

# Schongau

ländlich  
lebendig  
liebenswert

*top of Lindenberg*



## Siedlungsleitbild

Vom Gemeinderat am 5. Dezember 2018 genehmigt





### **Bearbeitung – Gemeinde Schongau (Ortsplanungskommission - OPK)**

Fredy Stutz, Gemeinderat und Präsident OPK  
Michael Stocker, Gemeinderat  
Marie-Theres Furrer, Mitglied OPK  
Roland Kretz, Mitglied OPK  
Thomas Laubacher, Mitglied OPK



### **Begleitung – Metron Raumentwicklung AG**

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

Thomas Roduner, MSc in Engineering / Spatial Development & Landscape Architecture

Andrea Keufer, BSc FHO in Landschaftsarchitektur

Conrad Naef, MSc ETH in Raumentwicklung und Infrastruktursysteme

Titelbild: Blick über die Gemeinde Schongau (Quelle: Gemeinde Schongau)



# Inhaltsverzeichnis

	<b>Zusammenfassung</b>	<b>7</b>
<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>10</b>
1.1	Schongau heute	10
1.2	Vorgehen	11
1.3	Zielsetzung	11
1.4	Wichtige Grundlagen	11
1.5	Projektorganisation und Prozess	12
<b>2</b>	<b>Gemeindeentwicklung und Siedlungsstruktur</b>	<b>13</b>
2.1	Umfeld und Positionierung	13
2.2	Bauzonenkapazität / Bauzonenstatistik	19
2.3	Bevölkerungsentwicklung / -prognose	20
2.4	Beschäftigte und Unternehmen	23
2.5	Wohnungswesen	24
2.6	Siedlungsstruktur	26
2.7	Handlungsspielräume	45
<b>3</b>	<b>Leitbildinhalte</b>	<b>46</b>
3.1	Leitsterne	46
3.2	Leitsätze	46
3.3	Siedlungsleitbild	47
3.4	Plan zum Siedlungsleitbild (Auszug / Verkleinerung auf A3)	48
3.5	Ortsteilspezifische Leitbildaussagen	49
<b>4</b>	<b>Handlungsagenda</b>	<b>51</b>
	<b>Abbildungsverzeichnis</b>	<b>52</b>

## Beilage:

- Siedlungsleitbild Schongau (Planmassstab 1:5'000) vom 12. Oktober 2018
- LUBAT Tabelle T1 vom 15. Februar 2018



# Zusammenfassung

**Das Siedlungsleitbild stellt die Weichen für die nachhaltige Entwicklung der Gemeinde Schongau. Unter Mitwirkung der Bevölkerung erarbeitet, soll es eine breit abgestützte, zukunftsweisende Entwicklung von Siedlung, Verkehr und Landschaft gewährleisten.**

## **Das Siedlungsleitbild**

Das Siedlungsleitbild (SLB) ist die zentrale Grundlage der eigentlichen Ortsplanungsrevision. Es bildet gleichzeitig den Ausgangspunkt für eine langfristige Strategie zur nachhaltigen räumlichen Entwicklung der Gemeinde Schongau mit Zeithorizont 2037. Das SLB wurde von der Ortsplanungskommission erarbeitet und wird der Bevölkerung im Rahmen einer Informationsveranstaltung vorgestellt und zur Mitwirkung unterbreitet.

## **Dorf in bevorzugter Lage**

Schongau ist eine kleine, ländliche Gemeinde in sonniger Lage oberhalb der Nebelgrenze, umgeben von einer ausserordentlich schönen Landschaft und mit einem vielseitigen, aktiven Dorfleben. Schmucke Bauernhäuser, gepflegte Wiesen und Äcker prägen das Landschaftsbild.

## **Schongau strebt ein «gesundes» Wachstum an**

Rund 1'020 Personen (LUSTAT 2016) leben heute in Schongau. Die Prognosen der Gemeinde mit 1 % jährlichem Wachstum bis ins Jahr 2037 mit rund 220 Einwohnern werden als verträgliche Obergrenze verstanden. Die Entwicklung der Beschäftigtenzahlen und die Nachfrage nach Bauland (Arbeitszonen) unterstreichen die Vitalität der Gewerbebetriebe und die Attraktivität der Gemeinde.

## **Positionierung der Gemeinde gemäss kantonalem Richtplan**

Das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) ist vom Bundesrat am 1. Mai 2014 in Kraft gesetzt worden. Es zielt auf einen Stopp der Zersiedelung und einen haushälterischen Umgang mit dem Boden ab; Dörfer und Städte sollen nach innen weiter entwickelt werden. Diese Bundesvorgaben wurden mit einer Teilrevision des kantonalen Richtplans Luzern 2015 umgesetzt. Die Gemeinde Schongau wird im kantonalen Richtplan Luzern der Kategorie «L3 – Ländliche Gemeinde» zugewiesen. Konkret bedeutet dies, dass das Wachstum respektive die Entwicklung primär durch eine Siedlungsentwicklung nach innen zu erfolgen hat und kein Anspruch auf Einzonungen besteht.

## **Die wichtigen Themen des Siedlungsleitbildes**

### **Entwicklung nach innen**

Da die Gemeinde gemäss kantonalem Richtplan grundsätzlich über keine Einzonungsmöglichkeiten verfügt, hat die Entwicklung vollumfänglich über Nachverdichtung und Innenentwicklung zu erfolgen. Die knappen Bauzonenreserven der Gemeinde sind von zentraler Bedeutung für die zukünftige Entwicklung und gelten deshalb als «Schlüsselgebiete». Im Sinn der Innenentwicklung sind diese «Baulücken» zu schliessen. Ausserdem sind Gebiete, die für eine Erneuerung / Aufwertung, Verdichtung oder Umnutzung / Umstrukturierung in Frage kommen, im Rahmen der Ortsplanungsrevision im Detail auf ihr Potenzial und ihre Eignung zu prüfen.

**Verdichtung mit Augenmass**

Schongau verfügt über Gebiete und Ortsteile, in denen landwirtschaftlich geprägte, ortsbaulich attraktive und für den ländlichen Charakter der Gemeinde wichtige Bauten stehen und in denen eine Verdichtung weder zweckmässig noch erwünscht ist. Innenentwicklungsszenarien sollen dementsprechend nach Mass entworfen und nur dort angewendet werden, wo es sinnvoll ist.

**Weilerzonen**

Bei der Umsetzung des revidierten Kantonalen Richtplans 2015 sind der Kanton Luzern sowie die regionalen Entwicklungsträger gefordert, die Weilerzonen zu überprüfen und neu zu beurteilen. Die Gemeinde Schongau beantragt in diesem Zusammenhang beim Regionalplanungsverband IDEE SEETAL die Ortsteile Oberschongau / Chalchta- ren, Rüdikon und Niederschongau den Bauzonen zuzuweisen und die rechtskräftige Zonierung für das Gebiet Hasenberg beizubehalten. Unter Berücksichtigung der kommunalen Eigenheiten wird für das Gebiet Hinterdorf der Verbleib in der Weilerzone beantragt.

**Stärkung und Aufwertung des Zentrums**

Mettmenschongau gilt als Zentrum der Gemeinde und soll als solches gestärkt werden. Die bauliche Entwicklung der kommenden Jahre wird primär in Mettmenschongau stattfinden. Dieser Ortsteil wird sich weiter als Zentrum von Schongau entwickeln und ortsbaulich (Strassenraumgestaltung) qualitativ aufgewertet.

**Arbeitsplatzgebiet**

Es gilt das bestehende Gewerbe zu erhalten und optimale Voraussetzungen für die Weiterentwicklung oder Umsiedlung von Unternehmungen sicherzustellen. Gestützt auf die Rahmenbedingungen braucht es auch in den Arbeitsplatzgebieten künftig eine Verdichtung und ein haushälterischer Umgang mit dem Bauland.

---





# 1 Einleitung

## 1.1 Schongau heute

Schongau gehört mit seinen 12.43 km<sup>2</sup> flächenmässig zu den grösseren Gemeinden im Seetal und ist gleichzeitig mit einer Siedlungsfläche von rund 6 % (LUSTAT Jahrbuch 2017) die am dünnsten besiedelte Gemeinde im Seetal. Schongau besteht aus den vier Dorfteilen Mettmen-, Nieder-, Oberschongau und Rüdikon. Eigentlicher Hauptteil der Gemeinde ist Mettmenschongau, in dem die wichtigsten Orientierungspunkte wie die Pfarrkirche, das Schulhaus, die Gemeindeverwaltung, die LANDI, der VOLG-Einkaufsladen, die Post-Agentur sowie das Restaurant Kreuz angesiedelt sind. Die Gemeinde erstreckt sich zwischen 564 und 878 m ü.M. auf einem Hochplateau des Lindenberges und beherbergt dessen höchsten Punkt. An der nordöstlichen Grenze des Kantons Luzern gelegen, wird Schongau mehrheitlich von aargauischen Nachbargemeinden umschlossen, nämlich Bettwil, Buttwil und Fahrwangen. Die angrenzenden luzernischen Nachbargemeinden sind im Süden Hitzkirch mit seinen Ortsteilen Hämikon und Müswangen sowie im Westen Aesch.

Rund 1'020 Personen (LUSTAT 2016) leben heute in Schongau. Aufgrund der ruhigen und sonnigen Lage oberhalb der Nebelgrenze darf die Gemeinde vermehrt Wieder- und Neuzuzüge verzeichnen. Schongau ist eine kleine, ländliche Gemeinde, umgeben von einer ausserordentlich schönen Landschaft und mit einem vielseitigen, aktiven Dorfleben. Fast für jeden Geschmack und jedes Hobby bietet sich eine Mitgliedschaft in einem der Dorfvereine an. Die Feste in jeder Jahreszeit sind weit über Schongaus Gemeindegrenzen hinaus bekannt.



Abbildung 1: Aussicht von der Guggibadstrasse Richtung Pilatus

Trotz rückläufiger Zahlen ist heute noch immer eine Vielzahl von landwirtschaftlichen Betrieben in Schongau tätig. Schmucke Bauernhäuser, gepflegte Wiesen und Äcker prägen das Landschaftsbild. Zur Verbesserung der Bewirtschaftung wurden in jährlichen Etappen Weg- und Wasserbaumassnahmen bei gleichzeitiger Realisierung des Naturschutzleitplans umgesetzt. Eine weitere Aufwertung der landwirtschaftlichen Flächen wird das aktuell laufende Vernetzungsprojekt mit sich bringen. Mit einer möglichst

---

optimalen Verbindung der Ökoelemente unterstützt das Vernetzungsprojekt ganz konkret die gesteckten Ziele einer nachhaltigen Biodiversität.

Zwischen 1991 und 2013 wurde in der Gemeinde Schongau eine Güterzusammenlegung bzw. Gesamtmelioration durchgeführt. Die Land- und Waldzusammenlegungen sowie die Strassen- und Wasserbaumassnahmen veränderten das Landschaftsbild der Gemeinde nachhaltig. Die Erschliessung von Land, Höfen und Wald erfolgte in hervorragendem Standard. Durch Arrondierung des Landes konnten die meisten Betriebe aufgewertet werden. Natur und Landschaft und damit der Lebensraum für Mensch, Tier und Pflanzen wurde durch verschiedene Massnahmen aufgewertet. Zu erwähnen sind insbesondere die vielen neuen Güter- und Wanderwege, die der Bevölkerung für Freizeit und Erholung dienen.

Neben der Landwirtschaft weist Schongau eine Vielfalt von kleinen und mittelgrossen Gewerbebetrieben, insbesondere in der Holz- und Baubranche sowie im Autogewerbe, auf. Mit dem Schongiland verfügt die Gemeinde zudem über einen Erlebnispark respektive ein Ausflugsziel, das weit über die Region bekannt ist. Zahlreiche Einwohner/Innen arbeiten ausserhalb der Gemeinde und sind Pendler. Die Wirtschaftszentren Luzern, Zug und Zürich kann man von Schongau aus innerhalb von 35 Minuten erreichen. Ein überwiegender Anteil der Zuzüger der letzten Jahre stammt aus den Wirtschaftsräumen Zürich und Zug sowie aus dem Kanton Aargau.

## 1.2 Vorgehen

Das Siedlungsleitbild (SLB) wurde von der Ortsplanungskommission erarbeitet. Der vorliegende Entwurf wird der Bevölkerung im Rahmen einer Informationsveranstaltung vorgestellt und anschliessend zur Mitwirkung unterbreitet. Parallel dazu wird das SLB dem Kanton (rawi) zur Stellungnahme unterbreitet. Nach der Mitwirkungsphase und der Stellungnahme des rawi wird das Siedlungsleitbild vom Gemeinderat genehmigt und bildet die Grundlage für die Ortsplanungsrevision.

## 1.3 Zielsetzung

Das Siedlungsleitbild ist die zentrale Grundlage und elementarer Bestandteil der eigentlichen Ortsplanungsrevision. Mit dem Siedlungsleitbild wird eine langfristige Strategie zur räumlichen Entwicklung der Gemeinde Schongau erarbeitet, bei dem die Gesamtinteressen der Gemeinde und der Allgemeinheit höher gewichtet werden als die Interessen einzelner Grundeigentümer. Das Siedlungsleitbild ist nicht grundeigentümerverbindlich, es stellt jedoch eine verbindliche Grundlage für die Behörden und die Ortsplanungskommission dar.

## 1.4 Wichtige Grundlagen

Folgende Grundlagen sind im Rahmen des Siedlungsleitbildes zu beachten:

- Rechtskräftige Ortsplanung
  - Bau- und Zonenreglement vom 14. Juni 2011
  - Zonenplan Siedlung vom 11. April 2006 (mit diversen Teiländerungen)
  - Zonenplan Landschaft vom 11. April 2006 (mit diversen Teiländerungen)
- Kantonaler Richtplan 2009, teilrevidiert 2015 (Stand 26. Mai 2015)
- Regionaler Entwicklungsplan Seetal (Stand Oktober 2013)
- Leitbild Gemeinde Schongau von 2010

Das Siedlungsleitbild aus dem Jahr 2013 wird durch das vorliegende Siedlungsleitbild abgelöst.

## 1.5 Projektorganisation und Prozess

Das Siedlungsleitbild wurde durch die OPK, bestehend aus Fredy Stutz (Gemeinderat und Präsident OPK) Michael Stocker (Gemeinderat), Marie-Theres Furrer, Roland Kretz und Thomas Laubacher erarbeitet. Unterstützt wurde die OPK durch die Metron Raumentwicklung AG.

Das Siedlungsleitbild wurde zwischen August 2017 und Februar 2018 erarbeitet und am 15. März 2018 der Bevölkerung vorgestellt. Die Informationsveranstaltung bildete gleichzeitig den Start der 30-tägigen Mitwirkungsphase, in der insgesamt drei Begehren (zwei davon fristgerecht) eingereicht wurden. Die Begehren forderten Bauzonenerweiterungen respektive die Umzonung der Weilerzonen in Landwirtschaftszone.

Hinsichtlich **Bauzonenerweiterungen** wird auf das Bundesgesetz zur Raumplanung (RPG) verwiesen, welches nach der Abstimmung im März 2013 seit 1. Mai 2014 in Kraft ist. Gestützt auf das Bundesgesetz wurde der kantonale Richtplan Luzern teilrevidiert. Dieser wurde am 22. Juni 2016 durch den Bundesrat genehmigt. Hauptmerkmale des teilrevidierten kantonalen Richtplans Luzern 2015 (KRP LU 2015) sind die Konkretisierung der Vorgaben des RPG, namentlich der Zersiedlungsstopp und die Siedlungsentwicklung nach innen. Für die Beurteilung von Neueinzonungen beziehungsweise Bauzonenerweiterungen sind die demografischen Wachstumswerte des Richtplans entscheidend. Innerhalb der rechtskräftigen Bauzonen können sich die Gemeinden jedoch unabhängig von den Wachstumswerten des Richtplans und damit auch stärker entwickeln. Gestützt auf die übergeordneten Gesetze sind in der Gemeinde Schongau für die kommenden 15 Jahre keine Einzonungen möglich. Einzonungen sind nur durch Kompensation von Bauzonen (Auszonung einer Fläche und Verlagerung) erlaubt.

**Weilerzonen** sind gemäss Gesetzgebung keine Bauzonen und können deshalb nicht ausgezont beziehungsweise zur Kompensation von Einzonungen verwendet werden.

Mit den Mitwirkenden wurden Gespräche geführt. Ferner wurde der Zusammenhang mit der übergeordneten Gesetzgebung schriftlich erläutert. Aufgrund der rechtlichen Ausgangslage müssen die Begehren abgelehnt werden.

