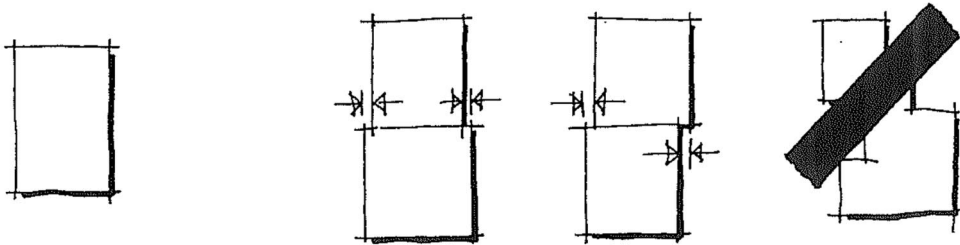
Die in Absatz 3 des rechtskräftigen Bebauungsplans beschriebene und im Bebauungsplan eingetragene Fusswegverbindung zwischen den Parzellen Nrn. 1094 und 1097 wird nicht mehr benötigt, da diese Wegverbindung keine übergeordnete Bedeutung aufweist.

Anhang: Richtlinien

Beispielhafte Illustrationen zu den Bestimmungen

Die Skizzen im Anhang «Richtlinien» des rechtskräftigen Bebauungsplans werden weitestgehend übernommen. Sie werden teilweise neu geordnet und in der Beschreibung präzisiert, damit diese im Baubewilligungsverfahren besser anwendbar sind.

Grundriss (vgl. Art. 11 Abs. 4)

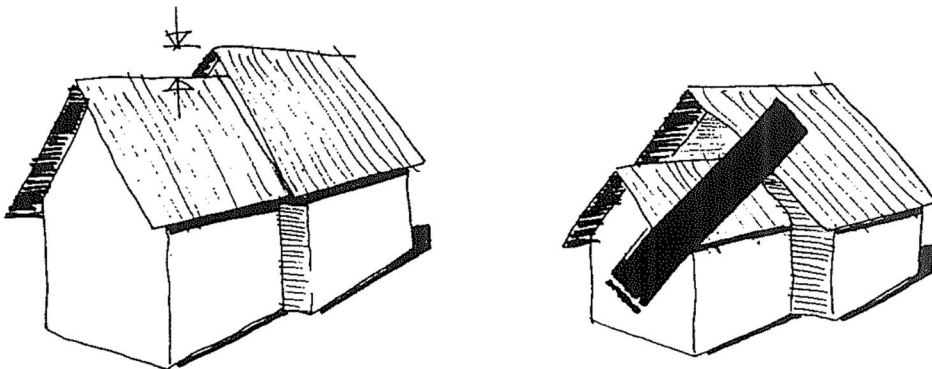


Einfacher Rechteckquerschnitt

Leichter Versatz

Bei zusammengebauten Gebäudeteilen höchstens als Kombination von zwei leicht zueinander verschobenen Rechtecken

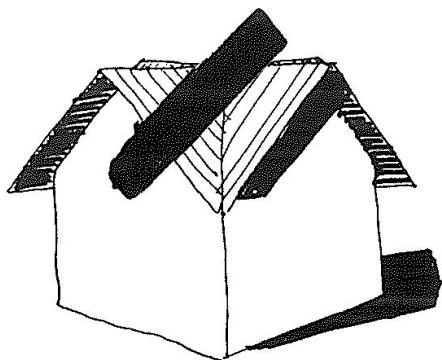
Kubatur (vgl. Art. 11 Abs. 4)



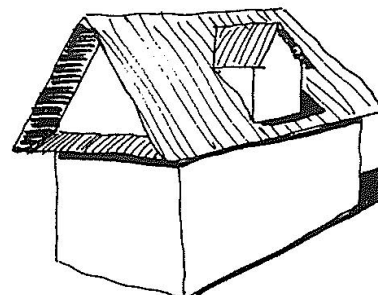
Bei zusammengebauten Gebäudeteilen dürfen auch Gebäude- und Firsthöhen, analog zum Grundriss-Versatz, nur leicht variieren.

