

# Ortsplanungsrevision Schongau, Botschaft

Grundlagen zur Gemeindeversammlung

am 5. Juni 2023

Gemeinde Schongau



**m**etron

## **Bearbeitung**

- Barbara Gloor, dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU, MAS FHNW Business- und Prozess-Management
- Thomas Roduner, MSc FHO in Raumentwicklung und Landschaftsarchitektur FSU (*bis Dezember 2022*)
- Tobias Sonderegger, MSc in Raumplanung FSU; M. Sc. Raumplanung TU Dortmund (*seit September 2021*)
- Cornelia Bauer  
lic. phil. I, Kommunikationsexpertin

## **Metron Raumentwicklung AG**

Stahlrain 2  
Postfach  
5201 Brugg  
T 056 460 91 11  
info@metron.ch  
www.metron.ch

## **Auftraggeber**

Gemeinde Schongau  
Schulweg 2



# Inhaltsverzeichnis

<b>Hinweise</b>	<b>4</b>
<b>1 Vorwort des Gemeindepräsidenten</b>	<b>4</b>
<b>2 Das Wichtigste in Kürze</b>	<b>5</b>
2.1 Abstimmungsfragen	5
2.2 Weshalb eine Revision?	5
2.3 Umfassend und breit abgestützt	7
2.4 Die wichtigsten Inhalte der Ortsplanungsrevision	7
<b>3 Die wichtigsten Änderungen</b>	<b>12</b>
3.1 Änderungen im Siedlungsgebiet	12
3.2 Änderungen im Kulturland	14
3.3 Änderungen im Bau- und Zonenreglement	15
<b>4 Gemeinsam Weichen stellen: der Prozess</b>	<b>17</b>
4.1 Die zwei Phasen der Ortsplanungsrevision Schongau	17
4.2 Projektorganisation	18
<b>5 Einsprachen</b>	<b>19</b>
5.1 Gütlich erledigte Einsprachen	19
5.2 Behandlung der nicht gütlich erledigten Einsprachen	19
5.3 Die einzelnen Einsprachen	19
<b>6 Beschluss- und Genehmigungsverfahren</b>	<b>24</b>
6.1 Beschlussfassung	24
6.2 Gemeindeversammlung	24
6.3 Rechtsmittel	25
6.4 Genehmigungsverfahren	26
6.5 Publikation im Kantonsblatt	26
<b>7 Antrag des Gemeinderats</b>	<b>27</b>
<b>Abkürzungen / Glossar</b>	<b>28</b>

# Hinweise

Der Gemeinderat hat an der Sitzung vom 10. August 2022, ergänzt am 21. September 2022 und am 5. April 2023, die Ortsplanungsrevision für die Gemeindeversammlung vom 5. Juni 2023 verabschiedet.

Folgende Akten und Unterlagen zur Gemeindeversammlung vom 5. Juni 2023 sind ab 19. Mai 2023 einsehbar in der Gemeindeganzlei Schongau sowie auf:  
<https://www.schongau.ch/ressorts/ortsplanung>

## Bestandteile der Ortsplanungsrevision

### grundeigentümergebunden

- Zonenplan Siedlung und Landschaft (Mst. 1:5'000), 5. August 2021
- Bau- und Zonenreglement (BZR), 5. August 2021
- Gewässerraumkarten Gesamtplan (Mst. 1:5'000), Mettmenschongau, Niederschongau und Rüdikon (Mst. 1:1'000) vom 5. August 2021

### der Information dienend

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV
- Änderungsplan Siedlung und Landschaft (Mst. 1:5'000)
- Mitwirkungsbericht vom 9. Dezember 2020
- Kantonaler Vorprüfungsbericht vom 10. August 2020
- Siedlungsleitbild vom 5. Dezember 2018 bzw. 10. Dezember 2018

**Hinweis:** Da es sich bei den betroffenen Baulinien der Teiländerung des Baulinienplans um kantonale Baulinien handelt, beschliesst der Regierungsrat über deren Umgang bzw. Aufhebung. Die **Teiländerung der Baulinien ist somit nicht Bestandteil** der vorliegenden Abstimmung.

### Infoveranstaltung zur Ortsplanungsrevision am 22. Mai 2023 um 19.00 Uhr in der grossen Aula.

Der Gemeinderat Schongau lädt alle Interessierten zur öffentlichen Infoveranstaltung ein. Die Verantwortlichen und die Fachplanenden der Firma Metron werden die wichtigsten Inhalte der Ortsplanungsrevision vorstellen und Fragen beantworten.

## 1 Vorwort des Gemeindepräsidenten

Die Ortsplanungsrevision konnte nach fünf Jahren intensiver Auseinandersetzung und vielen Gesprächen weitestgehend abgeschlossen werden. Damit kann die vom Kanton gegebene zeitliche Vorgabe «Revision abgeschlossen bis Ende 2023» eingehalten werden. Einsprechende konnten mehrheitlich überzeugt werden, offen sind noch zwei, durch die Gemeindeversammlung zu behandelnde Einsprachen.

## 2 Das Wichtigste in Kürze

### 2.1 Abstimmungsfragen

#### **Der Gemeinderat legt Ihnen zur Genehmigung vor:**

- Zonenplan Siedlung und Landschaft (Mst.1:5'000) vom 5. August 2021
- Bau- und Zonenreglement (BZR) vom 5. August 2021
- Gewässerraumkarten Gesamtplan (Mst. 1:5'000), Mettmenschongau, Niederschongau und Rüdikon (Mst. 1:1'000) vom 5. August 2021

#### **Der Gemeinderat beantragt Ihnen:**

1. Abweisung der nicht gütlich erledigten Einsprache von Jakob und Sandra Wechsler-Schoch, Einsprache vom 17. September 2021
2. Abweisung der nicht gütlich erledigten Einsprache von Christian Muff, Mike Arnold, Hansueli Furrer und Ruedi Graf (Sammeleinsprache) vom 19. September 2021