Parallel zur Mitwirkung wurde das Siedlungsleitbild am 8. März 2018 dem Kanton zur Stellungnahme eingereicht. Mit dem Schreiben vom 10. September 2018 hat das Departement Raum und Wirtschaft das Siedlungsleitbild insgesamt zustimmend zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Rückmeldungen und Hinweise wurde das Siedlungsleitbild mit einer Umsetzungsagenda (Kapitel 4) ergänzt und hinsichtlich der Themen Ortsbildschutz, Weilerzonen respektive künftigen Bauzonen sowie den kantonalen Wachstumswerten präzisiert. Ferner wurde der Plan zum Siedlungsleitbild mit den archäologischen Fundstellen ergänzt und es erfolgten Anpassungen an der Legende.

Der Gemeinderat hat das Siedlungsleitbild am 5. Dezember 2018 genehmigt und der Gemeindeversammlung zur Kenntnisnahme unterbreitet.

---

## 2 Gemeindeentwicklung und Siedlungsstruktur

### 2.1 Umfeld und Positionierung

#### 2.1.1 Grossräumliche Einbettung

Bei einer grossräumlichen Betrachtung stellt man fest, dass Schongau inmitten grösserer Städte wie Luzern, Zug, Zürich, Aarau liegt. Mit dem Auto lassen sich diese in rund 35 bis maximal 60 Min. erreichen. Mit dem ÖV ist mit einer Fahrzeit von 1.5 h bis 2 h zu rechnen.

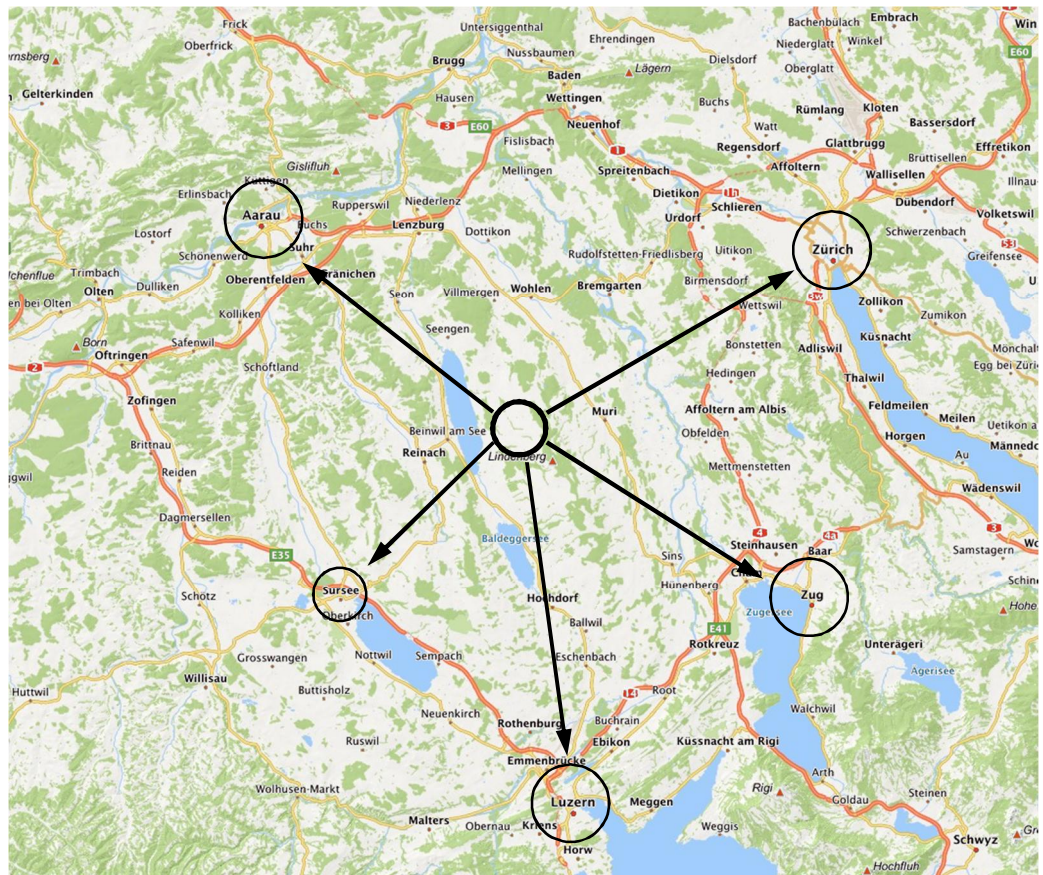


Abbildung 2: Grossräumliche Einbettung

## 2.1.2 Positionierung gemäss kantonalem Richtplan Luzern

### Einleitung

Gestützt auf die Abstimmung vom 3. März 2013 ist das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) vom Bundesrat am 1. Mai 2014 in Kraft gesetzt worden. Das revidierte RPG zielt auf einen Stopp der Zersiedlung und einen haushälterischen Umgang mit dem Boden, die massvolle Festlegung von Bauzonen sowie kompakte Siedlungen ab. Dörfer und Städte sollen nach innen weiter entwickelt werden – insbesondere durch verdichtetes Bauen, das Schliessen von Baulücken oder die Umnutzung von Brachen. Ziel ist, den Verschleiss von Kulturland einzudämmen und hohe Kosten für die Erschliessung mit Strassen, Strom, Wasser und Abwasser zu vermeiden.

Diese neuen Bundesvorgaben müssen mit einer Teilrevision des kantonalen Richtplans Luzern umgesetzt werden. Der Regierungsrat hat den teilrevidierten kantonalen Richtplan am 26. Mai 2015 erlassen, und der Kantonsrat hat ihn am 14. September 2015 genehmigt. Mit der Genehmigung durch den Bundesrat am 22. Juni 2016 ist der kantonale Richtplan Luzern 2015 (KRP LU 2015) für alle Behörden und für die Gemeinden verbindlich.

Hauptmerkmal des KRP LU 2015 ist die Konkretisierung der Vorgaben des RPG, namentlich der Zersiedlungsstopp und die Siedlungsentwicklung nach innen. Die Gemeinden müssen ihre Ortsplanungen bis Ende 2023 an die Vorgaben des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes, des kantonalen Planungs- und Baugesetzes sowie des kantonalen Richtplans angepasst haben.

### Positionierung gemäss kantonalem Richtplan Luzern

Der KRP LU 2015 legt folgende übergeordneten Ziele fest:

- Wachstum und Entwicklung primär durch Siedlungsentwicklung nach innen
- Neueinzonungen nur bei nachgewiesenem Bauzonenbedarf

Die Gemeinde Schongau wird im KRP LU 2015 der Kategorie «L3 – Ländliche Gemeinde» zugewiesen. Dementsprechend stehen die nachfolgend aufgeführten Entwicklungsprioritäten sowie Handlungsschwerpunkte im Vordergrund:

- Ortskerne stärken
- ländliche Siedlungsqualität erhalten
- Qualitäten traditioneller ländlicher Siedlungsstrukturen aufnehmen und mit angemessener Dichte punktuell weiterentwickeln
- Konzentration auf kommunale Arbeitsplatznachfrage

Der kantonale Richtplan macht auch konkrete numerische Zielvorgaben zum Bauzonenflächenbedarf (Einwohner in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen). Für die Gemeinde Schongau beträgt das Ziel 240 m<sup>2</sup> Bauzonenfläche pro Einwohner. Aktuell liegt dieser Wert bei 280 m<sup>2</sup>/E und soll sich gemäss LUBAT mit dem rechtskräftigen Zonenplan auf 237 m<sup>2</sup>/E bewegen.

Des Weiteren legt der KRP LU 2015 einen sogenannten Wachstumswert für Neueinzonungen fest. Für die Gemeinde Schongau wird demgemäss bis ins Jahr 2035<sup>1</sup> mit einem Wachstumswert von 0.4 % gerechnet. Mittelfristig (bis 2030) wird von einem Wachstumswert von 0.5 % ausgegangen.

<sup>1</sup> Der Richtplan nimmt das Jahr 2015 als Ausgangslage und rechnet, davon ausgehend mittelfristig mit +15 Jahren (2030) und langfristig mit +20 Jahren (2035)

---

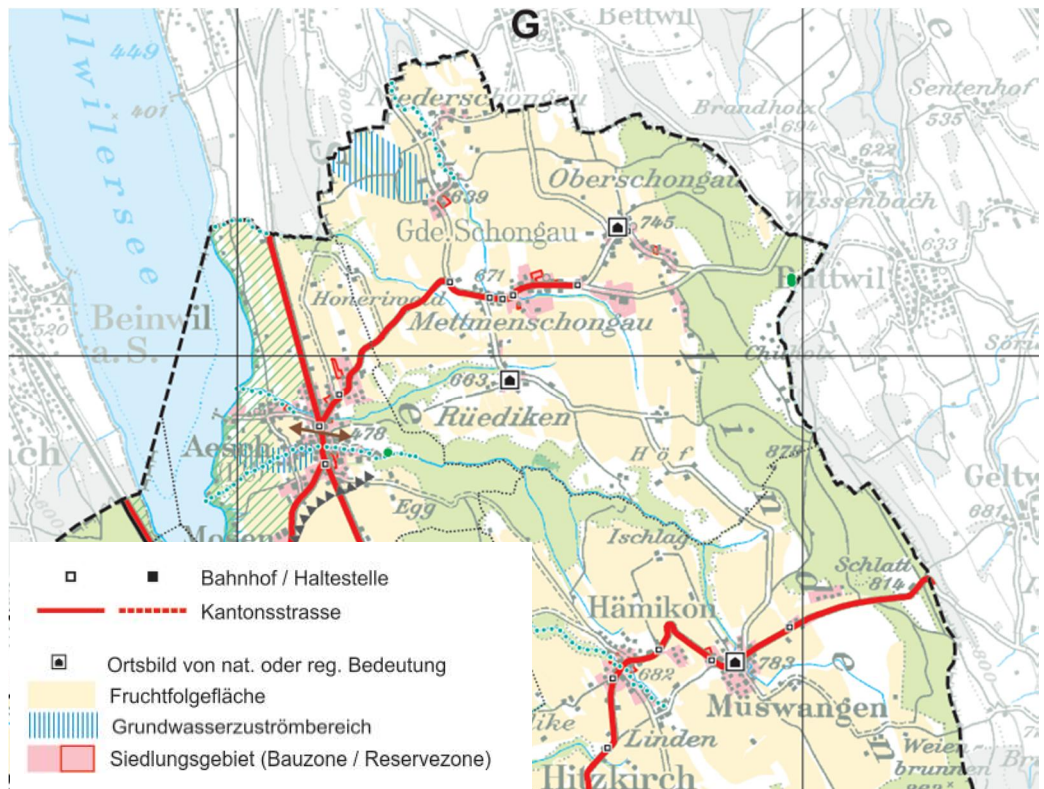


Abbildung 3: Ausschnitt kantonaler Richtplan  
Luzern

Die Richtplankarte des KRP LU 2015 enthält nur wenige Festlegungen. Eingezeichnet sind die Haltestellen, das Kantonsstrassennetz (Verbindung in den Kanton Aargau), die Ortsbilder von nationaler / regionaler Bedeutung sowie das Siedlungsgebiet mit den Bauzonenreserven / Reservezonen, die Grundwasserzuströmbereiche und Fruchtfolgeflächen.





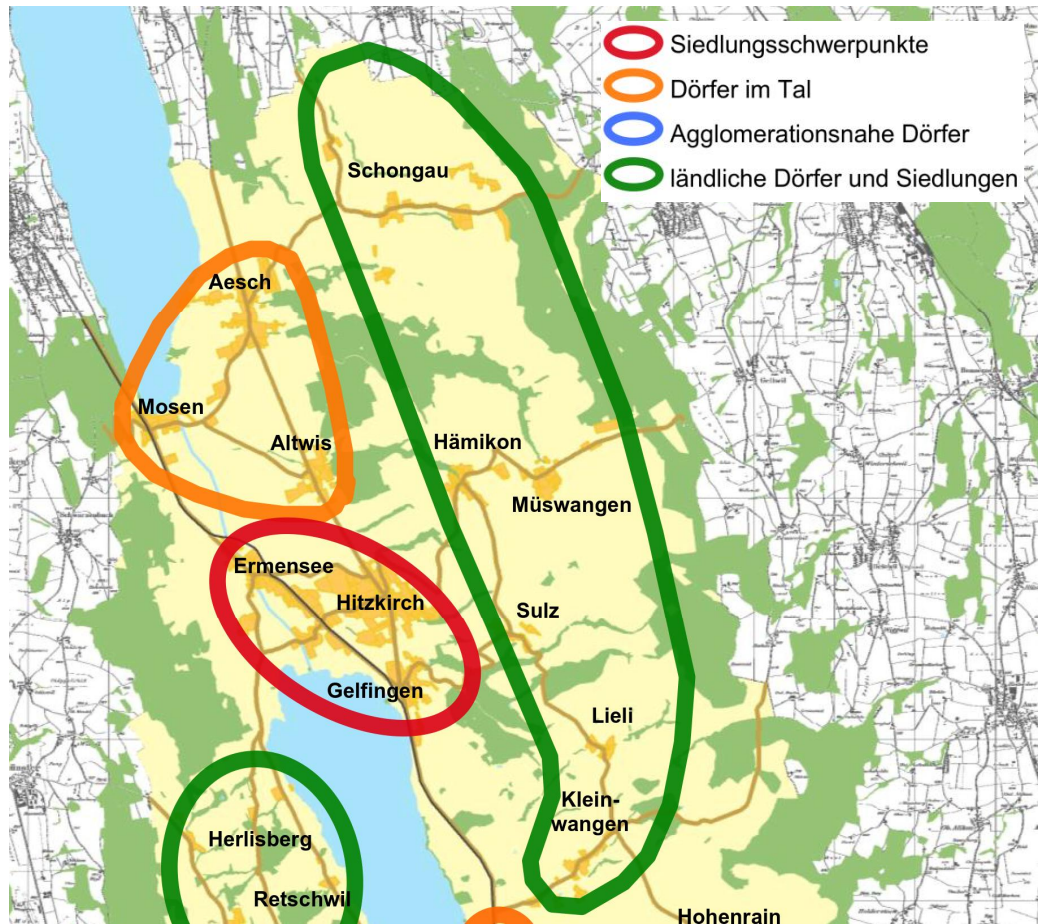


Abbildung 5: Ausschnitt Regionaler Entwicklungsplan, Okt. 2013 (IDEE SEETAL)

**Positionierung gemäss benachbarten Regionalplanungsverbänden**

Das «Regionale Raumkonzept 2040» (RRK 2040) des Regionalplanungsverbandes «Oberes Freiamt» wurde am 16. Januar 2018 zuhänden der Abgeordnetenversammlung 7. März 2018 verabschiedet.

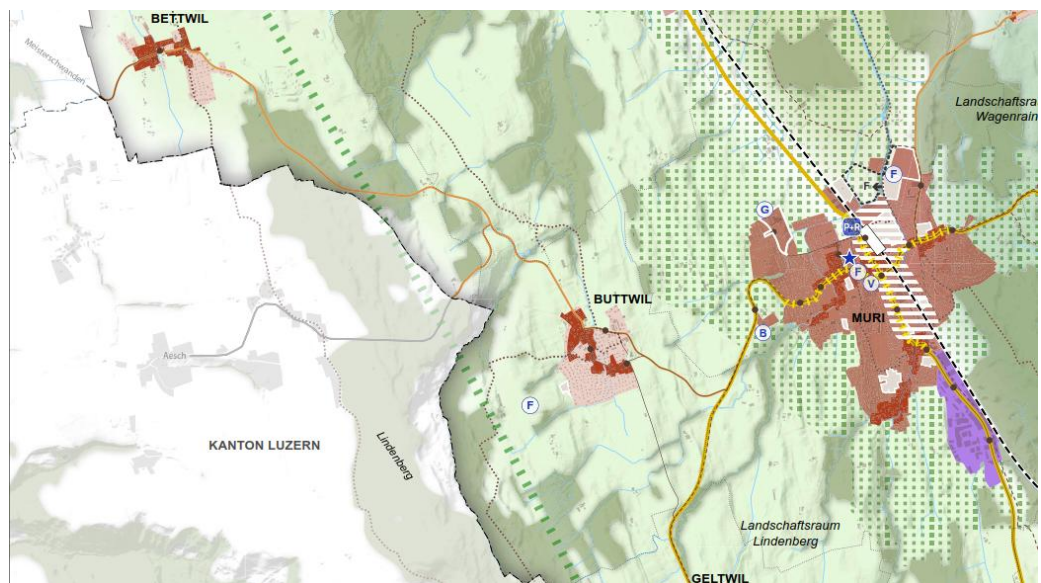


Abbildung 6: Auszug RRK 2040 (Stand: Verabschiedet vom Vorstand, 16.1.2018)

Das RRK 2040 macht, wie die nachfolgende Abbildung zeigt, keine räumlich konkreten Aussagen zum Übergangsbereich oder zur Gemeinde Schongau. Die Seetalstrasse respektive Guggibadstrasse, die im Kanton Aargau als Kantonsstrasse (K368) klassiert ist und Mettmenschongau mit Buttwil verbindet, wird im RRK 2040 als Strasse von regionaler Bedeutung klassiert. Ihre Dimensionierung und Gestaltung orientiert sich an ihrer untergeordneten verkehrlichen Bedeutung. Diese Strassen vernetzen die Region und sollen sich als räumlich prägende Struktur in die Landschaft integrieren.