## Dachform (vgl. Art. 13)

Kreuzfirne sind nicht mehr zulässig, da diese nicht ortstypisch sind. Typischerweise stossen Querfirne zum Hauptfirne tieferliegend an das Hauptdach an. Querfirne ordnen sich dem Hauptfirne unter. Klebevordächer sind nicht in jedem Fall wünschenswert, können aber zu einer ortsbildtypischen und gut gegliederten Fassade beitragen. Die Klebevordächer sind deshalb differenziert zu betrachten. Dabei ist, wie auch bei anderen Dachelementen, auf eine ruhige Dachlandschaft zu achten.



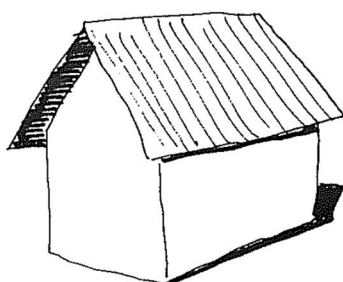
Kreuzfirne (zwei Firne unterschiedlicher Richtung auf gleicher Höhe) sind nicht zulässig.



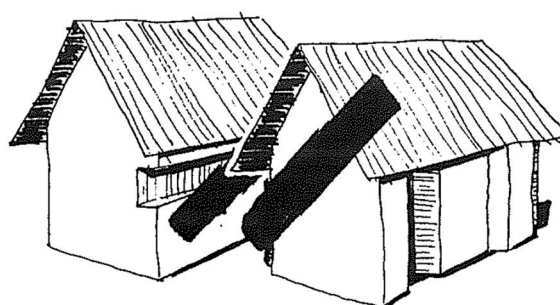
Klebevordächer können zu einer guten Gliederung der Fassade beitragen und nach fachlicher Begutachtung oder durch die Denkmalpflege verlangt werden. Die Dachgestaltung muss zu einer ruhigen Dachlandschaft beitragen und hat sich gut ins Ortsbild einzufügen. Solaranlagen sind farblich und konstruktiv an die Dachfläche anzugleichen und einzupassen. Sie dürfen nicht aufgesetzt wirken.

## Fassade (Art. Art. 11 Abs. 5)

Bauten jüngerer Datums weisen Einschnitte in der Fassade auf, wie sie die Skizze unten rechts als nicht zulässig darstellt. In der Beschreibung wird deshalb explizit darauf hingewiesen, dass Fassaden nicht durch Einschnitte unterbrochen oder aufgelöst werden dürfen. Qualitätsvolle Lösungen, welche Einschnitte erlauben, ohne die Fassadenfläche und die einfache Kubatur zu brechen oder aufzulösen, sind möglich.

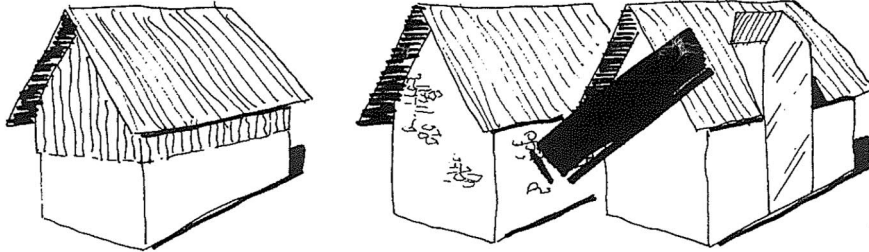


Die Gebäude haben eine einfache Kubatur und ein ruhiges Fassadenbild aufzuweisen.



Fassadenflächen dürfen nicht durch Lauben, Balkone, Einschnitte und Anbauten unterbrochen oder über die Ecken aufgelöst werden.