#### **Der Gemeinderat beantragt Ihnen zur Annahme:**

3. Gesamtrevision Ortsplanung (mit Zonenplan Siedlung und Landschaft, Bau- und Zonenreglement, Gewässerraumkarten).

**Sämtliche Unterlagen sind auf der Gemeindekanzlei Schongau sowie auf der Webseite [www.schongau.ch](http://www.schongau.ch) einsehbar.**

### 2.2 Weshalb eine Revision?



**Schongau ist ein Dorf mit hoher Lebensqualität. In sonniger Höhe – inmitten einer ausserordentlich schönen, intakten Landschaft – gelegen, zeichnet sich das Dorf durch seine einzigartige dezentrale Siedlungsstruktur, schmucke Bauernhäuser und ein vielseitiges, aktives Dorfleben aus. Mit der Ortsplanungsrevision wollen wir die Identität und die grossen Qualitäten von Schongau auch für künftige Generationen erhalten und stärken.**

Mit der Revision der Ortsplanung stellt Schongau die Weichen, um sich nachhaltig weiterzuentwickeln, damit seine starke, ländlich geprägte Identität und seine hohe

Lebensqualität auch für die nächsten Generationen erhalten bleiben. Die einzigartige Siedlungsstruktur mit Mettmenschongau als Zentrum und den eigenständigen Ortsteilen Niederschongau, Oberschongau/Chalchtaren und Rüdikon soll gestärkt werden.

**Ziel der Ortsplanungsrevision ist, eine nachhaltige Entwicklung und einen Mehrwert für alle Schongauerinnen und Schongauer zu generieren:**

- **Massvolle Weiterentwicklung ermöglichen**  
In Schongau werden ehemalige Weiler («Nichtbauzonen») zu Bauzonen umgezogen, um der traditionellen dezentralen Siedlungsstruktur Rechnung zu tragen und eine massvolle Weiterentwicklung zu ermöglichen.
- **Schongau – die Identität des Dorfs**  
Mit verschiedenen Massnahmen – Definition der Siedlungsränder, Vorgabe geeigneter Dachformen und Einsatz qualitativer Fachgutachten – fördert Schongau den Erhalt und die Stärkung bestehender Qualitäten. Damit verzichtet Schongau weitgehend auf starre, standardisierte Vorgaben und setzt auf massgeschneiderte Lösungen.
- **Massgeschneiderte Lösungen statt Gestaltungspläne**  
Gestaltungspläne werden dort, wo sie nicht mehr sinnvoll erscheinen, aufgehoben. Angestrebt werden stattdessen Lösungen, die sich der konkreten Situation harmonisch einfügen.
- **Ablösung der Übergangslösung hinsichtlich Gewässerräume**  
Die gesetzlich geforderte Ausscheidung des Gewässerraums gemäss übergeordneter Gesetzgebung löst die bereits geltenden und wesentlich strengeren Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung ab.

**Anpassung an die veränderten Rahmenbedingungen**

Gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz (PBG) sind die Gemeinden verpflichtet, alle zehn bis fünfzehn Jahre ihre Ortsplanung zu überprüfen und bei Bedarf (wenn sich die Rahmenbedingungen wesentlich geändert haben) zu überarbeiten. Der Zonenplan der Gemeinde Schongau stammt aus dem Jahr 2006 (Genehmigung durch den Regierungsrat). In den Jahren 2008, 2011, 2013 und 2014 erfolgten Teilrevisionen. Das Bau- und Zonenreglement (BZR) stammt aus dem Jahr 2011.

Seither haben sich die Bedürfnisse an die Ortsplanung sowie die übergeordneten Rahmenbedingungen wesentlich verändert. Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision werden die Planungsinstrumente der Gemeinde Schongau den heutigen Bedürfnissen und der veränderten übergeordneten Gesetzgebung angepasst. In erster Linie ist hier das 2014 revidierte Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), das von der schweizerischen Stimmbevölkerung im Jahr 2013 angenommen wurde (Schongau: Ja-Anteil von rund 59 %), zu nennen. Es verlangt den Stopp der Zersiedelung und einen haushälterischen Umgang mit dem Boden.

Die Bundesvorgaben wurden mit der Teilrevision des kantonalen Richtplans Luzern 2015 umgesetzt. Schongau setzt die neuen Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan, aus dem Planungs- und Baugesetz sowie der Planungs- und Bauverordnung in der vorliegenden Ortsplanungsrevision grundeigentümerverbindlich um. Die Ortsplanungsrevision entspricht ausserdem auch den Anforderungen des Regionalen Entwicklungsplans Seetal.

## 2.3 Umfassend und breit abgestützt

<p><b>Siedlungsleitbild</b> (1. Phase) 2017 – 2018</p>	<p>Öffentliche Infoveranstaltung 15.03.2018 Öffentliche Mitwirkung 10.03. – 11.04.2018</p>
<p><b>Revision Nutzungsplanung</b> (2. Phase) 2019 – 2022</p>	<p>Öffentliche Infoveranstaltung 30.10.2019 Öffentliche Mitwirkung 28.10. – 28.11.2019 Öffentliche Auflage 23.08. – 21.09.2021 Öffentliche Sprechstunden 08.09 und 10.09.2021 Gemeindeversammlung 05.06.2023</p> <p>Nachfolgend Genehmigung des Regierungsrats (§ 20 Abs. 1 PBG) und Publikation im Luzerner Kantonsblatt</p>

Erarbeitet wurde die Ortsplanungsrevision durch die Ortsplanungskommission (OPK) unter Mitwirkung der Bevölkerung. In der OPK nahmen folgende Vertreterinnen und Vertreter Einsitz: Adrian Bütler, Gemeinderat, Präsident OPK (ab September 2020), Fredy Stutz, (bis August 2020 Präsident OPK), Melanie Casanova, Gemeinderätin (bis 30. November 2022), Melanie Wydler, Gemeinderätin (ab 01. Dezember 2022), Marie-Theres Furrer, Roland Kretz und Thomas Laubacher.