Seit der Unterzeichnung der KEK-Vereinbarung wird die kantonsübergreifende Koordination anstehender Entwicklungsfragen und deren Umsetzung von den beiden Gemeindeverbänden IDEE SEETAL und Lebensraum Lenzburg Seetal wahrgenommen. Zentrales Instrument ist dabei das aktuelle Aktionsprogramm KEK Seetal vom August 2016. In diesem Kontext fanden Abklärungen zur Erstellung eines regionalen Sachplans / Richtplans Landschaftsbild, zur Taktverdichtung / Fahrzeitverbesserung der Seetalbahn und zu einer kantonsübergreifenden Busverbindung statt.

### 2.1.5 SWOT-Analyse

Gestützt auf die Analyse und die mit den OPK-Mitgliedern durchgeführte Umfrage wurde nachfolgende SWOT-Analyse erarbeitet.

<p><b>Stärken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nähe zu den Städten Luzern, Zug, Zürich, Aarau</li> <li>- Hohe Freiraum- / Natur- / Erholungsqualitäten</li> <li>- Ruhiger, ländlicher, persönlicher und familiärer Wohnort</li> <li>- Viele Wege für Fussgänger und Velofahrer</li> <li>- Bezahlbare Bodenpreise</li> <li>- Aktives Vereinsleben</li> </ul>	<p><b>Schwächen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fehlendes Dorfzentrum</li> <li>- Unattraktive Ortsdurchfahrt</li> <li>- Beschränkte Einkaufsmöglichkeiten</li> <li>- Ungenügende ÖV-Anbindung</li> <li>- Autozwang und damit verbundene Konflikte bei Parkplätzen (Freizeit / Einkauf)</li> <li>- Distanz zu Autobahnanschluss</li> </ul>
<p><b>Chancen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aktives Gewerbe / Kleingewerbe</li> <li>- Ausbau / Umbau ungenutzter Bauten (alte Scheunen etc.)</li> <li>- Starkes bisheriges Bevölkerungswachstum</li> <li>- Nutzungsmix zwischen Wohnen und aktivem Gewerbe / Kleingewerbe in den Ortsteilen</li> </ul>	<p><b>Risiken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnraum zur Erhaltung des Dorflebens und der Schule</li> <li>- Einfamilienhäuser als primäre Wohnform (Flächenbedarf)</li> <li>- Polyzentrale Gemeindestruktur (Zentrum und Nebenorte / Weiler), was längere Wege verursacht</li> </ul>

## 2.2 Bauzonenkapazität / Bauzonenstatistik

Gemäss dem teilrevidierten KRP LU 2015 ist für die Ermittlung der Bauzonenkapazitäten das Luzerner Bauzonenanalysetool (LUBAT) massgeblich. Der rechtskräftige Zonenplan (bebaute und unbebaute Bauzonen) der Gemeinde Schongau weist für das Jahr 2031 (das LUBAT rechnet ab dem Jahr 2016 und im Rahmen einer Ortsplanung mit einem Zeithorizont von +15 Jahren) Kapazitäten für total 1'111 Einwohner aus. Die Einwohnerkapazität (zusätzliche Einwohner) des rechtskräftigen Zonenplans umfasst somit rund 88 Einwohner.<sup>2</sup>

Der rechtskräftige Zonenplan (Stand 11. April 2006 – mit diversen Teiländerungen) umfasst folgende überbaute und unüberbaute Bauzonen:

Zonentyp (Geodatenmodell Nutzungsplanung)			Rechtskräftiger Zonenplan **) (Zusammenzug aus der Tabelle T2)					
			überbaut (inkl. proj. Geb.)		nicht überbaut		Gesamt	
Typ	CODE		[ha]	[Ew]	[ha]	[Ew]	[ha]	[Ew]
Wohnzonen	100	W	8.3	353	0.5	30	8.8	383
Zentrumszonen	200	W/A	3.7	152	0.4	20	4.0	172
Mischzonen	300	A/W	-	0	-	0	-	0
Arbeitszonen	400	A	5.0	4	1.4	0	6.4	4
Weiler	500	Weiler	15.0	286	-	0	15.0	286
Zone für öZ	600	öZ	2.2	15	-	0	2.2	15
Zone für SpF	700	SpF	1.4	0	-	0	1.4	0
Grünzonen	800	Gr	1.3	0	-	0	1.3	0
Deponie-/Abbau	900	De/Ab	-	0	-	0	-	0
Sonderbauzonen	1000	S	0.6	7	-	0	0.6	7
Verkehrszonen	1100	VZ	-	0	-	0	-	0
<b>Total</b>			<b>37.6</b>	<b>817</b>	<b>2.3</b>	<b>50</b>	<b>39.9</b>	<b>867</b>
Reservezonen	2220	R					1.8	0
Verkehrsflächen	2210	üG-A					11.4	0
weitere Flächen	>1199						1'189.9	263
<b>Total Gemeinde (Ortsteil)</b>							<b>1'242.9</b>	<b>1'130</b>

Tabelle 1: Auszug «T1» LUBAT (Stand gem. Stellungnahme vom 15. Februar 2018)

Die Kapazitäten in den weitgehend überbauten Bauzonen mögen rein rechnerisch hoch sein. Bei genauerer Betrachtung sind diese Werte allerdings zu plausibilisieren und auf die gemeindespezifischen Begebenheiten anzupassen. Beim Blick auf die Analysekarte zu den Einwohnerdichten zeigt sich folgendes Bild: In den Neubauquartieren werden die Zieldichten erreicht, in der Dorfzone nicht. Der Schluss, dass nun in der Dorfzone Kapazitäten stecken und verdichtet werden muss, birgt Risiken. Denn genau in diesen Gebieten, in denen landwirtschaftlich geprägte, ortsbaulich attraktive und für den ländlichen Charakter der Gemeinde wichtige Bauten stehen, ist eine Verdichtung nicht erwünscht.

<sup>2</sup> Die vollständige LUBAT-Tabelle T1 mit den Kennwerten (Zonenkapazitäten, Dichtewerte, Wachstumsfaktoren) ist diesem Bericht beigelegt.

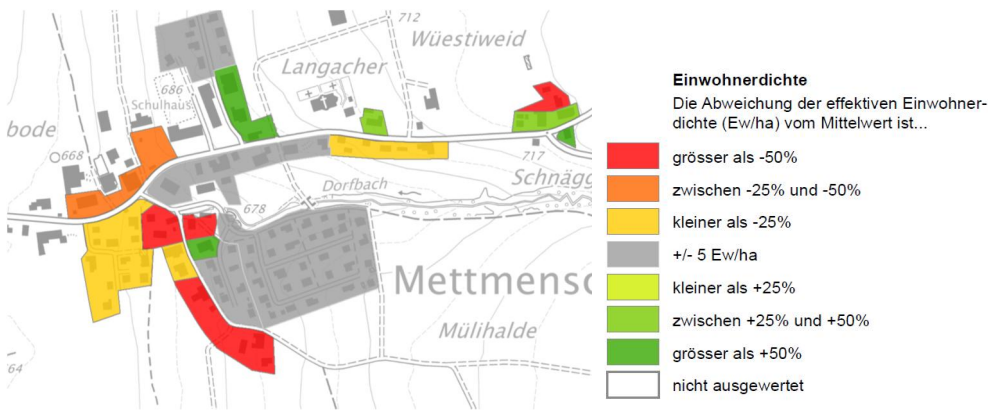


Abbildung 7: Auszug Analysekarte Einwohnerdichten (LUBAT)

Gestützt auf die soeben aufgeführten Argumente ist davon auszugehen, dass das realisierbare Verdichtungspotenzial kleiner sein wird als in der LUBAT-Berechnung angenommen.

### 2.3 Bevölkerungsentwicklung / -prognose

#### Bevölkerungsentwicklung 1981 bis 2016

Wie der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen ist, verzeichnet die Gemeinde Schongau, mit kleineren Schwankungen, seit den 1980er Jahren ein stetes Wachstum. Die Trendlinie (schwarze Linie) über den gesamten Zeitraum verdeutlicht diese Entwicklung. Über den gesamten Zeitraum gesehen betrug die jährliche Wachstumsrate 1 %.

Zwischen den Jahren 2000 und 2016 war ein besonders starkes Wachstum zu verzeichnen. Die Bevölkerung wuchs in dieser Zeit um 40 %, was einem jährlichen Wachstum von 2 % entspricht.

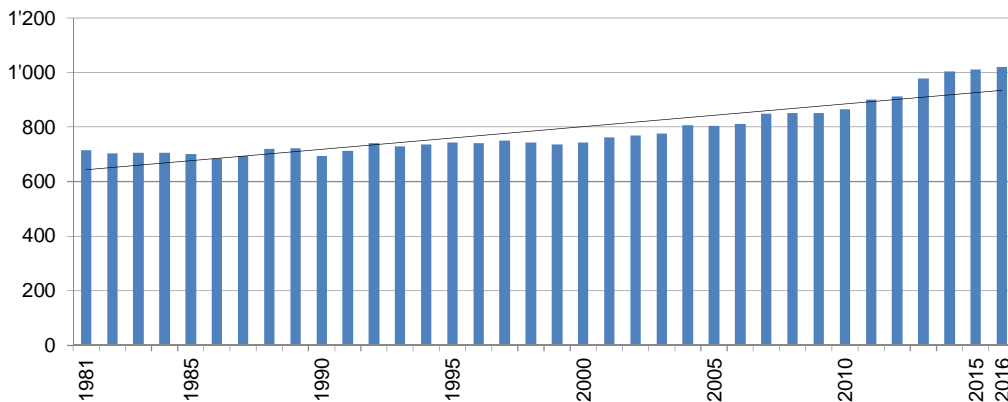


Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklung (LUSTAT 2017)

Von den heute rund 1'020 Einwohnern ist der Grossteil (61 %) zwischen 20 und 64 Jahren alt. Die jüngeren Generationen (Alter von 0 bis 19 Jahren) machen rund 26 % der Bevölkerung aus (LUSTAT Jahrbuch 2017).

### Bevölkerungsprognose

Die nachfolgende Bevölkerungsprognose (Sicht der Gemeinde) nimmt das Jahr 2017 als Ausgangspunkt an und rechnet aber, da die aktuellsten Daten aus dem Jahr 2016 stammen, mit dem Einwohnerstand aus dem Jahr 2016 (1'020 Einwohnern gemäss LUSTAT 2016). Die Prognosen und Szenarien der Gemeinde Schongau werden für die nächsten 15 Jahre / **2032** (Planungshorizont einer Ortsplanung) respektive für die nächsten 20 Jahre / **2037** (längerfristiger Horizont für das Siedlungsleitbild) gemacht.

Gemäss dem mittleren Szenario der LUSTAT, von dem im Richtplankapitel Z2-1 ausgegangen wird, entwickelt sich das Bevölkerungswachstum gesamtkantonal bis 2035 degressiv. Dementsprechend wird auch die kantonale jährliche Wachstumsrate über die Jahre hinweg abnehmen. Entgegen diesen Prognosen geht das nachfolgend dargestellte Bevölkerungsszenario der LUSTAT für die Region «Seetal» bis ins Jahr 2045 von einem Wachstum von über 30 % aus.

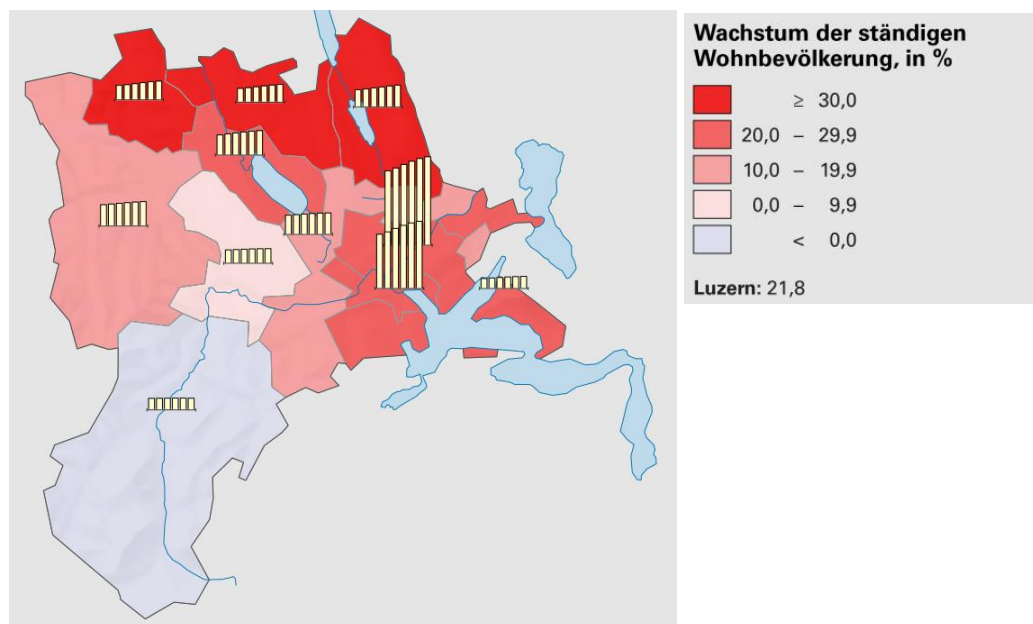


Abbildung 9: Szenario zur ständigen Wohnbevölkerung 2016-2045 (LUSTAT)

Den kantonalen Prognosen und Szenarien sind die Entwicklungsvorstellungen und Ziele der Gemeinde Schongau gegenüberzustellen. Die Gemeinde Schongau strebt grundsätzlich ein «gesundes» Wachstum an. Gleichzeitig wurde erkannt, dass die Entwicklung der vergangenen Jahre (2.0 % jährliches Wachstum in den letzten 15 Jahren) sehr stark war und dass ein Wachstum in diesem Ausmass nicht das Ziel ist. Als Richtschnur respektive als verträgliche Obergrenze wird daher ein jährliches Wachstum von 1 % angestrebt und als realistisch angesehen.

Die nachfolgende Grafik verdeutlicht, ausgehend von 1'020 Einwohnern im Jahr 2016, die Entwicklungsabsichten der Gemeinde Schongau (rot) mit 1 % jährlichem Wachstum bis ins Jahr 2037 (+20 Jahre ab 2017). In blau dargestellt ist der kantonale Wachstumswerten für Neueinzonungen, von denen der KRP LU 2015 ausgeht. Dieser Wachstumswert dient der Beurteilung allfälliger Einzonungen. Sofern die Bevölkerungsentwicklung innerhalb der bestehenden Bauzonen erfolgt, kann diese die kantonalen Wachstumswerte durchaus überschreiten.

Der Richtplan macht, ausgehend vom Jahr 2015, Aussagen für die Jahre 2030 und 2035. Als Datengrundlage dienten die damals aktuellsten Bevölkerungszahlen, welche aus dem Jahr 2014 stammten. Aufgrund unterschiedlicher Ausgangsjahre (Kanton 2014 / Gemeinde 2016) werden die Wachstumswerte des Kantons – zur besseren Vergleichbarkeit – auf die Jahre 2032 und 2037 (Planungshorizont der Gemeinde) hochgerechnet.