Holzverschalungen, wie in der Skizze unten links dargestellt, sind nicht die einzige ortstypische Art, wie Fassaden materialisiert und gegliedert sind. So sind einige Häuser auch mit Holzschindeln verkleidet und weisen einen niedrigen Sockel auf. Die Gliederung der Fassade in Sockel, Mittelteil und Dach mittels Holzverkleidung und Klebdächern ist ortstypisch, lässt aber auch einen gewissen Gestaltungsspielraum offen.

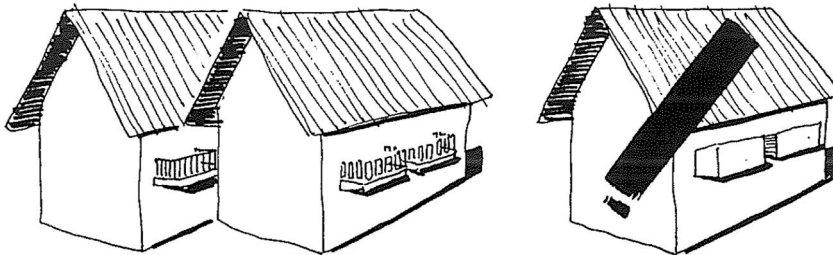


Die Fassadengestaltung hat ortstypische Elemente, wie Holzverkleidungen oder Schindelfassaden, aufzunehmen und grossflächige Fassaden zu gliedern.

Sichtmauerwerke über die ganze Fassade wie auch grössere Verglasungen sind nicht zulässig

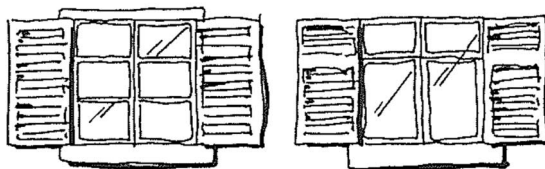
#### Fassadenelemente (Art. 8)

Balkongeländer und Brüstungen sollen, wie in den Skizzen dargestellt, nicht geschlossen wirken, damit die Fassaden nicht durch diese unterbrochen werden, sondern die ganze Fläche ablesbar bleibt. Die einfache, klar lesbare Kubatur soll als geschlossenes Volumen in Erscheinung treten und nicht durch zusätzliche Volumen verunklärt werden.



Lauben, Balkone und andere Anbauten dürfen keinen geschlossenen Charakter aufweisen und die Fassadenfläche optisch nicht unterbrechen. Brüstungen von Balkonen haben einen gleichmässigen Öffnungsanteil aufzuweisen.

Die ortstypischen Gebäude weisen kleine zweiflüglige Fenster in einem regelmässigen Raster auf die Fassade verteilt auf. Um zeitgemässe Wohnungen mit genügend Tageslicht und Ausblick zu ermöglichen, sollen auch grössere Fensterformate möglich sein. Diese sind in der Fassade gezielt zu setzen, bilden Ausnahmen und integrieren sich sorgfältig im regelmässig gegliederten Fassadenraster.



Ortstypisch weisen die Fassaden zweiteilige Fenster mit Sprossen oder oberem Kämpfer sowie Jalousieläden auf. Andere Fenstertypen, welche sich gut in das Ortsbild integrieren, können mit der Beratung und Bestätigung einer fachlich versierten sowie neutralen Fachinstanz, genehmigt werden.



## 6 Mehrwertausgleich gemäss § 105 PBG

Gemäss § 105 PBG sind Grundeigentümerschaften, deren Land durch einen Erlass oder eine Änderung eines Bebauungsplanes (Planänderung) einen Mehrwert von mehr als 100'000.— erfährt, einen Mehrwertausgleich zu leisten. Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt bei Erlass oder Änderung eines Bebauungsplanes 20 Prozent des Mehrwerts.

Die Gemeinde kann bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bauungs- oder Gestaltungsplanpflicht sowie bei Erlass oder Änderung eines Bebauungsplanes anstelle der Veranlagung einer Mehrwertabgabe mit den Grundeigentümern einen verwaltungsrechtlichen Vertrag abschliessen.