## 2.4 Die wichtigsten Inhalte der Ortsplanungsrevision

### 1. Harmonisierung der Baubegriffe

Der Kanton Luzern hat per 1. Januar 2014 die neuen Baubegriffe und Messweisen gemäss der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) umgesetzt. Die Luzerner Gemeinden sind verpflichtet, die neuen Baubegriffe bis Ende 2023 in ihre Nutzungsplanung zu überführen. Schwerpunkte der Ortsplanungsrevision Schongau sind deshalb der Wechsel von der Ausnützungsziffer (AZ) zur Überbauungsziffer (ÜZ) und von der Geschossigkeit zur Gesamthöhe.

Die aus der IVHB abgeleiteten neuen Nutzungsmasse sind in der Ortsplanungsrevision Schongau so festgelegt, dass sie den bisherigen Nutzungsmöglichkeiten möglichst nahekommen. Ziel ist, sich am heutigen Bestand zu orientieren. Für sämtliche bestehenden Bauten und Anlagen gilt ausserdem die Besitzstandsgarantie.



## 2. Sondernutzungsplanungen

Die bestehenden Sondernutzungsplanungen entsprechen nach der IVHB-Umsetzung nicht mehr dem übergeordneten Recht. Alle Sondernutzungsplanungen werden deshalb überprüft und auf das neue Recht (IVHB) abgestimmt oder aufgehoben.

## 3. Qualitätsorientierte 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». Die Nutzungsplanrevision ermöglicht ein als gesund eingeschätztes Wachstum von jährlich 1% – also insgesamt 220 Einwohnerinnen und Einwohner – bis ins Jahr 2037.



## 4. Erhalt und Stärkung des ländlichen Dorfkerns

Ein Steildach ist auf neu errichteten Hauptgebäuden vorgeschrieben, um das Bild des ländlichen Dorfkerns zu erhalten. Die Definition qualitativer Anforderungen bezweckt, eine hohe bauliche Qualität zu erreichen. Bauten müssen sich harmonisch ins Dorfbild einfügen und dürfen in ihrer Erscheinung, bezogen auf Material sowie Farbe, die Umgebung und insbesondere die geschützten Bauten nicht beeinträchtigen. Vom Ortskern Mettmenschongau führen Siedlungsarme, die einen in der Höhe und Dichte abgestuften Übergang von der Dorfkernzone in die umgebenden Weiler gewährleisten.





## 5. Umzonung der Weiler- in Bauzonen

Die dezentrale Siedlungsstruktur ist eine Besonderheit der Gemeinde Schongau. Sie prägt den Charakter des Dorfes wesentlich mit.

Bislang sind die dezentralen Ortsteile von Schongau der Weilerzone zugeteilt. Doch seit 1.1.2018 gelten Weiler als Nichtbauzonen. Dies ist eine direkte Folge der Abstimmung zum bundesrechtlichen Raumplanungsgesetz sowie der Revision des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern. **Weilerzonen müssen bei Umzonungen gemäss der übergeordneten raumplanerischen Gesetzgebung grundsätzlich der Landwirtschaftszone zugewiesen werden und bleiben damit Nicht-Bauzonen.**

Sowohl die Grobprüfung des Kantons also auch die detailliertere Prüfung des regionalen Entwicklungsträgers IDEE SEETAL haben jedoch ergeben, dass Schongau diesbezüglich ein Sonderfall ist: Zwar kann **Mettmenschongau als Hauptsiedlung** bezeichnet werden, doch bei drei der vier anderen Ortsteile handelt es sich weniger um eigentliche Weiler gemäss der geltenden Definition als vielmehr um **Kleinsiedlungen mit gemischten Nutzungen**.

**Diese drei Ortsteile erfüllen die Kriterien für einen Verbleib in der Weilerzone nicht** mehr und müssen umgezont bzw. **einer geeigneten Zone zugewiesen** werden. Bei konsequenter Umzonung in die Landwirtschaftszone müsste etwa die Hälfte des Siedlungsgebiets von Schongau ausgezont werden. Das würde die Entwicklungsmöglichkeiten deutlich einschränken und wäre in Schongau nicht sinnvoll. Um die einzigartige, dezentrale Siedlungsstruktur von Schongau lebendig zu erhalten und in den vier Weilern auch künftig eine massvolle Entwicklung zu ermöglichen, sollen **Oberschongau/Chalchtaaren, Rüdikon und Niederschongau-Vorderdorf neu der spezifischen Dorfzone** und damit der Bauzone zugewiesen werden.

Auf Basis seiner detaillierten Prüfung hat der Vorstand der IDEE SEETAL 2016 entschieden, dass die vier Ortsteile nicht mehr als Weiler zu bezeichnen sind und die Überarbeitung des Regionalentwicklungsplans (REP) Seetal ausgelöst. Die kantonale Vorprüfung kam zum Schluss, dass den vorgesehenen Änderungen des REP betreffend der

Weiler in Schongau grundsätzlich zugestimmt werden kann. **Die Umzonung der Weiler in die Dorfzonen wurde auch bereits im Siedlungsleitbild Schongaus vorgesehen, welches 2018 öffentlich zur Mitwirkung aufgelegt und von der Bevölkerung an der Gemeindeversammlung zustimmend zur Kenntnis genommen wurde.**

Der Kanton knüpft die Bewilligung der Planung an die Bedingung, dass keine massgeblichen neuen Einwohnerkapazitäten geschaffen werden sollen. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass im Sinne eines lebendigen Dorfes eine massvolle bauliche Entwicklung für die Zukunft von Schongau wichtig ist. Um sicherzustellen, dass allfällige Neubauten sich in einem verträglichen Mass halten, sich gut in das Dorfbild eingliedern und die nötigen Qualitäten haben, werden im Bau- und Zonenreglement spezifische Bestimmungen für die betreffenden Zonen festgelegt.