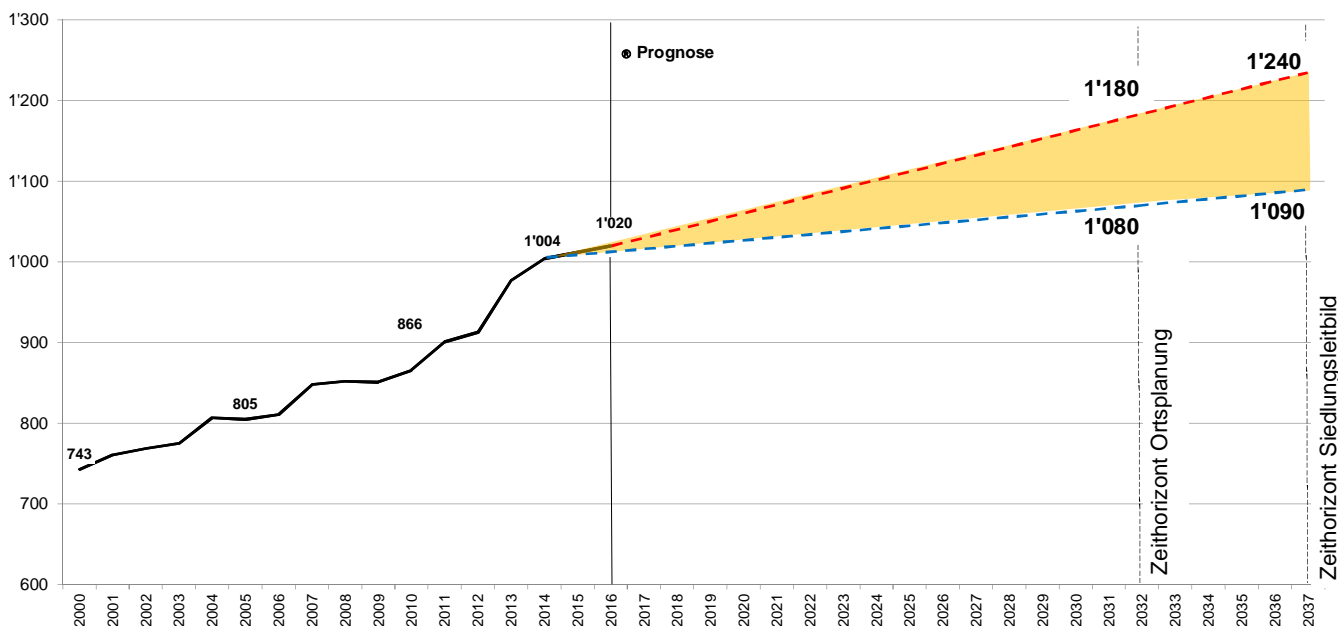


Abbildung 10: Entwicklungsszenarien

### Fazit Bevölkerungsprognose

Wie die Abbildung zeigt, liegt die Einwohnerzahl in den Jahren 2015 und 2016 bereits über dem für Einzonungen massgebenden Wachstumswert. Damit ist klar, dass gemäss kantonalem Richtplan zurzeit kein Einzonungsbedarf besteht. Dabei sei aber erwähnt, dass gestützt auf die Erfahrungen und die effektive Entwicklung der letzten Jahre, dass der Wachstumswert für Neueinzonungen des KRP LU 2015, aus Sicht der Gemeinde, als zu verhalten bzw. tief eingeschätzt wird.

Die Prognosen der Gemeinde mit 1 % jährlichem Wachstum bis ins Jahr 2037 werden als verträgliche Obergrenze verstanden. Für das im Rahmen der Ortsplanungsrevision relevante Bezugsjahr (2032) wird von einer Bevölkerung von 1'180 Einwohnern ausgegangen. Da es sich um eine Prognosen mit entsprechender Unschärfe handelt, wird angenommen, dass sich die effektive Bevölkerungsentwicklung zwischen den Szenario der Gemeinde (rot) und dem für Einzonungen relevanten Wachstumswert (blau) bewegen wird (orange Fläche).

**2.4 Beschäftigte und Unternehmen**

**Entwicklung**

Die Gesamtzahl der Beschäftigten (B) im 2. und 3. Sektor nahm seit dem Jahr 2011 um 30 % zu und umfasst heute rund 240 B. Die Tendenz bei den Beschäftigten im 1. Sektor (Landwirtschaft) war zur selben Zeit abnehmend. Gemessen am Total der Beschäftigten im 2. und 3. Sektor, arbeiten rund 60 % (143 B) der Beschäftigten im 2. Sektor, und 40 % (99 B) im 3. Sektor. Die Zahl der Unternehmen im 2. und 3. Sektor nahm im gleichen Zeitraum von 57 auf 71 Unternehmen zu.

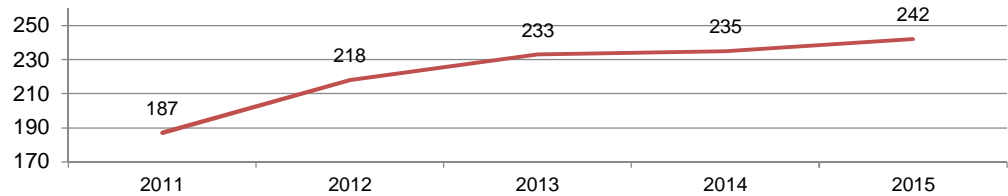


Abbildung 11: Beschäftigtenentwicklung (2. und 3. Sektor) total (LUSTAT)

Besonders im 2. Sektor, in dem die Zahl der Unternehmen mehr oder weniger konstant blieb, wuchs die Zahl der Beschäftigten deutlich. Im 3. Sektor war die Zahl der Beschäftigten zwischen 2011 und 2015 praktisch konstant. Die Zahl der Unternehmen hat sich im gleichen Zeitraum vergrößert.

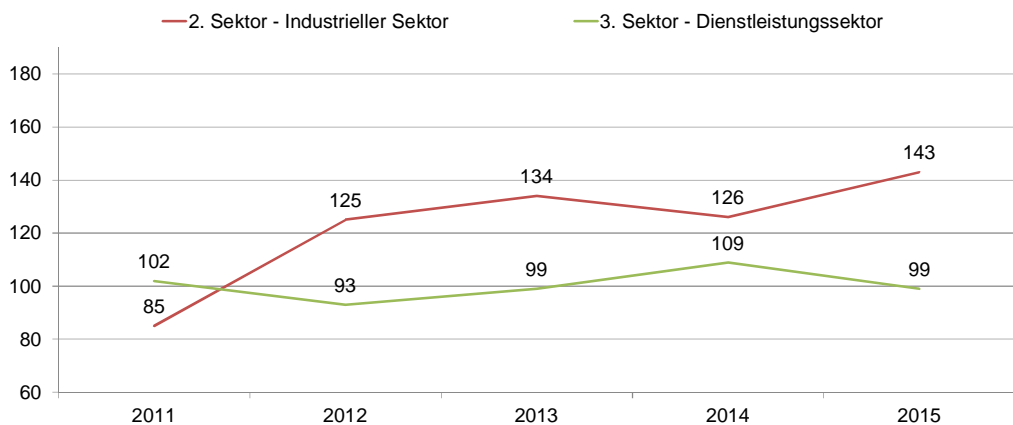


Abbildung 12: Beschäftigtenentwicklung nach Wirtschaftssektoren (LUSTAT)

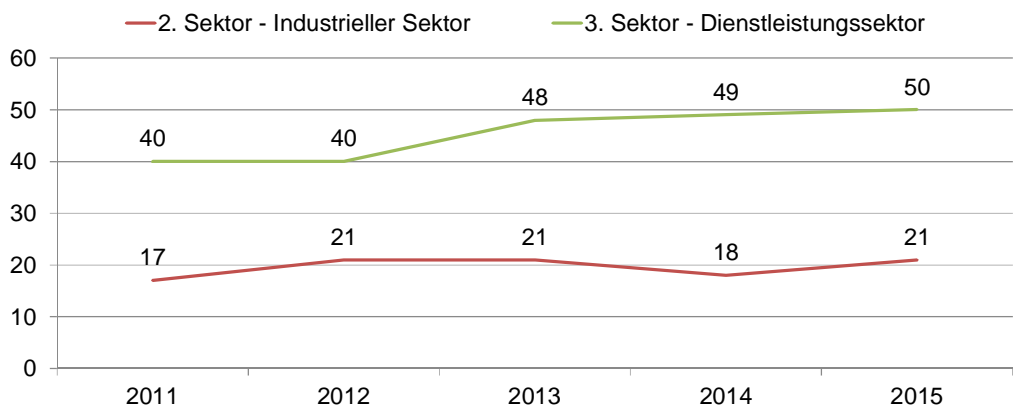


Abbildung 13: Entwicklung der Unternehmen nach Wirtschaftssektoren (LUSTAT)

### Angestrebte Entwicklung / Fazit

Die Gemeinde Schongau verzeichnete in den vergangenen Jahren einen deutlichen Zuwachs sowohl an Beschäftigten als auch an Unternehmungen. Bei mehreren bestehenden Betrieben bestand und besteht ein grosser Erweiterungs- und Vergrösserungsbedarf. Diese mussten aufgrund der knappen beziehungsweise nicht vorhandenen Baulandreserven teilweise abgelehnt werden. Die Entwicklung sowie die Nachfrage nach Bauland (Arbeitszonen) unterstreichen die Vitalität der Gewerbebetriebe und die Attraktivität der Gemeinde. In den nächsten 15 bis 20 Jahren gilt es, das bestehende Gewerbe zu erhalten und optimale Voraussetzungen für die Weiterentwicklung oder Umsiedlung von Unternehmungen sicherzustellen. Eine präzise quantitative Aussage zur Entwicklung der Beschäftigten und Unternehmen ist aufgrund der Vielzahl an massgeblichen Faktoren kaum möglich. Aus diesem Grund wird der Schwerpunkt auf eine qualitative Beurteilung gelegt.

## 2.5 Wohnungswesen

### Bestehendes Wohnangebot

Der heutige Wohnungsbestand (2015) von Schongau umfasst 416 Wohnungen, davon 149 Einfamilienhäuser (rund 36 %). Besonders ab dem Jahr 2000 nahm die Bautätigkeit zu. Seit 1980 (1981–2015) wurden 205 Gebäude (EFH, MFH, andere Gebäude) erstellt, die Einwohnerzahl nahm in der gleichen Zeit um 297 Personen zu.

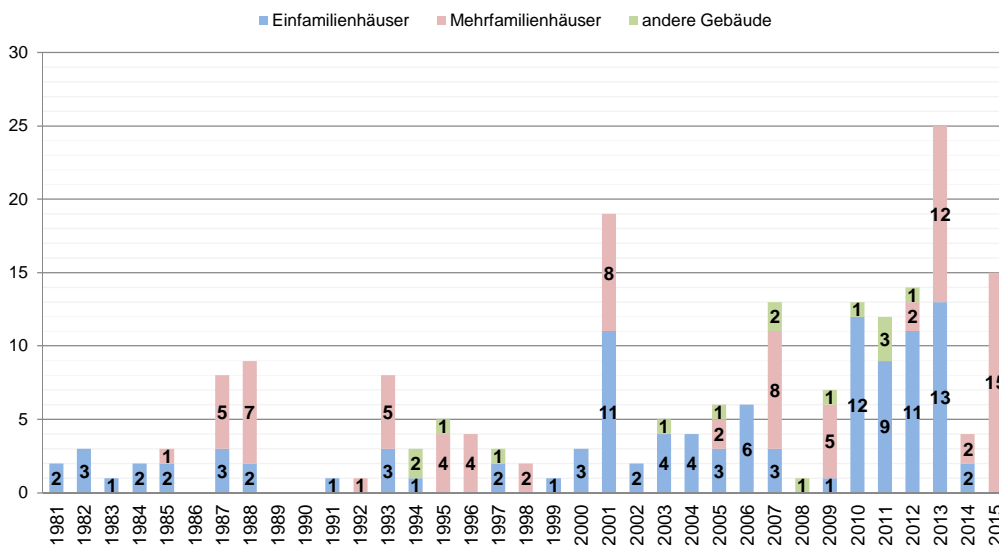


Abbildung 14: Bautätigkeit (LUSTAT)

Bei der Betrachtung der neu erstellten Wohnungen seit 1981 ist ein Schwerpunkt bei den 5- und 6+-Zimmerwohnungen festzustellen.

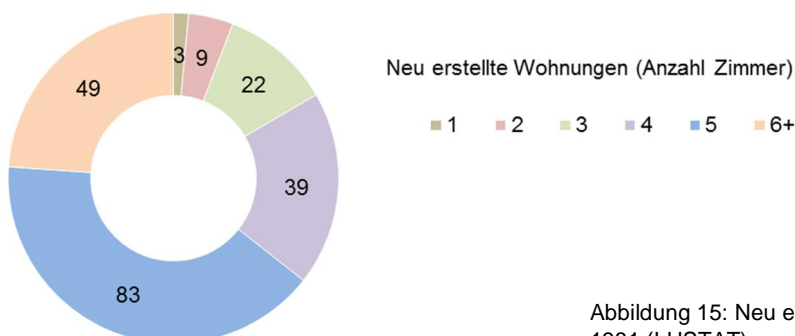


Abbildung 15: Neu erstellte Wohnungen seit 1981 (LUSTAT)



Was die Wohnungsdichte anbelangt, so ist die Anzahl Wohnungen pro Hektare in den meisten Quartieren des Zentrums Mettmenschongau niedriger als der Mittelwert aller Gemeinden in der gleichen Ortsteilkategorie (L3). Dies hängt teilweise aber auch mit der Zonierung (Dorfzone) und der bestehenden Bausubstanz (Bauernhöfe) zusammen. Bei der Wohnungsbelegung (Einwohner pro Wohnung) verhält es sich hingegen umgekehrt; der Grossteil der Wohnungen ist im Vergleich besser belegt.

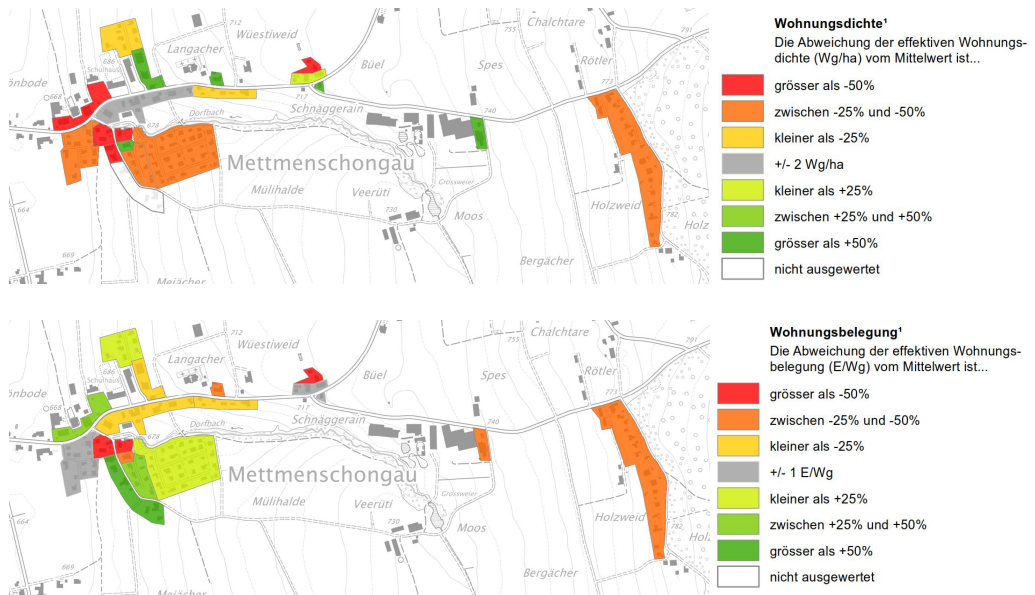


Abbildung 16: Wohnungsdichte und Wohnungsbelegung (rawi / GIS Kt. Luzern)

### Angestrebte Entwicklung / Fazit

Während die Wohnungsdichte künftig erhöht werden soll, gilt es die Wohnungsbelegung auf einem ähnlichen Niveau zu halten oder zu verbessern. Die Wohnbautätigkeit der vergangenen Jahre weist eine Tendenz zu grösseren Wohnungen (5, 6+ Zimmer) auf. Dies kann, je nach späterer Belegung, dem Ziel einer effizienten Nutzung des Bodens widersprechen. Grössere Wohnungen sind gleichzeitig aber auch interessant für Familien, was sich wiederum positiv auf die demografische Entwicklung der Gemeinde auswirkt. Es gilt eine einseitige Ausrichtung auf einen spezifischen Wohnungstyp zu vermeiden und einen ausgewogenen Wohnungsmix anzustreben.