Mit der Teiländerung des Bebauungsplans Rüdikon werden keine wesentlichen zusätzlichen Kapazitäten für Bewohnende und Arbeitsplätze geschaffen. Die Teiländerung des Bebauungsplans wurde nicht aufgrund von Verdichtungsabsichten veranlasst, sondern um das erhaltenswerte Ortsbild zu bewahren und zu stärken. Die Baugruppe mit ihren wertvollen Kulturobjekten und ihrem prägenden Landschaftsbezug soll durch dieses Planungsinstrument gestützt werden, indem ein sorgfältiger Umgang mit der Bebauung und den Freiräumen angestrebt wird. Der Zweck der vorliegenden Planung liegt in der Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen Qualitäten.

Der Gemeinderat von Schongau geht davon aus, dass mit der vorliegenden Teiländerung des Bebauungsplans kein Mehrwertabgabe-Tatbestand vorliegt.

## 7 Interessenabwägung

Gestützt auf die Ausführungen im vorliegenden Planungsbericht zur Teiländerung des Bebauungsplans Rüdikon lassen sich folgende Schlussfolgerungen ziehen:

- Mit der Teiländerung des Bebauungsplans werden keine wesentlichen zusätzlichen Kapazitäten für Bewohnende und Arbeitsplätze geschaffen. Dadurch werden keine Anreize einer Verdichtung an nicht zentralen und mit dem öffentlichen Verkehr unterdurchschnittlichen Lagen geschaffen. Der Bebauungsplan entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG) und des kantonalen Richtplans.
  - Im Rahmen der vorliegenden Planung werden zusätzliche Bestimmungen aufgenommen, die eine Qualitätssteigerung vorsehen und die den Erhalt und die massvolle sowie qualitätsvolle Weiterentwicklung des schützenswerten Ortsbildes fördern. Während in den rechtskräftigen Bestimmungen beinahe keine Aussagen zum Aussenraum getroffen wurden, werden abschliessende Vorgaben formuliert.
  - Der Bebauungsplan entspricht in der vorliegenden Form der übergeordneten Gesetzgebung und dem im Entwurf vorliegenden Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Schongau (Stand öffentliche Auflage). Die Zielvorgaben der Bestimmungen Art. 14 «Dorfzone Rüdikon», Art. 20 «Grünzone» und Art. 32 «Ortsbildschutzzone» des Bau- und Zonenreglements.
  - Trotz der peripheren Lage und der unterdurchschnittlichen Anbindung an den öffentlichen Verkehr werden Bestimmungen für Autoabstellplätze aufgenommen, die die Integration der Abstellflächen in unterirdischen Tiefgaragen beziehungsweise innerhalb des Gebäudes fördern. Für oberirdische Abstellplätze werden Auflagen formuliert, die im Rahmen des Baugesuches nachgewiesen werden müssen. Zusätzlich werden Vorgaben zu Veloabstellplätzen eingeführt.
  - Die öffentlichen Wegverbindungen schliessen das Bebauungsplangebiet an das übergeordnete Langsamverkehrsnetz, beziehungsweise an die nationalen Wanderwege an und sorgen für eine Durchlässigkeit des Ortsteils.
-

## 8 Verfahren

Der Ablauf einer Sondernutzungsplanung ist durch die kantonale Gesetzgebung weitgehend vorgegeben. Bis zur Inkraftsetzung des Bebauungsplans muss das Verfahren der Sondernutzungsplanung gemäss § 77 des PBGs des Kantons Luzern durchlaufen werden.