Hinsichtlich landwirtschaftlicher Emissionen ergeben sich aus der Umzonung keine neuen grundsätzlichen Verpflichtungen. Die FAT-Richtlinien gelten wie gehabt. Ziel ist auch weiterhin ein funktionierendes Nebeneinander von dörflichem Wohnen und Landwirtschaft.



## 6. Wechsel von quantitativen zu qualitativen Bestimmungen

Das Bau- und Zonenreglement enthält die nötigen Baumasse und führt darüber hinaus die zusätzlich zu erreichenden Qualitäten textlich aus. Statt auf straffe, standardisierte Vorgaben setzt Schongau auf hohe Qualität und eine massgeschneiderte Lösung. Die geforderten Qualitäten werden am konkreten Projekt beurteilt und abgewogen. Nur auf diese Weise lassen sich die vorhandenen baulichen Qualitäten der Gemeinde Schongau erhalten und erhöhen.

Das bisher rechtskräftige BZR wurde vor der Überarbeitung einer Prüfung durch die Bauverwaltung unterzogen. Die Erfahrungen aus der Praxis respektive aus der Anwendung des BZR flossen auf diese Weise in die Überarbeitung ein. Wesentlichen Einfluss bei der Revision des BZR hatte zudem das Muster-BZR des Kantons (Stand Januar 2019).

## **7. Umsetzung der Gewässerräume innerhalb sowie ausserhalb des Siedlungsgebiets**

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision erfolgt die gesetzlich geforderte Ausscheidung des Gewässerraums gemäss übergeordneter Gesetzgebung. Die rechtliche Grundlage für die Gewässerraumfestlegung bilden das Gewässerschutzgesetz und die Gewässerschutzverordnung des Bundes. Dadurch werden die bereits geltenden und wesentlich strengeren Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung abgelöst. Die Gewässerschutzverordnung hat den Zweck, die natürlichen Funktionen der Gewässer, den Schutz vor Hochwasser sowie die Gewässernutzung zu gewährleisten. Für sämtliche bestehenden Bauten und Anlagen innerhalb der neu ausgeschiedenen Gewässerräume gilt jedoch die Besitzstandsgarantie

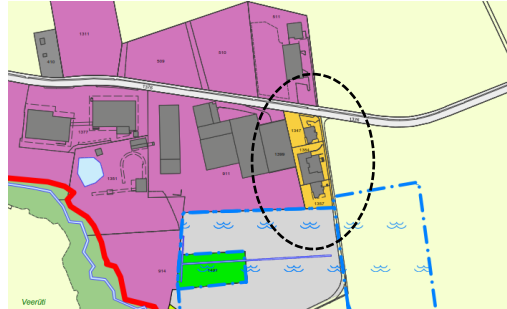


## 3 Die wichtigsten Änderungen

### 3.1 Änderungen im Siedlungsgebiet

#### Arbeitszone Mettmenschongau

Rechtskräftiger Zonenplan



Zonenplanentwurf



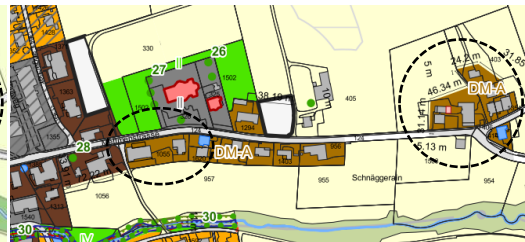
Die Umzonung erfolgt aufgrund der peripheren Lage der Wohnzone sowie der Nähe zur Arbeitszone. Zwischen potenziell lärmigem Gewerbe und der Wohnnutzung besteht kein Puffer. Mit der Umzonung wird langfristig eine Verlagerung von der reinen Wohnnutzung zu einer gemischten Nutzung angestrebt.

#### Wohnzone Mettmenschongau

Rechtskräftiger Zonenplan



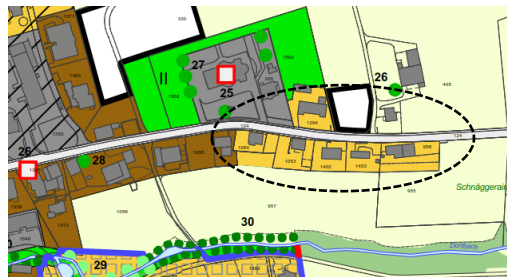
Zonenplanentwurf



Die Umzonung in die Dorfzone ist Teil der angestrebten strassenraumbegleitenden Weiterentwicklung des Dorfkerns. Im Vergleich zur «Dorfkernzone» sollen die Bauten in der «Dorfzone» aufgrund der Nähe zu geschützten und erhaltenswerten Bauten (bspw. Kirche) und «dorfauswärts» geringere Dichten aufweisen.