## 2.6 Siedlungsstruktur

### 2.6.1 Grobstruktur

Die Gemeinde Schongau besteht aus mehreren Ortsteilen. Diese dezentrale Siedlungsstruktur ist einzigartig. Mettmenschongau übernimmt - insbesondere auch aufgrund des Infrastrukturangebots (Einkauf, Post usw.) - in diesem Konstrukt eindeutig eine Zentrumsfunktion. Mit den Ortsteilen Oberschongau/Chalchtaren, 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. Die Bautätigkeit der vergangenen Jahre hat gezeigt, dass diese Ortsteile als Wohnort geschätzt werden und dass sie sich gegenüber dem «Zentrum» Mettmenschongau behaupten können. Das Gebiet Hasenberg ist räumlich dem Ortsteil Rüdikon angeschlossen. Aufgrund der Zonierung (Spezialzone – Sonderbauzone Hasenberg) übernimmt das Gebiet aber eine spezielle Funktion. Dem Gebiet respektive Ortsteil Hinterdorf kommt aufgrund seines traditionellen landwirtschaftlichen Siedlungsansatzes ebenfalls eine spezielle Funktion (Weiler) zu.

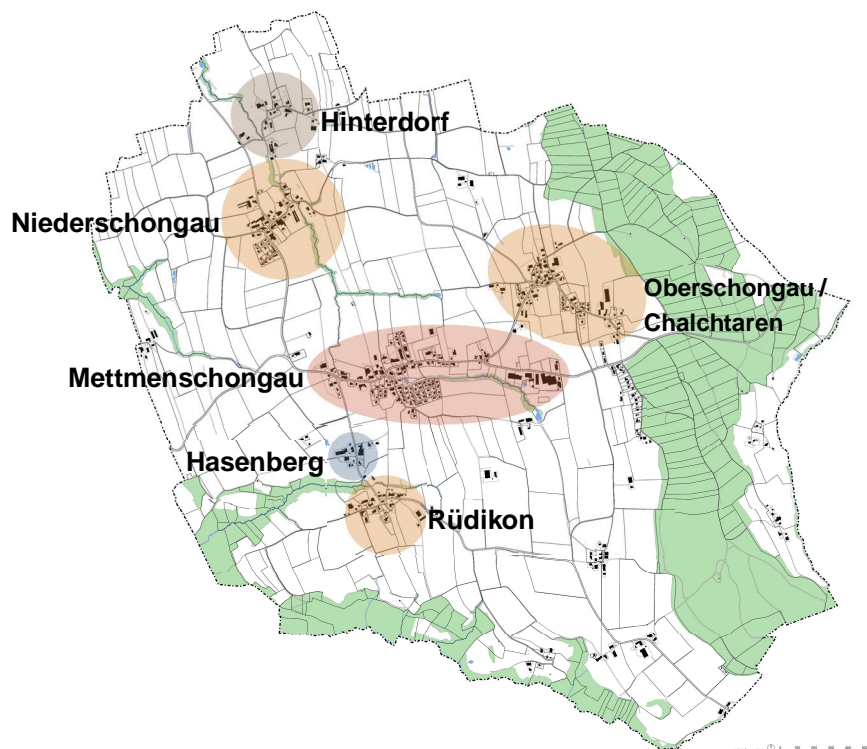


Abbildung 17: Siedlungsstruktur

Die als eigenständige Ortsteile beschriebenen Siedlungsgebiete (Niederschongau, Oberschongau/Chalchtaren, Rüdikon) sind heute rechtskräftig verschiedenen Weilerzonen zugewiesen. Im Rahmen der Umsetzung des revidierten kantonalen Richtplans (KRP LU 2015) müssen diese Weilerzonen vom regionalen Entwicklungsträger IDEE SEETAL überprüft und behördenverbindlich festgelegt werden. Mit dem Schreiben vom 19.12.2017 wurde der RET über die in diesem Kapitel beschriebene Struktur informiert und der Antrag zu einer entsprechenden Weilerkategorisierung gestellt. Mit den Schreiben vom 5.2.2018 sowie 17.4.2018 wurde der beantragten Weilereinteilung - mit Auflagen für das Gebiet Hinterdorf (Verzicht auf Neubaustandorte) - entsprochen.

## 2.6.2 Feinstruktur

Nachfolgend werden die Ortsteile respektive deren Quartiere genauer untersucht. Im Rahmen der Untersuchung wird auf die vorhandenen Bauzonenreserven sowie deren Potenzial eingegangen.

### Mettmenschongau

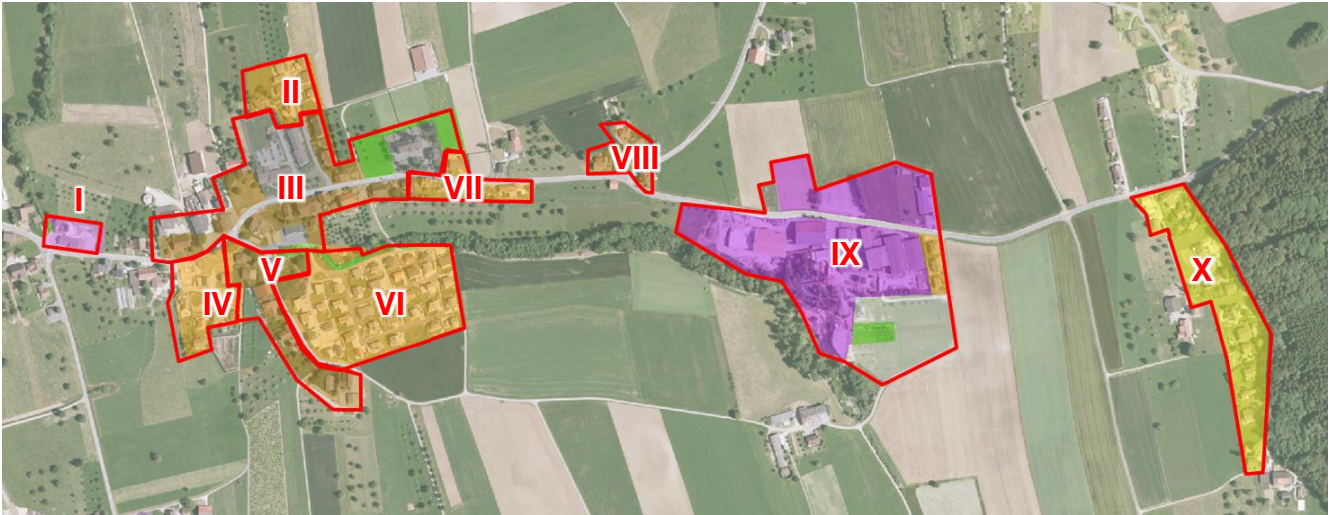


Abbildung 18: Quartieranalyse Mettmenschongau



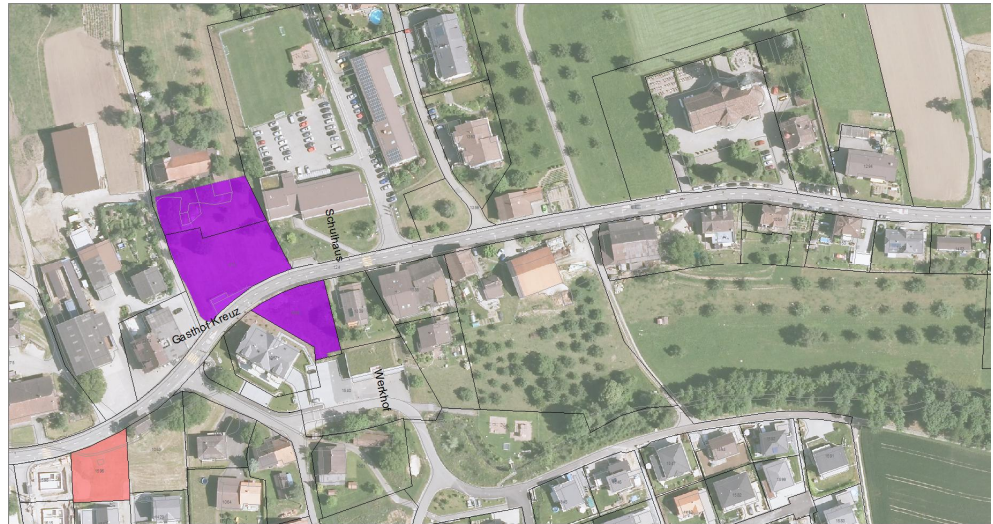
- |                           |   |
|---------------------------|---|
| <b>Funktion / Nutzung</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs (Volg, Post)</li> <li>- Standort für Entsorgung (Glas, Metall etc.)</li> </ul>                             |
| <b>Potenzial</b>          | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 966 m<sup>2</sup> unbebaute «Arbeitszone A»</li> </ul>   |
| <b>Besonderheit</b>       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ortseingangsbereich (sensibel hinsichtlich Gestaltung)</li> </ul>  |
| <b>Ziel</b>               | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausbau und Erweiterungen bestehender Betriebe (Grundversorgung) ermöglichen und sicherstellen</li> <li>- Wenn möglich Ortseingang gestalten</li> </ul> |

II



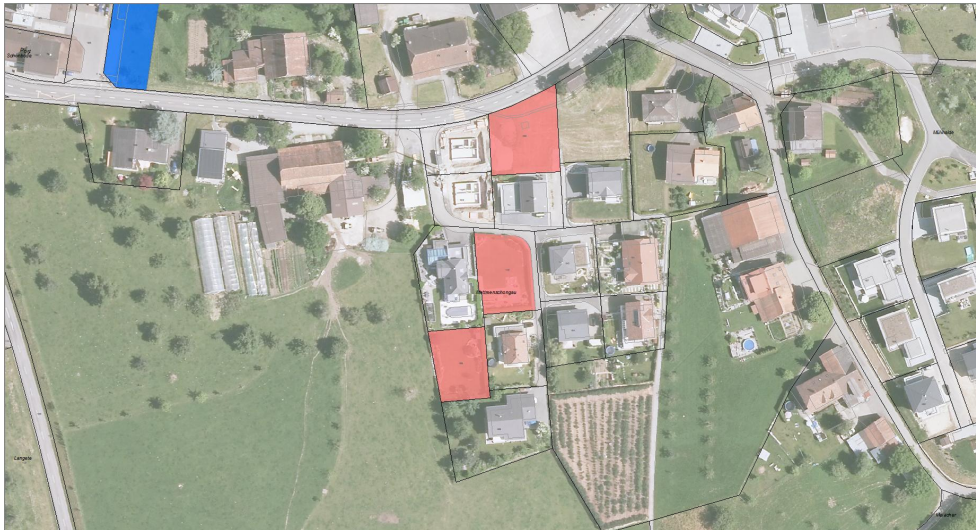
- Funktion / Nutzung** – EFH-Quartier / Wohnquartier
- Dichte** – Gute Dichte
- Defizite** – Erschliessung der unbebauten Parzelle
- Baualter** – Neubauquartier (1995–2017)
- Potenzial** – Aufgrund des Baualters kein Innenentwicklungspotenzial im Bestand  
– Eine unbebaute Parzelle (W2 dicht, 1'150 m<sup>2</sup>)  
Potenzial für ca. 1 EFH / Doppel-EFH = ±8 E
- Besonderheit** – Übergang Kulturland / Bauzonenrand
- Ziel** – Nutzung vorhandener Baulücke
-

III



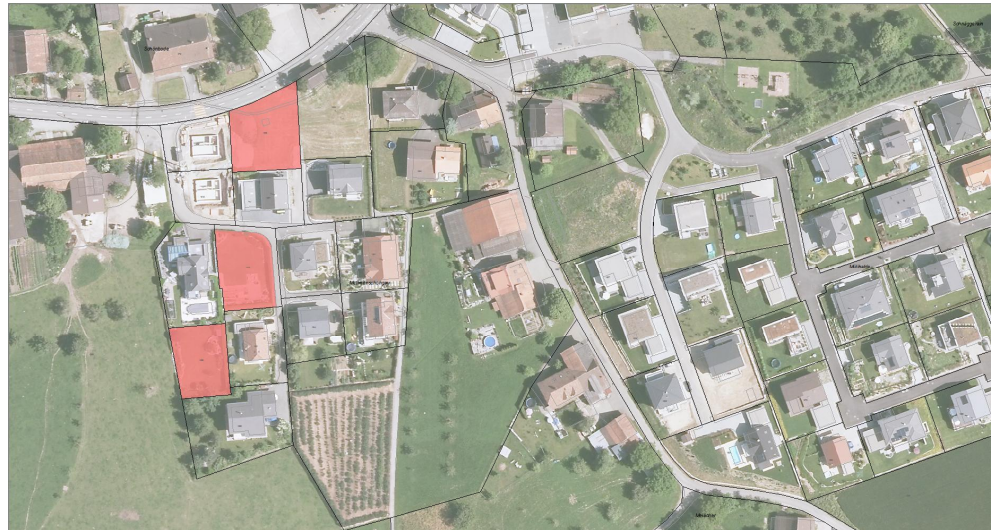
- Funktion / Nutzung**
- Orts-/Dorfkern von Mettmenschongau
  - Nutzungsmix: Restaurant / Schule (OeBA) / Gemeindehaus / Kirche (Grünzone) / Werkhof / Wohnen (EFH, MFH)
- Dichte**
- Für eine Dorfzone eher geringe Dichte (42 E/ha – nur Dorfzone), was aber mit dem Nutzungsmix zusammen hängt
- Defizite**
- Eigentlicher Ortskern fehlt (langgezogenes Zentrum – kein Platz / Zentrum)
- Potenzial**
- Bauzonenreserven vorhanden
    - Grossteil als strategische Bauzonenreserven für Schule (OeZ) vorgesehen, weshalb die effektiv nutzbare Fläche kleiner ist
    - Rund 1'700 m<sup>2</sup> unbebaut (Dorfzone), Potenzial für ±18 Einwohner (bei einer theoretischen Dichte von 105 E/ha)
- Besonderheit**
- Schützenswerte Bauten (Kirche und Pfarrhaus)
- Ziel**
- Wahrnehmung als Zentrum stärken
  - Mittel- bis langfristige Erneuerung und Aufwertung der strassenraumbegleitenden Bebauung

IV



- Funktion / Nutzung** – EFH-Quartier (Wohnzwecke)
- Dichte** – Unterdurchschnittliche Dichte  
(wohl aufgrund noch unbebauter Parzellen)
- Baualter** – Neubauquartier (1995–2017)
- Potenzial** – Zwei unbebaute Parzellen im Quartier (total 1'270 m<sup>2</sup>) als Garten genutzt – geringe Wahrscheinlichkeit für Nutzung / Überbauung und damit kein bzw. geringes Potenzial für Entwicklung  
– Parzelle an der Strasse (800 m<sup>2</sup>), Potenzial für ±8 Einwohner (EFH / Doppel-EFH)
- Besonderheit** – Übergang Kulturland / Bauzonenrand
- Ziel** – Punktuelle Vervollständigung bzw. Nutzung der Reserven (entlang der Strasse)  
– Mittel- bis langfristige Nutzung der Bauzonenreserven

V



- Funktion / Nutzung** – Wohnnutzung  
– Ältere, ehemals landwirtschaftliche Bausubstanz
- Dichte** – Sehr geringe Einwohnerdichte
- Defizite** – Kontrast zum gegenüberliegenden Neubauquartier
- Baualter** – Ältere (2x 1700–1939 / 3x 1940–1970) aber gepflegte Bausubstanz
- Potenzial** – Zwei unbewohnte Bauten / Parzellen (Nrn. 1358, 1065) mit einer Gesamtfläche von 1'920 m<sup>2</sup> (Dorfzone), Potenzial für ±20 Einwohner (bei einer theoretischen Dichte von 105 E/ha)
- Besonderheit** – Übergang Kulturland / Bauzonenrand
- Ziel** – Entwicklung unbewohnter Bauten / Parzellen  
– Ansonsten behutsame Nachverdichtung (wenn möglich)

VI



- Funktion / Nutzung** – EFH-Quartier (Primär Wohnzweck)
- Dichte** – Gute Dichte
- Baualter** – Neubauquartier
- Potenzial** – Kaum Innenentwicklungspotenzial  
– Unbebaute Parzelle (W2 dicht – 690 m<sup>2</sup>) / Potenzial für ein EFH ±5 Einwohner
- Besonderheit** – Übergang zum Kulturland beachten  
– Attraktiver, gemeinsamer Aussenraum beim Bach
- Ziel** – Punktuelle Vervollständigung bzw. Nutzung der Reserven
-