### 8.1 Planungsablauf

<b>Phase</b>	<b>Zeitpunkt</b>
Ortsbauliche Analyse und Studie	April – Oktober 2022
1. Sitzung OPK	21. September 2022
Überarbeitung Bebauungsplan	August – November 2022
Abklärung mit kantonaler Denkmalpflege per Mail	Oktober 2022
2. Sitzung OPK	21. November 2022
Freigabe Gemeinderat	25. Januar 2023
Erste kantonale Vorprüfung	<i>anschliessend</i>
Mitwirkung	<i>anschliessend</i>
Bereinigung Bebauungsplan	<i>anschliessend</i>
Abschliessende zweite kantonale Vorprüfung	<i>anschliessend</i>
Öffentliche Auflage	<i>anschliessend</i>
Beschluss Stimmbevölkerung	<i>anschliessend</i>
Genehmigung Kanton	<i>anschliessend</i>



# Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Orthofoto 2020, geo.lu.ch	6
Abbildung 2: Bebauungsplanperimeter, Grundbuchplan 2019, geo.lu.ch	7
Abbildung 3: Raum-, Achsen- und Zentrums-strukturen, kt. Richtplan Luzern (Stand 2015)	9
Abbildung 4: Ausschnitt kt. Richtplankarte Luzern (Stand 2015)	9
Abbildung 5: Ausschnitt Regionaler Entwicklungsplan Seetal REP; Kap. 5 (Stand 2013)	10
Abbildung 6: Auszug kommunales Siedlungsleitbild Schongau	11
Abbildung 7: Auszug Zonenplan Siedlung und Landschaft, Stand öffentliche Auflage (05.08.2021)	12
Abbildung 8: Ausschnitt ISOS Schongau – Rüdikon, Bundesamt für Kultur	13
Abbildung 9: Kantonales Denkmalverzeichnis und Bauinventar (geo.lu.ch, abgerufen am 24.06.2022)	14
Abbildung 10: kantonal schützenswerte Kapelle, (Metron AG)	15
Abbildung 11: Ausschnitt Fachkarte Landwirtschaft, (geo.lu.ch, abgerufen am 24.06.2022)	16
Abbildung 12: Ausschnitt Karte der Luzerner Wanderwege, (geo.lu.ch, abgerufen am 31.08.2022)	17
Abbildung 13: Ausschnitt Gefahrenkarte (geo.lu.ch, abgerufen am 31.08.2022)	18
Abbildung 14: Kartenausschnitt Oberflächenabfluss (geo.lu.ch, abgerufen am 31.08.2022)	18
Abbildung 15: Rüdikon um 1900, 1950, 2000 und 2021 v.l.o.n.r.u. (geo.admin.ch, Abgerufen am 06.05.2022)	20
Abbildung 16: Analyse ursprünglicher Gebäudetypologien: Bilder und Schemaplan mit Bestand (Metron 2022)	21
Abbildung 17: Analyse der Freiraumachsen: Bilder und Schemaplan mit Bestand (Metron 2022)	22
Abbildung 18: Analyse der neueren baulichen Entwicklung: Bilder und Schemaplan mit Bestand (Metron 2022)	23
Abbildung 19: Ausschnitt rechtskräftiger Stand kombiniert mit dem Entwurfsplan: Anpassung Perimeter (Stand 22.09.2022)	25
Abbildung 20: Grünbereiche - Rechtskräftiger Bebauungsplan überlagert mit dem Entwurfsplan (Originalplan im Anhang, Stand 22.09.2022)	26
Abbildung 21: Rechtskräftiger Stand kombiniert mit dem Entwurfsplan (Originalplan im Anhang, Stand 22.09.2022)	27
Abbildung 22: Ausschnitt Teiländerung Bebauungsplan: Anpassungen der Baubereiche zum Erhalt der Freiraumachsen	29
Abbildung 23: Ausschnitt Teiländerung Bebauungsplan: Anpassungen der Baubereiche an aktuelle Bebauung gemäss amtlicher Vermessung.	30
Abbildung 24: Ausschnitt Teiländerung Bebauungsplan: weniger Nebengebäude, grössere Hauptgebäude für eigenständige Kubaturen	30

**metron**

**Stahlrain 2  
Postfach**

**5201 Brugg  
Schweiz**

**info@metron.ch  
+41 56 460 91 11**