#### Dorfzone Mettmenstrasse

Rechtskräftiger Zonenplan



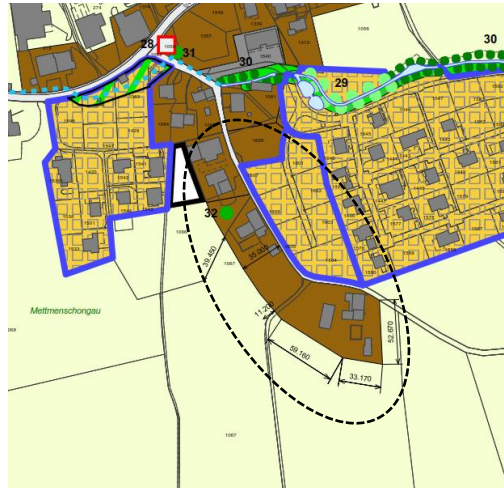
Zonenplanentwurf



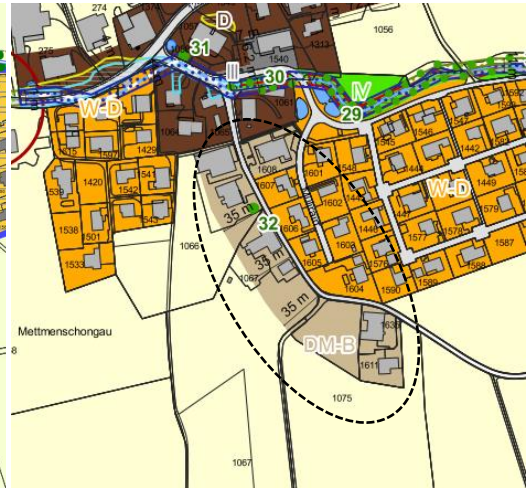
Die Umzonung ist Teil der angestrebten strassenraumbegleitenden Weiterentwicklung des Dorfkerns. Im Vergleich zur «Dorfkernzone» sollen die Bauten in der «Dorfzone» aufgrund der Nähe zu geschützten und erhaltenswerten Bauten (bspw. Kirche) und «dorfauswärts» geringere Dichten aufweisen.

## Dorfzone Poststrasse

Rechtskräftiger Zonenplan



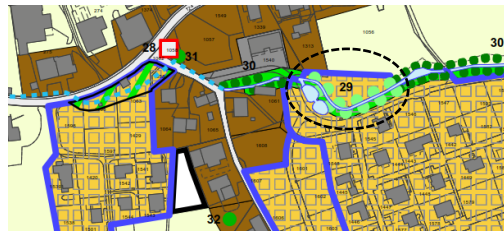
Zonenplanentwurf



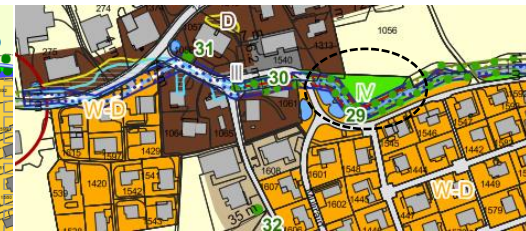
Der nach Süden verlaufende Arm wird neu der Dorfzone zugewiesen. Es soll ein in der Höhe und Dichte abgestufter Übergang von der Dorfkerzone in das Kulturland und zu den Einfamilienhäusern erreicht werden.

## Grünzone Mülihalde

Rechtskräftiger Zonenplan



Zonenplanentwurf



Der Spielplatz nördlich des Dorfbachs ist durch die Aufhebung des Gestaltungsplans Mülihalde nicht mehr gesichert. Weil der Freiraum ein wesentlicher Bestandteil und Voraussetzung für den Gestaltungsplan war und es sich ausserdem um einen wichtigen Freiraum für die Bevölkerung/Bewohnenden handelt, wird die Teilfläche in eine Grünzone mit entsprechender Zweckbestimmung (Spielplatz) umgezont.

## Bebauungspläne / Gestaltungspläne

Bis Ende 2023, müssen die Luzerner Gemeinden ihre Bau- und Zonenreglemente an das neue Recht anpassen (§ 224 PBG). Bestehende Sondernutzungsplanungen müssen, weil die bislang verwendeten Baubegriffe und Messweisen ihre bisherige Verankerung im übergeordneten Recht verlieren, überprüft und auf das neue Recht abgestimmt oder aufgehoben werden (§ 22 Abs. 3 PBG). Folgende rechtskräftige Sondernutzungsplanungen werden daher aufgehoben: *Gestaltungspläne Mülihalde I, Mülihalde II, Schönboden Etappe I, Schönboden Etappe II, Schönegg Etappe III, Niederschongau und Holzweid.*

Der Bebauungsplan Rüdikon verlangt aufgrund seiner heterogenen Bebauung, der Kulturobjekte, der ehemaligen Funktion als Weiler sowie seiner Lage in der Ortsbildschutzzone nach spezifischen Bestimmungen. Der Bebauungsplan für den Ortsteil Rüdikon wird daher in einem separaten Verfahren überarbeitet, welches zurzeit läuft.

## Übriges Gebiet

Verkehrsflächen und Reservezonen gehörten bis anhin zum «Übrigen Gebiet». Auf Basis des PBG und des neuen Datenmodells des Bundes werden die Strassenflächen innerhalb der Bauzonen neu zu Verkehrszonen und ausserhalb der Bauzonen zu Verkehrsflächen. Die Reservezonen wurden überprüft und auf Basis des kantonalen Richtplans sowie in Abstimmung mit dem Siedlungsleitbild redimensioniert.

## Naturgefahren

Aufgrund der geringen Gefährdung in der Gemeinde Schongau kommt das Gefahrenhinweismodell zum Einsatz. Im Zonenplan werden die Gefahrengebiete orientierend dargestellt. Die Bedeutung der Gefahrenstufen (rot, blau, gelb) wird im Bau- und Zonenreglement festgehalten. Die Gemeinde formuliert im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens, gestützt auf eine Beurteilung der konkreten Gefahrensituation, allfällige Bau einschränkungen oder projektspezifische Auflagen bzgl. baulicher Vorkehrungen zur Gefahrenabwehr.

## Denkmalverzeichnis / Bauinventar

Mit der Revision der Ortsplanung wird künftig nur noch auf die Objekte gemäss kantonalem Bauinventar verwiesen. Die kommunal geschützten Objekte werden grösstenteils durch das kantonale Bauinventar abgedeckt. Das kantonale Bauinventar wird im Vergleich zu den kommunal geschützten Kulturobjekten laufend aktualisiert und kann im Geoportal des Kantons Luzern ([www.geo.lu.ch](http://www.geo.lu.ch)) mit zusätzlichen Informationen und Abbildungen abgerufen werden.

## 3.2 Änderungen im Kulturland

### Gewässerraum

Auslöser für die Gewässerraumfestlegung sind das Gewässerschutzgesetz und die Gewässerschutzverordnung des Bundes. Der Gewässerraum muss aufgrund der bestehenden Nährstoffproblematik des Hallwilersees und zu dessen Schutz bei allen Gewässern in der Gemeinde Schongau festgelegt werden. Die Gewässerräume weisen minimale Breiten von 11 m bzw. 13 m im Bereich des Dorfbachs in Niederschongau auf.