VII



<b>Funktion / Nutzung</b>	- Mischnutzung (Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft)
<b>Dichte</b>	- Einwohnerdichten eher tief (ungenügend)
<b>Defizite</b>	- Lärmbelastung von Strasse (geringe Belastung aufgrund niedrigen Verkehrsaufkommens)
<b>Baualter</b>	- Neuere Bausubstanz (1970–2017)
<b>Potenzial</b>	- Attraktiv aufgrund Hanglage, Ausrichtung nach Süden - Kaum Verdichtungs- oder Innenentwicklungspotenzial
<b>Besonderheit</b>	- Nähe zum Zentrum
<b>Ziel</b>	- Strassenbegleitende Bebauung

## VIII



<b>Funktion / Nutzung</b>	– Aussenwacht mit grossvolumigen Wohn- / Landwirtschaftsbauten, Höfen
<b>Dichte</b>	– Gute Dichte
<b>Defizite</b>	– Von Strassen durchkreuzt
<b>Baualter</b>	– Alte Bausubstanz (1700–1940)
<b>Potenzial</b>	– Bauliches Potenzial vorhanden (Umbau-/Ausbau von Scheune), 1'150 m <sup>2</sup> in der Dorfzone, Potenzial für ±6 Einwohner (bei einer theoretischen Dichte von 50 E/ha – Ist Dichte = 40 E/ha)
<b>Besonderheit</b>	– Altes Schulhaus (erhaltenswert) prominente Lage an der Weggabelung – Abschluss des Dorfs
<b>Ziel</b>	– Sicherung respektive Erhalt der schützenswerten Bauten sowie des Gesamtbildes – Behutsame Innenentwicklung und Nutzung vorhandener Potenziale (Scheune)

IX



- Funktion / Nutzung** – Arbeitsplatzgebiet / funktionierendes, etabliertes Gewerbe
- Baualter** – Neuere Bausubstanz (1970–2017)
- Potenzial** – Vorhandene Reserven grösstenteils beplant, Entwicklungspotenzial daher beschränkt
- Besonderheit** – Separate Einheit, räumliche Trennung vom Zentrum  
 – Regionale, überregionale Attraktion Schongiland  
 – «Mehrfamilienhaus-Insel» am Rand des Gewerbegebiets (Aufgrund Randlage und Immissionen keine weitere Entwicklung)
- Ziel** – Konzentration intensiver Gewerbenutzungen  
 – Verdichtung auch in den Gewerbebezonen / Arbeitszonen (wenn möglich Kombination von Nutzungen und mehrgeschossige Bauweise)  
 – Ausbau und Erweiterungen bestehender Betriebe ermöglichen und sicherstellen

X



<b>Funktion / Nutzung</b>	– Aussenwacht mit Wohnnutzung (EFH-Quartier)
<b>Dichte</b>	– Geringe Dichte
<b>Defizite</b>	– Distanz zum Hauptsiedlungsgebiet
<b>Baualter</b>	– Neuere Bausubstanz (1970–2017)
<b>Potenzial</b>	– Unbebaute Parzelle (W2 locker – 1'060 m <sup>2</sup> ) ±6 E (EFH)
<b>Besonderheit</b>	– Attraktive Lage am Waldrand / Hanglage (Aussicht)
<b>Ziel</b>	– Keine Weiterentwicklung (Bestandessicherung) – Punktuelle Vervollständigung bzw. Nutzung der Reserven

---

## Niederschongau

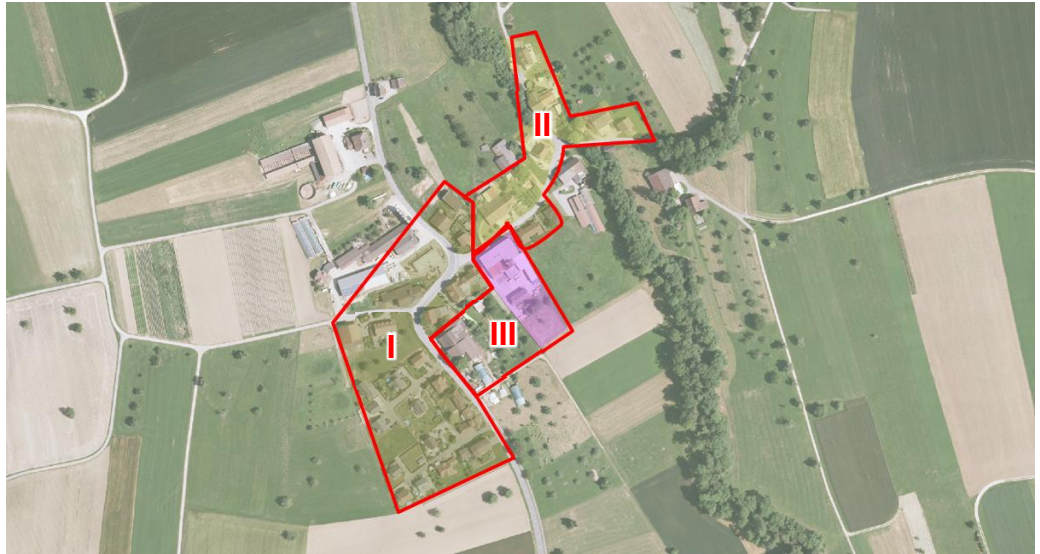


Abbildung 19: Quartieranalyse Niederschongau



- |                           |   |
|---------------------------|---|
| <b>Funktion / Nutzung</b> | - Primär Wohnnutzung  |
| <b>Dichte</b>             | - Geringe Dichte (90 E / 2.80 ha WZ = 32 E/ha)  |
| <b>Defizite</b>           | - Räumliche Distanz zum Zentrum   |
| <b>Baualter</b>           | - Vorwiegend neuere Bausubstanz (1995–2017)   |
| <b>Potenzial</b>          | - Potenzial auf unbebauten oder unvollständig genutzten Parzellen sowie in Gebieten mit älterer / schlechter Bausubstanz (Ersatzneubau / Erneuerungspotenzial)    |
|                           | - 1'750 m <sup>2</sup> unbebaute Weilerzone (rote Fläche), Potenzial für ±7 Einwohner (ausgehend von einer Zieldichte von 35-40 E/ha)                             |
|                           | - 5'830 m <sup>2</sup> unternutzte WZ (gelbe Fläche) mit teilweise alter Bausubstanz, Potenzial für ±23 Einwohner (ausgehend von einer Zieldichte von 35-40 E/ha) |
| <b>Besonderheit</b>       | - Übergang Kulturland / Bauzonengrand   |
| <b>Ziel</b>               | - Erneuerung und Entwicklung nach innen (Verdichtung)   |
|                           | - Sicherung des Bestandes   |

II



- Funktion / Nutzung** – Primär Wohnnutzung
- Dichte** – Geringe Dichte (28 E / 1.26 ha WZ = 22 E/ha)
- Defizite** – Räumliche Distanz zum Zentrum
- Baualter** – ältere Bausubstanz
- Potenzial** – Potenzial bei Ersatzneubau, ansonsten sehr beschränkte Möglichkeiten
- Besonderheit** – Übergang Kulturland / Bauzonenrand
- Ziel** – Erneuerung und Entwicklung nach innen (Verdichtung)  
– Sicherung des Bestandes

III



- Funktion / Nutzung** – Gewerbliche Nutzung
- Defizite** – Räumliche Distanz zum Zentrum
- Baualter** – Gewerbebau neueren Baualters  
– Landwirtschaftsbetrieb alte Bausubstanz
- Potenzial** – Bauzonenreserven für Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbes
- Ziel** – Ausbau und Erweiterungen bestehender Betriebe ermöglichen und sicherstellen

## Hinterdorf



Abbildung 20: Quartieranalyse Hinterdorf

- |                             |  |
|-----------------------------|--|
| <b>I Funktion / Nutzung</b> | - Wohn- und landwirtschaftliche Nutzung<br>- Weilerfunktion                  |
| <b>Baualter</b>             | - Alte / historische Bausubstanz   |
| <b>Potenzial</b>            | - Erhalt traditioneller, landwirtschaftlich geprägter Siedlungsstruktur      |
| <b>Besonderheit</b>         | - Diverse Kulturobjekte  |
| <b>Ziel</b>                 | - Erhalt und massvolle Entwicklung im Bestand zur Vermeidung von Abwanderung |

**Oberschongau / Chalchtare**

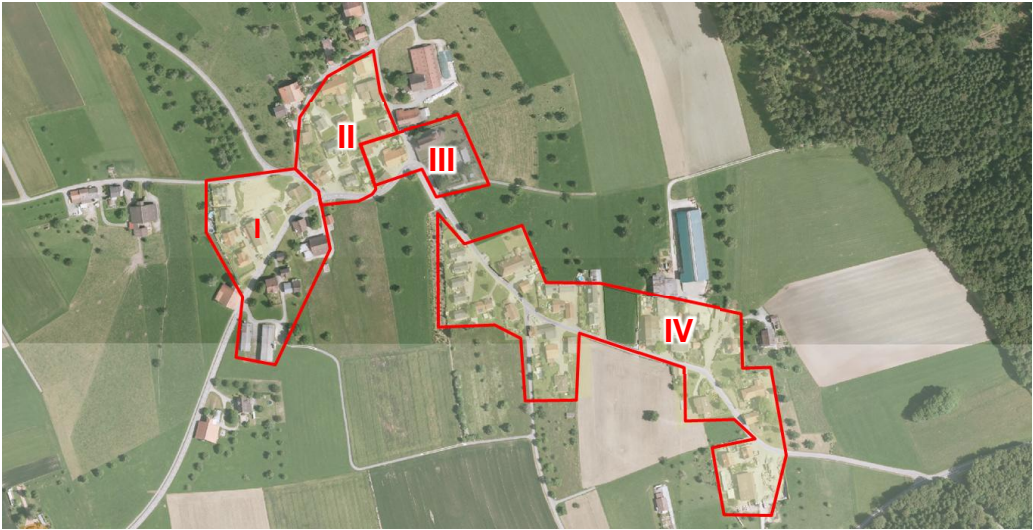


Abbildung 21: Quartieranalyse Oberschongau / Chalchtare



- Funktion / Nutzung** – Wohnnutzung / gewerbliche Nutzung
- Dichte** – Sehr geringe Dichte (14 E / 0.82ha WZ = 17 E/ha) auch aufgrund Nutzungsmix
- Defizite** – Gewerbenutzung innerhalb Wohnquartier
- Baualter** – Neuere Bausubstanz (1995-2017)
- Potenzial** – Potenzial durch Verlagerung der Gewerbenutzung  
– Keine Kapazität auf rot markierter Parzelle (Projekt vorhanden / Baubewilligung erteilt)
- Ziel** – Allfällige Verlagerungen Gewerbenutzung in Arbeitsplatzgebiet in Mettmenschongau und Nutzung der dadurch entstehenden Potenziale  
– Erneuerung und Entwicklung nach innen (Verdichtung)



II



- Funktion / Nutzung** – Wohnnutzung / Kleingewerbe (nicht störend)
- Dichte** – Geringe Dichte (38 E / 1.3ha WZ = 30 E/ha)
- Baualter** – Sowohl ältere (vor 1939) als auch neuere Bauten (1995–2017)
- Potenzial** – Punktuelle Umnutzung bestehender Landwirtschaftsbauten, Scheunen etc.
- Ziel** – Erneuerung und Entwicklung nach innen (Verdichtung)

III



- Funktion / Nutzung** – Öffentliche Nutzung
- Baualter** – Historische Bausubstanz
- Potenzial** – Wichtige Funktion für die Wahrnehmung als öffentlicher Platz resp. Park
- Besonderheit** – Kleine Platzsituation durch die drei Bauten
- Ziel** – Erhalt

IV



- Funktion / Nutzung** – Wohnnutzung / gewerbliche Nutzung
- Dichte** – Geringe Dichte (Teilbereich:  $47 \text{ E} / 1.96 \text{ ha WZ} = 24 \text{ E/ha}$ )  
Nutzungsmix / Gewerbe als Grund für Dichte
- Defizite** – Langgezogene der Strasse folgende Siedlungsstruktur
- Baualter** – Vorwiegend neuere Bausubstanz (1995–2017)
- Potenzial** – Umnutzung von Scheunen und unbewohnten Anbauten  
(ehemals landwirtschaftliche Bauten)
- Ziel** – Erneuerung und Entwicklung nach innen (Verdichtung)
-

## Rüdikon

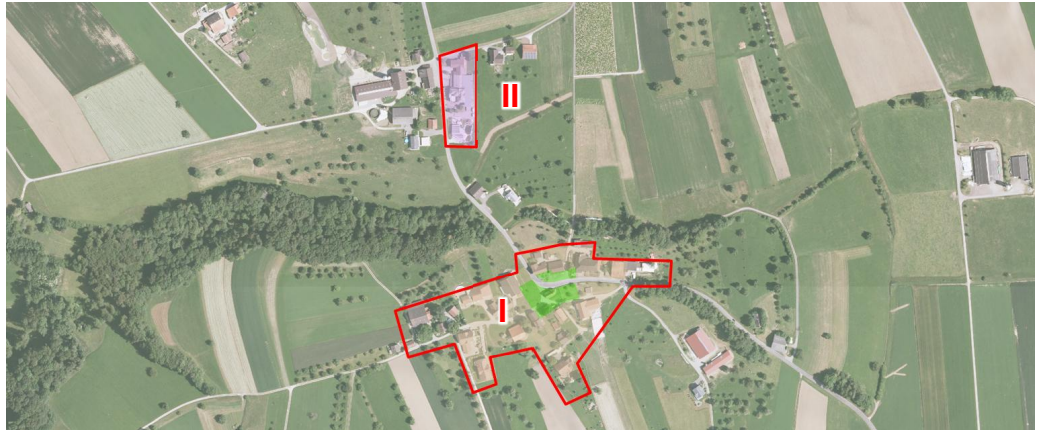


Abbildung 22: Quartieranalyse Rüdikon



<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

II



- Funktion / Nutzung** – Aktives und etabliertes Gewerbe
- Baualter** – Vorwiegend neuere Bausubstanz
- Potenzial** – Wichtiger Arbeitgeber
- Besonderheit** – Dezentrale Lage des Gewerbes ist typisch für Schongau
- Ziel** – Erhalt und Ausbau ermöglichen und sicherstellen
-

## 2.7 Handlungsspielräume

Gemäss der Arbeitshilfe zum kommunalen Siedlungsleitbild ergibt sich aus dem Vergleich der Bauzonenkapazität mit der Anzahl künftiger Einwohner (gemäss Wachstumswert für die Beurteilung von Neueinzonungen) der Handlungsspielraum der Gemeinde.

Wie im Kapitel Bauzonenkapazität erläutert, beträgt die Einwohnerkapazität des rechtskräftigen Zonenplans total 1'111 Einwohner respektive 88 zusätzliche Einwohner. Gemäss den LUBAT-Berechnungen bestehen somit geringfügige Überkapazitäten. Gemäss dem KRP LU 2015 stehen der Gemeinde somit keine Einzonungen zu, und die Entwicklung muss vollumfänglich über Nachverdichtung und Innenentwicklung erfolgen. Konkret stehen folgende Optionen im Raum:

- Mit Umzonung (bspw. Wohnzone zu Wohn- und Arbeitszone) und Aufzonungen (bspw. Wohnzone 2 locker zu Wohnzone 2 dicht) kann die Gemeinde die Siedlungsentwicklung nach innen fördern.
- Neueinzonungen sind möglich, wenn sie durch entsprechende Auszonungen innerhalb eines vergleichbaren Zonentyps kompensiert werden.

Wie in Kapitel 2.3 Bevölkerungsentwicklung bereits erläutert, geht die Gemeinde Schongau – im Vergleich zu den kantonalen Wachstumswerten – von einer stärkeren Bevölkerungsentwicklung aus. Zudem wird davon ausgegangen, dass die Kapazitäten der vorhandenen Bauzonen zu hoch eingeschätzt sind und den lokal spezifischen Gegebenheiten (Ortsbild, landwirtschaftliche Siedlungsstrukturen, Nutzungsmix) zu wenig Rechnung getragen wird.

Wie die Analyse der Siedlungsstruktur (Feinstruktur) und die in diesem Rahmen untersuchten Potenziale zeigen, sind die Möglichkeiten für Umnutzungen, Erneuerungen und Verdichtungsvorhaben zwar vorhanden. Die kurzfristige Umsetzungswahrscheinlichkeit (Planungshorizont einer Ortsplanungsrevision – 15 Jahre) wird aber als gering eingeschätzt. Im Rahmen der Analyse der Siedlungsstruktur sind bereits auch die Weilerzonen untersucht worden. Bei den Weilerzonen respektive (neu) Bauzonen entstehen zwar theoretisch Kapazitäten, diese sind aufgrund der sehr engen Zonenabgrenzungen und der kaum vorhandenen Bauzonenreserven (unbebaute Flächen) aber beschränkt. Potenzielle sowie prüfenswerte Verdichtungs- und Erneuerungsgebiete wurden im Plan zum Siedlungsleitbild gekennzeichnet.

## 3 Leitbildinhalte

### 3.1 Leitsterne

Im Rahmen eines Brainstormings zur Wahrnehmung von Schongau im Jahr 2017 wurden die nachfolgend aufgeführten Leitsterne formuliert. Die Leitsterne sollen der Gemeinde eine Identität sowie einen authentischen Kern geben. Die nachfolgenden Leitsterne vermitteln eine Vision respektive ein Bild der Gemeinde und ihrer Bewohner:

- Schongau ist unsere kleine und ländliche Gemeinde, eingebettet in die wunderschöne Natur des Lindenberg.
- Wir engagieren uns persönlich und mit Hilfe unsere Vereine und Gemeinschaften für ein vielseitiges, aktives und innovatives Dorfleben.
- Der gesellschaftliche Zusammenhalt, die Hilfsbereitschaft untereinander sowie der individuelle Freiraum jedes einzelnen machen Schongau zu unserer Heimat.

### 3.2 Leitsätze

Nachfolgende Leitsätze für die Themenbereiche Siedlung, Wohnen, Arbeiten, Verkehr, Landschaft und Infrastrukturen gelten als Richtschnur für die zukünftige respektive langfristige Entwicklung der Gemeinde Schongau und damit für die Ortsplanungsrevision. Diese wurden im Rahmen der Aktualisierung des Siedlungsleitbilds und zusammen mit den Mitgliedern der Ortsplanungskommission erarbeitet.

#### Grundsatz

Schongau ist eine selbständige Gemeinde. Die Schongauer Bevölkerung hat diese Haltung in der Volksabstimmung zur Grossfusion Hitzkirch 11 vom 21. Mai 2006 mit einem deutlichen Nein-Stimmenanteil von 78.9% unmissverständlich zum Ausdruck gebracht.

#### Bevölkerung

- Schongau strebt ein «gesundes» Wachstum an, das es ihr erlaubt, die Infrastruktur optimal zu nutzen, den Status quo der Schule zu erhalten und darüber hinaus die nachhaltige finanzielle Zukunft zu sichern. Es wird ein jährliches Bevölkerungswachstum von 1 % angestrebt.
- Die Gemeinde strebt einen ausgeglichenen Bevölkerungsmix an. Die heutige Bevölkerungsstruktur wird weitestgehend beibehalten oder auf ähnlichem Niveau gehalten.

#### Siedlungsentwicklung

- Die Gemeinde Schongau erhält ihre ländlichen Strukturen und die damit verbundenen Qualitäten.
- Die inneren Bauzonenreserven sind zwingend zu nutzen.
- Der Bauzonenflächenbedarf wird gesenkt, womit auch der haushälterische Umgang mit dem Boden sichergestellt wird.

#### Wohnen

- Die Gemeinde Schongau ist eine attraktive Wohngemeinde.
  - Es werden unterschiedliche Wohnformen (Einfamilienhäuser wie auch (mittlere) Mehrfamilienhäuser mit Miet- oder Eigentumswohnungen) realisiert, solange diese den Boden haushälterisch nutzen.
-

### Arbeit / Gewerbe

- Die Entwicklung von in der Gemeinde Schongau ansässigen Unternehmungen soll sichergestellt sein und wird von der Gemeinde unterstützt.
- Im Arbeitsplatzgebiet in Mettmenschongau wird nach Möglichkeit verdichtet gebaut.

### Verkehr

- Schongau verfolgt eine sichere und ortsverträgliche Verkehrsabwicklung. Der Gemeinderat setzt sich insbesondere für folgende Anliegen ein:
  - Prüfen weiterer Verkehrssicherheitsmassnahmen entlang des Schulwegs.
  - Schaffung von benötigten Parkplätzen im Zentrum von Mettmenschongau.
  - Mittel- bis langfristig sollen bestehende ÖV-Lücken geschlossen und die ÖV-Anbindung an den Nachbarkanton verbessert werden.
- Aufklassierung der Guggibadstrasse zur Kantonsstrasse.

### Landschaft

- Die Landschaft von Schongau wird nachhaltig genutzt und wo nötig geschützt.

## 3.3 Siedlungsleitbild



Die Gemeinde Schongau verfügt über knappe Bauzonenreserven, die von zentraler Bedeutung für die zukünftige Entwicklung sind und somit als «Schlüsselgebiete» gelten. Im Sinn der Innenentwicklung sind diese Baulücken zu schliessen. Im Fall von Konflikten, die sich aufgrund von Baulandhortung, fehlender oder ungünstiger Erschliessung oder ungenügender Nutzung ergeben, sind mit Bevölkerung und Grundeigentümerschaft Lösungen zu suchen. Das teilrevidierte Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Luzern bietet in § 38 PBG entsprechende Handlungsmöglichkeiten.



In der Gemeinde Schongau werden diverse Gebiete ausgeschieden, die für eine Erneuerung / Aufwertung, Verdichtung oder Umnutzung / Umstrukturierung in Frage kommen. Diese Gebiete sind im Rahmen der Ortsplanungsrevision im Detail auf ihr Potenzial und ihre Eignung (dies auch mit Blick auf im Umfeld liegende Kulturdenkmäler und –objekte) zu prüfen.



Ⓢ Im Plan zum Siedlungsleitbild sind diese Gebiete mit den **Nrn. 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 11** gekennzeichnet.



Im Rahmen des Siedlungsleitbildes werden die Siedlungsbegrenzungslinien aus dem «Regionalen Entwicklungsplan Seetal» übernommen. Gleichzeitig werden diese mit den kommunalen Siedlungsbegrenzungslinien ergänzt. Östlich des Schongilands weichen die kommunalen Siedlungsbegrenzungslinien von den regionalen Siedlungsbegrenzungslinien ab. Die Bauzone wurde vor dem REP mit den Siedlungsbegrenzungslinien ausgeschieden und weil das Gebiet als strategische Reserve des Schongilands benötigt wird, ist eine Anpassung des REP 2013 zu prüfen.



Gebiete die als Siedlungserweiterung gekennzeichnet sind, kommen mittel- bis langfristig für eine strategische Erweiterung des Siedlungsgebiets in Frage. Gemäss kantonalem Richtplan kann ein nach Gemeindekategorien differenzierter Prozentsatz der Bauzonenfläche (Stand Ende 2014) als Entwicklungsreserve angerechnet werden. In L-Gemeinden liegt dieser Anteil bei 4 % und für die Gemeinde Schongau bei rund 1.0 ha. Im Rah-

men des Siedlungsleitbildes werden im Arbeitsplatzgebiet (rund 0.6 ha für Arbeitsnutzungen) sowie für allfällige Siedlungserweiterung im Osten des Zentrums (rund 0.4 ha für Wohnnutzung) entsprechende Gebiete ausgeschieden. Im Rahmen der anstehenden Ortsplanungsrevision liegt der Schwerpunkt auf der Weilerkategorisierung respektive den damit entstehenden Kapazitäten und der konsequenten Nutzung und Entwicklung der inneren Reserven. Gestützt auf die bisherige Bevölkerungsentwicklung kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass mittel- bis langfristig auch Siedlungserweiterungen notwendig werden.

Ⓢ Im Plan zum Siedlungsleitbild sind diese Gebiete mit der **Nr. 10** gekennzeichnet.



Im Rahmen des Siedlungsleitbildes werden an zwei Standorten (rechtskräftige Bauzonen) strategische Bauzonenreserven ausgeschieden. Im Zentrum Mettmenschongau wird ein Teilbereich der unbebauten Dorfzone für die Weiterentwicklung der Schulanlagen gesichert. Östlich des Schongiland wird zudem eine grössere Fläche (Zone für Sport- und Freizeitanlagen) für die Entwicklung des Erlebnisparks reserviert. Dieses Gebiet ist rechtskräftig der Zone für Sport- und Freizeitanlagen zugewiesen. Weil das Gebiet gemäss REP 2013 ausserhalb der regionalen Siedlungsbegrenzungslinie liegt, ist eine Anpassung des REP zu prüfen. Ferner sind allfällige Konflikte mit der Grundwasserschutzzone abzuklären.

Ⓢ Im Plan zum Siedlungsleitbild sind diese Gebiete mit den **Nrn. 3 und 9** gekennzeichnet.



Der Charakter des Zentrums Mettmenschongau soll langfristig mit einer Strassenraumgestaltung gestärkt werden. Eine Strassenraumbegleitende, verdichtete Bebauung soll dieses Konzept stützen.



Das Signet markiert eine mögliche Erschliessung und verkehrliche Anbindung der Siedlungserweiterungen.



Es wird eine Verbesserung der ÖV-Erschliessung und ein kantonsübergreifender Anschluss an das ÖV-Netz des Kantons Aargau (Gemeinden Meisterschwanden, Fahrwangen, Buttwil und Muri) angestrebt. Die Strasse von Mettmenschongau in Richtung Buttwil beziehungsweise Muri soll (ab dem alten Schulhaus) mittel-/langfristig zur Kantonsstrasse umklassiert werden.



Das Fuss- und Velowegnetz wird mit dem fehlenden Teilstück, das gleichzeitig auch ein wichtiger Schulweg ist, ergänzt.



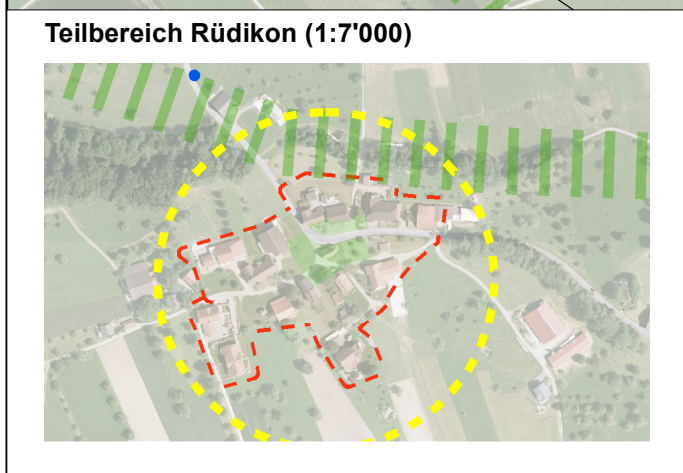
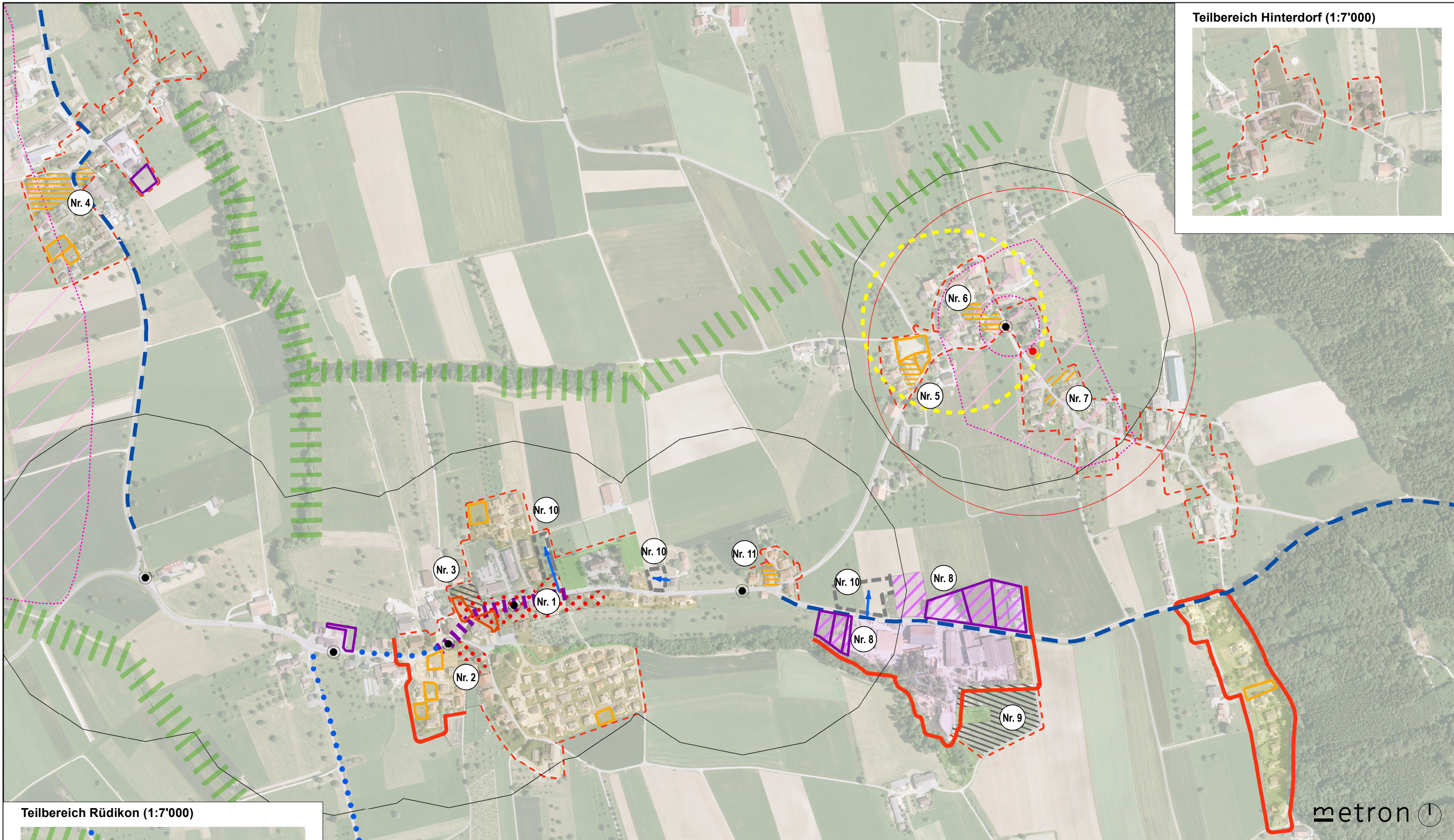
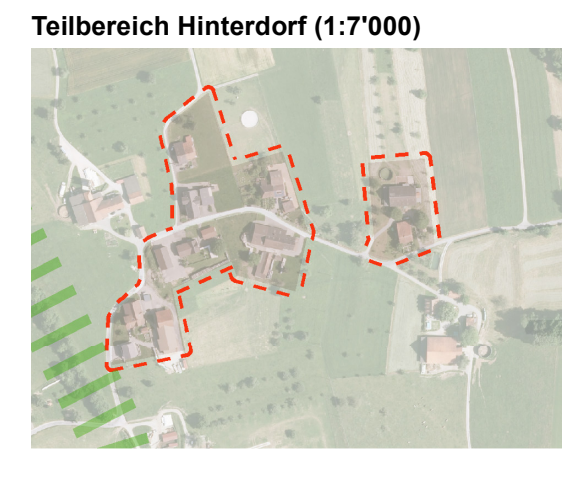
Zur Verbesserung des ÖV-Angebots ist im Gebiet Oberschongau eine Verschiebung respektive der Ausbau der Bushaltestelle zu einem Wendepunkt vorgesehen.



Die Ortsbilder von nationaler und regionaler Bedeutung, bei denen es im Rahmen der Ortsplanung einer umfassenden Interessenabwägung bedarf, werden im SLB gekennzeichnet.