Bei der Gewässerraumfestlegung fand eine Generalisierung statt und es wurde nicht jede Richtungsänderung des Gewässers übernommen. Damit wird die Bewirtschaftung entlang des Gewässers vereinfacht. Bei eingedolten Gewässern wird – ebenfalls um die Bewirtschaftung des Kulturlands nicht einzuschränken – eine Freihaltezone Gewässerraum ohne Bewirtschaftungseinschränkungen ausgeschieden.

### Naturobjekte

Von den ursprünglich 83 Naturobjekten werden neu zwei Objekte zusammengefasst, zwei Objekte wurden Teil des angrenzenden Waldes und für zwei weitere, aufgehobene Objekte wurde ein Ersatz geschaffen. Insgesamt werden 11 Objekte aufgehoben, womit die Gemeinde neu 69 Naturobjekte aufweist.



## Naturschutzzone

Die bestehenden und rechtskräftigen Naturschutzzonen werden auf die aktuellen Daten der amtlichen Vermessung angepasst. Die Gewässerflächen werden ebenfalls Teil der Naturschutzzone. Auf den Schutz weiterer Gebiete wird verzichtet, da diese bereits über das Vernetzungsprojekt auf freiwilliger Basis geschützt werden. Aufgrund der kantonalen Schutzverordnung Hangmoor Gitzitobel wird das Gebiet «Gitzitobel» respektive der Perimeter des Schutzgebiets der Zone «Übriges Gebiet» zugewiesen. Im Bau- und Zonenreglement wird auf die kantonale Schutzverordnung verwiesen.

## 3.3 Änderungen im Bau- und Zonenreglement

### Weilerzonen

Mit der Umzonung von den Weilerzonen (Nichtbauzone) in die Dorfzone (Bauzone) müssen für diese auch die baurechtlichen Spielregeln definiert werden. Weil es sich um ehemalige Weiler handelt, die sich an eher peripheren Lagen befinden und die Hauptentwicklung an zentralen und mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossenen Ortsteilen (Mettmenschongau) erfolgen soll, steht hauptsächlich der Erhalt und die massvolle Weiterentwicklung dieser Ortsteile im Vordergrund. Eine grössere Innenentwicklung ist in diesen Gebieten somit nicht vorgesehen. Das BZR präzisiert in diesem Sinne die baulichen Möglichkeiten.

### Haushälterischer Umgang mit dem Boden

Der sparsame und haushälterische Umgang mit den Bauzonen ist ein Raumplanungsgrundsatz, der sowohl für die Wohn- als auch für die Arbeitszonen gilt. Das BZR macht entsprechende Vorgaben. Über die Reduktion der für einen Gestaltungsplan erforderlichen Grundfläche werden die diesbezüglichen Hürden gesenkt und Möglichkeiten für kleinere Innenentwicklungsprojekte in hoher gestalterischer Qualität geschaffen. In den Wohnzonen werden dichtere Wohnformen und die gute Ausnutzung von Parzellen ebenfalls mit höheren Bauziffern unterstützt.

### Identität & Qualität

Das BZR enthält eine Reihe von Vorschriften, welche die ländliche Identität und Qualität der Gemeinde Schongau bewahren sollen. So wird der Gemeinderat zur Sicherung der baulichen Qualität ermächtigt, bei wichtigen Baufragen und zur Beurteilung von Bauvorhaben weitere Fachleute zuzuziehen. In einzelnen Bauzonen werden zudem Vorgaben zur Dachform (Steildachpflicht) gemacht. Zum Schutz des Ortsbildes gilt ferner der Grundsatz, dass topografische Veränderungen und künstliche Böschungen auf ein Minimum zu beschränken sind.

### Ökologie & Klima

Schongau ist eine ländliche Gemeinde, die sich unter anderem durch Einbettung in die intakte Kulturlandschaft, die Verzahnung zwischen Siedlung und Landschaft sowie die Begrünung innerhalb der Siedlung auszeichnet. Dem Thema Ökologie und Klima begegnet die Gemeinde über verschiedene Bestimmungen. So werden Steingärten ohne ökologischen Wert wie auch invasive Pflanzenarten verboten. Flachdächer auf Hauptbauten sind nach Möglichkeit extensiv zu begrünen. Versiegelte Aussenflächen sind auf ein

Minimum zu beschränken und bei Bauvorhaben mit fünf oder mehr Wohnungen werden erhöhte Anforderungen an die Aussengeschos- und Umgebungsflächen gestellt. Weil in Schongau der Übergang vom Siedlungsgebiet zum angrenzenden Kulturland bzw. den offenen Landschaften prägend ist, werden im BZR erhöhte qualitative Anforderungen an diese Siedlungsränder definiert.

## 4 Gemeinsam Weichen stellen: der Prozess

### 4.1 Die zwei Phasen der Ortsplanungsrevision Schongau

#### 1. Phase: Siedlungsleitbild

- **Das Siedlungsleitbild (SLB) bildet die strategische Grundlage für die Erarbeitung der Ortsplanung.** In der ersten Phase der Ortsplanungsrevision erarbeitet, ersetzt und aktualisiert das Siedlungsleitbild die Vorgängerversion aus dem Jahr 2013. Das SLB setzt die erhöhten Anforderungen und neuen Erkenntnisse aus den übergeordneten Gesetzgebungen um, insbesondere jene des kantonalen Richtplans.
- **Das SLB wurde von der fünfköpfigen Ortsplanungskommission erarbeitet.** Der Entwurf wurde der Bevölkerung im Rahmen der Infoveranstaltung vom 15. März 2018 vorgestellt und vom 10. März bis 11. April 2018 zur öffentlichen Mitwirkung unterbreitet. Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens gingen bei der Gemeinde drei Begehren ein. Bei allen Begehren wurden Einzonungen gefordert. Aufgrund der rechtlichen Ausgangslage konnte diesen Begehren nicht entsprochen werden. Parallel zur Mitwirkung wurde das SLB dem Kanton zur Stellungnahme unterbreitet. Die Stellungnahme führte zu einer Ergänzung des Siedlungsleitbildes und zu textlichen Präzisierungen hinsichtlich Ortsbildschutz, Weilerzonen respektive künftigen Bauzonen und den kantonalen Wachstumswerten.
- **Nach der Mitwirkungsphase und der Stellungnahme des rawi wurde das Siedlungsleitbild vom Gemeinderat am 5. Dezember 2018 genehmigt und an der Gemeindeversammlung am 10. Dezember 2018 zustimmend zur Kenntnis genommen.**