### 3.4 Plan zum Siedlungsleitbild (Auszug / Verkleinerung auf A3)





metron

**Siedlungsleitbild Gemeinde Schongau (1:6'500)**

5. Dezember 2018 / Zur Orientierung sind im Hintergrund das Luftbild sowie der rechtskräftige Zonenplan dargestellt.

Siedlung		Verkehr		Landschaft	
	Bauzonenreserve (Wohnen)		Strassenraumgestaltung		Vernetzungssachse
	Bauzonenreserve (Mischzone)		überregionale öV-Anbindung		Archäologische Fundstellen
	Bauzonenreserve (Arbeiten)		verkehrliche Anbindung		Nr. gemäss Kapitel 3.3 des Berichts zum Siedlungsleitbild
	Strategische Bauzonenreserve		Fuss- und Velowegverbindung		öV-Haltestelle (bestehend / geplant)
	Verdichtung Wohnzone		Einzugsgebiet öV (bestehend / geplant)		
	Verdichtung Arbeitszone				
	Erneuerung / Aufwertung				
	Umnutzung / Umstrukturierung				
	Siedlungserweiterung				
	Siedlungsbegrenzungslinie (regional)				
	Siedlungsbegrenzungslinie (kommunal)				
	schützenswertes Ortsbild				

### 3.5 Ortsteilspezifische Leitbildaussagen

#### Mettmenschongau

Die bauliche Entwicklung der kommenden Jahre wird, insbesondere auch aufgrund der bereits bestehenden Infrastrukturen, primär in Mettmenschongau stattfinden. Dieser Ortsteil wird als Zentrum von Schongau weiterentwickelt und ortsbaulich (Strassenraumgestaltung) qualitativ aufgewertet. Die Innenentwicklung nimmt dabei auf die landwirtschaftlich geprägten, ortsbaulich attraktiven und für den ländlichen Charakter der Gemeinde wichtigen Bauten Rücksicht. Die Siedlungsbegrenzungslinien definieren die Entwicklungsrichtung des Siedlungsgebiets.

#### Arbeitsplatzgebiet Mettmenschongau

Im Arbeitsplatzgebiet sind noch Bauzonenreserven vorhanden. Auch in den Arbeitszonen wird das Thema Verdichtung intensiviert werden müssen, und auch hier ist ein haushälterischer Umgang mit dem Boden gefordert. Aufgrund des aktiven und funktionierenden Gewerbes in Schongau sind mittel- bis langfristig Erweiterungen nicht auszuschliessen.

Die Erweiterungsmöglichkeiten für das Schongiland sind mit der Zone für Sport- und Freizeitanlagen gesichert. Die kommunale Siedlungsbegrenzungslinie schliesst die Zone für Sport- und Freizeiteinrichtungen mit ein. Im Rahmen der Ortsplanung sind die Anpassung der regionalen Siedlungsbegrenzungslinie aus dem REP 2013 sowie die Überschneidung mit der bestehenden Grundwasserschutzzone abzuklären respektive zu prüfen.

Die Nutzungsdurchmischung (Wohnen und Arbeiten) ist typisch für die Gemeinde Schongau. Sollte diese Durchmischung im Siedlungsgebiet (insbesondere in Wohngebieten) zu Konflikten führen, ist eine Verschiebung der Gewerbenutzung in das Arbeitsplatzgebiet zu prüfen.

#### Wohnquartier Holzweid

Wie generell in der Gemeinde Schongau, gilt es auch hier, die vorhandenen Reserven zu nutzen und haushälterisch mit dem Boden umzugehen. Wie aber die Siedlungsbegrenzungslinie zeigt, wird von einer Siedlungserweiterung in diesem Gebiet abgesehen.

#### Niederschongau, Oberschongau / Chalchtaren

Die bauliche Entwicklung in den Ortsteilen Niederschongau, Oberschongau / Chalchtaren erfolgt über die Nutzung vorhandener Innenentwicklungspotenziale. Von einer Erweiterung des Siedlungsgebiets wird abgesehen. Im Nutzungsplanverfahren sollen die Gebiete der Bauzone mit Erhaltungscharakter zugewiesen werden.

### **Rüdikon / Hasenberg**

Im Gebiet Hasenberg soll der Status quo langfristig gehalten werden. Das Gebiet wird folglich in der Spezialzone (Sonderbauzone Hasenberg) respektive der Landwirtschaftszone verbleiben. 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.

### **Hinterdorf**

Der Weiler Hinterdorf bleibt erhalten. Im Rahmen der Ortsplanung soll das Gebiet der Weilerzone (Typ B - gemischter Weiler) zugewiesen werden. Bei Bedarf wird eine massvolle und behutsame Entwicklung im Bestand zur Vermeidung von Abwanderung unterstützt.

### **Ortsbild (Mettmenschongau, Oberschongau und Rüdikon)**

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.

---

## 4 Handlungsagenda

Nachfolgend werden die für die kommende Nutzungsplanungsrevision (NuPla) anstehenden Aufgaben zusammengetragen und thematisch sowie nach Zeitpunkt (A, B, C) kategorisiert. Das Kapitel fasst bzw. ergänzt und präzisiert - soweit dies auf der strategischen Stufe des Siedlungsleitbildes bereits möglich und zweckmässig ist - die in Kapitel 3 definierten Stossrichtungen, Ziele und Vorhaben zusammen.

### A) vor der Nutzungsplanungsrevision

- weitergehende typologische Analyse zur Bestimmung der ÜZ
- Übersicht zur Lage, Qualität sowie Bedeutung von Kulturobjekten (Grundlage für Schutz und/oder Berücksichtigung im Rahmen der Innenentwicklung)
- Definition der Kriterien für Innenentwicklungsgebiete / Durchführung der Interessenabwägung
- Abklärungen für Antrag zur Anpassung REP 2013 – regionale Siedlungsbegrenzungslinie im Gebiet Schongiland (Zone für Sport- und Freizeitanlagen)
- Abklärungen zur Grundwasserschutzzone im Gebiet Schongiland

### B1) Nutzungsplanungsrevision - Zonenplan Siedlung / Landschaft

- Verkehrsflächen als Verkehrszonen (§ 52 PBG) ausscheiden
- vollständige (gesamtes Gemeindegebiet) Ausscheidung der Gewässerräume
- Niederschongau, Oberschongau / Chalchtaren und Rüdikon in Bauzonen mit Erhaltungscharakter umzonen
- Zuweisung des Ortsteils Hinterdorf der Weilerzone Typ B
- Zonierung im Ortsteil Hasenberg beibehalten ( Spezialzone Sonderbauzone Hasenberg respektive Landwirtschaftszone)
- Definition der konkreten Verdichtungs- / Innenentwicklungsgebiete sowie der Massnahme mit welcher eine hochwertige Verdichtung/Innenentwicklung unterstützt wird (bspw. Bebauungsplangebiete und Zielvorgaben)

### B2) Nutzungsplanungsrevision - Bau- und Zonenreglement

- Umsetzung IVHB / PBG und insbesondere
- Wechsel von AZ auf ÜZ
- Ortsteilspezifische Zonenbestimmung für Bauzonen mit Erhaltungscharakter (der Erhalt und eine massvolle Entwicklung stehen im Vordergrund)
- Spezifische Zonenbestimmung für den Weiler Hinterdorf unter Berücksichtigung der Vorgaben resp. Bedingungen des Kantons u. des RET

### B2) Nutzungsplanungsrevision - Weiteres

- Abstimmung des Zonenplanentwurfs mit LUBAT (Kapazitäten)

### C) ausserhalb / nach / parallel zur Nutzungsplanungsrevision

- Überprüfung Erweiterungs-/Anbindungsmöglichkeiten ÖV-Netz
- Prüfung Ausbau Bushaltestelle
- Antrag zur Umklassierung der Strasse von Mettmenschongau Richtung Buttwil
- Prüfung der Fuss- und Velowegnetzergänzung

# Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Aussicht von der Guggibad-strasse Richtung Pilatus	10
Abbildung 2: Grossräumliche Einbettung	13
Abbildung 3: Ausschnitt kantonalen Richtplan Luzern	15
Abbildung 4: Ausschnitt Kantonalen Richtplan Aargau	16
Abbildung 5: Ausschnitt Regionaler Entwicklungsplan, Okt. 2013 (IDEE SEETAL)	17
Abbildung 6: Auszug RRK 2040 (Stand: Verabschiedet vom Vorstand, 16.1.2018)	17
Abbildung 7: Auszug Analysekarte Einwohnerdichten (LUBAT)	20
Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklung (LUSTAT 2017)	20
Abbildung 9: Szenario zur ständigen Wohnbevölkerung 2016-2045 (LUSTAT)	21
Abbildung 10: Entwicklungsszenarien	22
Abbildung 11: Beschäftigtenentwicklung (2. und 3. Sektor) total (LUSTAT)	23
Abbildung 12: Beschäftigtenentwicklung nach Wirtschaftssektoren (LUSTAT)	23
Abbildung 13: Entwicklung der Unternehmen nach Wirtschaftssektoren (LUSTAT)	23
Abbildung 14: Bautätigkeit (LUSTAT)	24
Abbildung 15: Neu erstellte Wohnungen seit 1981 (LUSTAT)	24
Abbildung 16: Wohnungsdichte und Wohnungsbelegung (rawi / GIS Kt. Luzern)	25
Abbildung 17: Siedlungsstruktur	26
Abbildung 18: Quartieranalyse Mettmenschongau	27
Abbildung 19: Quartieranalyse Niederschongau	37
Abbildung 20: Quartieranalyse Hinterdorf	39
Abbildung 21: Quartieranalyse Oberschongau / Chalchtaren	40
Abbildung 22: Quartieranalyse Rüdikon	43

---

### Schätzung der theoretischen Einwohnerkapazität des Zonenplans (Einwohner-Fassungsvermögen des Zonenplanes)

Tabelle T1 LUBAT 2017

Zusammenzug aus den Tabellen T2 und T3 (In dieser Tabelle sind keine Änderungen vorzunehmen. Die Änderung sind in den Tabelle T2 (rechtskräftiger Zonenplan) und in der Tabelle T3 (Entwurf des Zonenplans) vorzunehmen.

V12

Date-ID: 20170307

<b>Ortsteil:</b>	<b>Schongau</b>	Ortsteilkategorie *)	L3	<b>GBCODE:</b>	<b>1041</b> (BFS Nr. 1999)	<b>Farbcode:</b>	Ausgangslage	rechtskräftiger ZP (T2)	Veränderung (T3 - T2)
<b>Gemeinde:</b>	Schongau	RP 2015 R1-5	L3	<b>BFS_NR:</b>	1041 (BFS Nr. aktuell)		Vorgabe KRP2015	ZP-Entwurf (T3)	Wachstums-Potential

Einwohnerentwicklung im Beobachtungszeitraum	Jahre		Veränderung		Wachstum pro Jahr	
	2001	2016	[Ew]	[%]	[Ew]	[%]
Stand Ende						
Einwohner innerhalb der Bauzone (iBZ)	487	749	262	53.8%	17	2.9%
Einwohner ausserhalb der Bauzone (aBZ)	274	274	-	0.0%	0	0.0%
<b>Total Einwohner (2016 provisorisch; kGWR)</b>	<b>761</b>	<b>1'023</b>	<b>262</b>	<b>34.4%</b>	<b>17</b>	<b>2.0%</b>
<i>definitive ständige Wohnbevölkerung LUSTAT 2016</i>		<b>1'029</b>	<b>259</b>	<b>34.0%</b>	<b>17</b>	<b>2.0%</b>

korrex rawi (AD); 6.2.2018

Zonentyp (Geodatenmodell Nutzungsplanung)	Rechtskräftiger Zonenplan ** (Zusammenzug aus der Tabelle T2)								Zonenplanentwurf ** (Zusammenzug aus der Tabelle T3)						Veränderung							
	überbaut (inkl. proj. Geb.)		nicht überbaut		Gesamt		EWG [Ew]	Ew (IST) + EWG [Ew]	überbaut		nicht überbaut		Gesamt		überbaut		nicht überbaut		Gesamt			
	[ha]	[Ew]	[ha]	[Ew]	[ha]	[Ew]			[ha]	[Ew]	[ha]	[Ew]	[ha]	[Ew]	[ha]	[Ew]	[ha]	[Ew]	[ha]	[Ew]		
Wohnzonen	100	W	8.3	353	0.5	30	8.8	383	-	287	8.3	353	0.5	30	8.8	383	-	0	-	0	-	0
Zentrumszonen	200	W/A	3.7	152	0.4	20	4.0	172	3	136	3.7	152	0.4	20	4.0	172	-	0	-	0	-	0
Mischzonen	300	A/W	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0
Arbeitszonen	400	A	5.0	4	1.4	0	6.4	4	-	4	5.0	4	1.4	0	6.4	4	-	0	-	0	-	0
Weiler	500	Weiler	15.0	286	-	0	15.0	286	7	308	15.0	286	-	0	15.0	286	-	0	-	0	-	0
Zone für öZ	600	öz	2.2	15	-	0	2.2	15	-	16	2.2	15	-	0	2.2	15	-	0	-	0	-	0
Zone für SpF	700	SpF	1.4	0	-	0	1.4	0	-	0	1.4	0	-	0	1.4	0	-	0	-	0	-	0
Grünzonen	800	Gr	1.3	0	-	0	1.3	0	-	0	1.3	0	-	0	1.3	0	-	0	-	0	-	0
Deponie-/Abbau	900	De/Ab	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0
Sonderbauzonen	1000	S	0.6	7	-	0	0.6	7	-	8	0.6	7	-	0	0.6	7	-	0	-	0	-	0
Verkehrszonen	1100	VZ	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0
<b>Total</b>			<b>37.6</b>	<b>817</b>	<b>2.3</b>	<b>50</b>	<b>39.9</b>	<b>867</b>	<b>10</b>	<b>759</b>	<b>37.6</b>	<b>817</b>	<b>2.3</b>	<b>50</b>	<b>39.9</b>	<b>867</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>0</b>
Reservezonen	2220	R					1.8	0	-	0					1.8	0					-	0
Verkehrsflächen	2210	üG-A					11.4	0	-	0					11.4	0					-	0
weitere Flächen	>1199						1'189.9	263	9	283					1'189.9	263					-	0
<b>Total Gemeinde (Ortsteil)</b>							<b>1'242.9</b>	<b>1'130</b>	<b>19</b>	<b>1'042</b>					<b>1'242.9</b>	<b>1'130</b>					<b>-</b>	<b>0</b>

Bereinigt mit der definitiven Einwohnerzahl:

Stand Ende: 2031	Veränderung		Wachstum pro Jahr	
geschätzter Einwohnergleichwert (EWG) für nicht dauernd bewohnte Wohnungen	[Ew]	[%]	[Ew]	[%]
<b>19</b>	<b>88</b>	<b>8.6%</b>	<b>6</b>	<b>0.6%</b>
<b>Gesamteinwohnerzahl geschätzt (ohne Einwohnergleichwert (EWG); nicht dauernd bewohnte Wohnungen) -&gt; theoretische ZP-Einwohnerkapazität</b>	<b>1'111</b>			

#### Vorgaben aus kantonalem Richtplan 2015 (R1-5)

Dichtewerte	[m2/Ew]	Wachstumsfaktoren ***			
Effektiv (überbaute Fläche / vorhandene Einwohner) Ende 2016	284	Jahr (2014 = Referenz gemäss RP 2015)	2014	2030	2035
Schätzung für den rechtskräftigen Zonenplan im Jahre 2031 (Ausgangslage für die Beurteilung)	230	Faktor RP 2015 R1-5	0.50	0.40	
Schätzung für den Entwurf des Zonenplan im Jahre 2031	230	Einwohner (2014 definitiv)	1'004	1'087	1'092
Median RP 2015 R1-5 für Gemeindekategorie: L3	240	A) Differenz zu ZP-Einwohnerkapazität (rechtskräftig)	104	21	16
		B) Differenz zu ZP-Einwohnerkapazität (Entwurf)	104	21	16

(Siedlungsfläche pro Einwohner (CODE 100, 200 und 300), Berechnung inkl. Einwohnergleichwert für nicht dauernd bewohnte Wohnungen)

\*) Für die Beurteilung der Dichtewerte oder für die Erstellung der Potentialhinweiskarten werden die Gemeindekategorien gemäss KRP15 R1-5 auf die Ortsteile gemäss Gemeindebestand 1999 angewendet.

\*\*) Inkl. Ausdünnung, Nachverdichtung und Berücksichtigung des Einwohnergleichwerts (EWG) für nicht dauernd bewohnte Wohnungen.

\*\*\*) Der Einwohnerbestand Ende 2014 (RP2014) stellt die untere Grenze für die "Einwohnerausdünnung" dar: D.h. fällt die effektive (aktuelle) Einwohnerzahl hinter den Einwohnerbestand von 2014 zurück,

lässt sich davon kein zusätzlicher Einzonungsanspruch begründen. Die Ausdünnung ist durch Nachverdichtungsmassnahmen innerhalb der bestehenden Bauzonen zu kompensieren.



**Schongau** ländlich  
lebendig  
liebenswert  
*top of Lindenberg*