#### 2. Phase: Überarbeitung des Bau- und Zonenreglements sowie des Zonenplans

- **Die zweite Phase der Ortsplanungsrevision umfasst unter anderem die Überarbeitung des Bau- und Zonenreglements sowie des Zonenplans.** Dabei erfolgen die grundeigentümerverbindliche Umsetzung der Zonierung und Innenentwicklung sowie die Anpassung des Bau- und Zonenreglements an das Muster-BZR des Kantons, an die Vorgaben gemäss IVHB (Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe) sowie an das Planungs- und Baugesetz.
- **Die öffentliche Infoveranstaltung vom 30. Oktober 2019, 19.30 Uhr im Gemeindehaus, bildete den Auftakt zur öffentlichen Mitwirkung.** Diese erfolgte vom 28. Oktober bis 28. November 2019 und bot allen Interessierten die Möglichkeit, Fragen und Begehren zu formulieren. In dieser Zeit waren der Zonenplan, das Bau- und Zonenreglement sowie der Planungsbericht auf [www.schongau.ch](http://www.schongau.ch) aufgeschaltet und lagen bei der Gemeinde zur Einsichtnahme auf. Während dieser Frist sind elf Mitwirkungseingaben eingegangen. Anschliessend wurden die Eingaben von der Ortsplanungskommission detailliert geprüft. Die planerischen Erwägungen und die Entscheide des Gemeinderats zu den Mitwirkungseingaben sind dem separaten Mitwirkungsbericht zu entnehmen.
- **Parallel zur Mitwirkung lief die kantonale Vorprüfung.** Mit dem Vorprüfungsbericht vom 10. August 2020 hat der Kanton die

Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Schongau kommentiert. Neben den Stellungnahmen der einzelnen Dienststellen liegt mit dem Vorprüfungsbericht auch die Stellungnahme des Regionalen Entwicklungsträgers Idee Seetal vor. Die Anträge und Hinweise aus dem Vorprüfungsbericht wurden praktisch vollumfänglich umgesetzt.

– **Die öffentliche Auflage erfolgte vom 23. August bis 21. September 2021.**

Am 8. und 10. September 2021 fanden Sprechstunden statt. Während der Auflagefrist konnten Personen, Behörden und Organisationen, die ein schutzwürdiges Interesse haben, gegen die Planungsinstrumente beim Gemeinderat Schongau schriftlich Einsprache erheben. Während dieser Frist gingen vier Einsprachen ein, davon eine Sammeleinsprache mit vier Unterzeichnenden.

– **Von April 2022 bis März 2023 führte die Gemeinde mit den Einsprechenden Einigungsverhandlungen.**

In der Folge wurde das Planungsdossier leicht überarbeitet. Zwei Einsprachen wurden nach gütlicher Einigung von den Einsprechenden zurückgezogen. Über die verbliebenen zwei unerledigten Einsprachen haben die Stimmberechtigten gemäss § 63 PBG anlässlich der vorliegenden Abstimmung zu entscheiden. Diese werden einzeln behandelt.

## 4.2 Projektorganisation

### Ortsplanungskommission (OPK)

- Adrian Bütler, Gemeinderat, Präsident OPK (ab 01. September 2020)
- Melanie Casanova, Gemeinderätin (bis 30. November 2022)
- Melanie Wydler, Gemeinderätin (ab 01. Dezember 2022)
- Marie-Theres Furrer
- Roland Kretz
- Thomas Laubacher
- Fredy Stutz (bis 31. August 2020 Präsident OPK)

### Ortsplanungsbüro

Metron AG, Stahlrain 2, 5201 Brugg, vertreten durch

- Barbara Gloor, dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU, MAS FHNW Business- und Prozess-Management
- Thomas Roduner, MSc FHO in Raumentwicklung und Landschaftsarchitektur FSU (bis Dezember 2022)
- Tobias Sonderegger, MSc in Raumplanung FSU; M. Sc. Raumplanung TU Dortmund (seit September 2021)
- Cornelia Bauer  
lic. phil. I, Kommunikationsexpertin

### Rechtliche Unterstützung

Rechtliche Unterstützung durch Luc Humbel, Miotti\_Humbel\_Brunner Rechtsanwälte AG, Brugg

## 5 Einsprachen

### 5.1 Gütlich erledigte Einsprachen

Die Unterlagen der Gesamtrevision der Ortsplanung Schongau, namentlich der Zonenplan Siedlung und Landschaft, das Bau- und Zonenreglement, die Gewässerraumkarten (Gesamtplan, Mettmenschongau, Niederschongau und Rüdikon) sowie die Teiländerung des Baulinienplans Mettmenschongau lagen vom 23. August bis 21. September 2021 öffentlich zu Einsichtnahme auf. Während der gesetzten Auflagefrist hatten die Betroffenen die Möglichkeit, schriftlich Einsprache gegen diese Planungsinstrumente zu erheben. Insgesamt gingen während der Frist vier Einsprachen bei der Gemeinde ein. Während der vom Gemeinderat am 28. April 2022 durchgeführten Einspracheverhandlung konnten zwei Einsprachen gütlich erledigt werden, woraufhin die beiden Einsprechenden ihre Einsprachen zurückzogen.

### 5.2 Behandlung der nicht gütlich erledigten Einsprachen

Über die zwei verbliebenen unerledigten Einsprachen haben die Stimmberechtigten gemäss § 63 PBG an der Gemeindeversammlung zu entscheiden:

- Jakob und Sandra Wechsler-Schoch, Einsprache vom 17. September 2021
- Christian Muff, Mike Arnold, Hansueli Furrer, Ruedi Graf, Sammeleinsprache vom 19. September 2021

### 5.3 Die einzelnen Einsprachen

Nachfolgend werden die nicht erledigten Einsprachen einzeln behandelt. Die Einsprachen im Original mit den jeweiligen Anträgen und Begründungen im Wortlaut können bei der Gemeindeverwaltung Schongau eingesehen werden.

#### 5.3.1 Jakob und Sandra Wechsler-Schoch

##### **Antrag der Einsprechenden**

Das Grundstück Nr. 515 ist von der Zone für öffentliche Zwecke in die Dorfzone A zu überführen.

##### **Begründung der Einsprechenden**

Das Grundstück befindet sich in Privatbesitz und das Haus wird als Wohnhaus genutzt. Das Haus hat mit der Kirche Oberschongau nur in der Vergangenheit eine Verbindung (ehemaliges Pfarrhaus). Für das Erscheinungsbild als Ensemble ist der kantonale Denkmalschutz zuständig und nicht die Zonenzugehörigkeit. Dadurch ist auf dem Grundstück auch nur eine minimale bauliche Veränderung im Rahmen des Denkmalschutzes möglich. Zudem hat sich die Dienststelle rawi im Gespräch dahin geäußert, dass ein privater Wohnbau, der rein privaten Zwecken dient, grundsätzlich in eine Wohnzone gehört.

##### **Erwägungen des Gemeinderates**

Das Grundstück ist im Privatbesitz und das ehemalige Pfarrhaus wird zurzeit als reines Wohnhaus genutzt. Zudem steht das Gebäude unter kantonalem Denkmalschutz und ist Teil der Baugruppe [A] Kirchenbezirk Oberschongau. Das Pfarrhaus ist ausserdem im Bauinventar aufgeführt. Aus diesen Gründen ist das Pfarrhaus als Teil eines Ensembles zu verstehen und somit historisch und baulich eng mit dem Kirchverbund verknüpft. Dies ist unabhängig davon, ob das Gebäude noch als Pfarrhaus genutzt wird oder nicht.

Zwar kann aufgrund des fehlenden nutzungstechnischen Bezugs der Bauten untereinander eine Verbindung abgesprochen werden, die bauliche Erscheinung und Wirkung des Ensembles sowie die übergeordneten denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen unterstützen jedoch die Argumentation für den Verbleib des Grundstückes in der Zone für öffentliche Zwecke.

Wie von den Einsprechenden richtigerweise ausgeführt, sind aufgrund der kantonalen Schutzwürdigkeit des Gebäudes Veränderungen und Eingriffe nur beschränkt zulässig. Eine Umzonung in die Dorfkernzone DO-A bietet daher keine Vorteile hinsichtlich der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten (An- / Um- / Neubau o.ä.). Gemäss Auskunft der kantonalen Denkmalpflege spricht grundsätzlich nichts gegen eine Umzonung, wenn diese dem Erhalt der Bausubstanz und Umgebung des ehemaligen Pfarrhauses dient. Aufgrund des kantonalen Denkmalschutzes und der Ensemblewirkung sowie der überlagernden Ortsbildschutzzone kommt bei jeder baulichen Tätigkeit unabhängig von der Zonierung der Umgebungsschutz zum Tragen.

Für das Grundstück Nr. 515 sind im Grundbuch mehrere Dienstbarkeiten eingetragen, die nicht im öffentlichen Interesse liegen. Ausnahme bildet das Bestandesrecht für eine steinerne Stiege zu Gunsten der Parzelle Nr. 514, die auch der Öffentlichkeit dient. Diese Wegverbindung ist unabhängig von der Zonierung privatrechtlich gesichert.

Ausserdem ist mit der vorliegenden Gesamtrevision gemäss LUBAT für die Gemeinde Schongau eine Berechnung der Einwohnerkapazität (Fassungsvermögen) vorgenommen worden. Für die Festlegung des Fassungsvermögens werden die Bauzonen der Gemeinden unter Berücksichtigung der Reserven der unüberbauten Bauzonen und des Verdichtungspotenzials betrachtet und so eine Bauzonenkapazität für die künftige Entwicklung erstellt. So sollen bis anhin versteckte Innenentwicklungspotenziale erkannt werden. Diese LUBAT-Berechnung liegt der vorliegenden Planung zu Grunde. Im Fall einer Umzonung des Grundstücks von der Zone für öffentliche Zwecke in die Dorfzone DO-A werden neue Einwohnerkapazitäten an nicht zentral gelegenen Orten geschaffen, die bei der Gesamtbetrachtung aber nicht ins Gewicht fallen.

Falls auf die Einsprache eingegangen und somit eine gütliche Erledigung der Einsprache vollzogen wird, ist gemäss § 62 Abs. 2 PBG die Einspracheverhandlung für betroffene Dritte zu wiederholen. Denn eine Umzonung stellt eine wesentliche Änderung dar, weshalb diese erneut öffentlich aufgelegt werden müsste. Änderungen gelten dann als wesentlich, wenn die Planänderung zu Einsprachen Anlass geben könnte, die nicht schon gegen das ursprüngliche Aufgelegte hätten vorgebracht werden können. Aufgrund der Nutzungsänderung sowie der neuen Zonenbestimmungen wäre dies gegeben. Eine erneute öffentliche Auflage und allenfalls erneute Einspracheverhandlungen würden das weitere Planungsverfahren zeitlich verzögern.

#### **Antrag des Gemeinderats**

Die Einsprache sei abzuweisen.

#### **5.3.2 Christian Muff, Mike Arnold, Hansueli Furrer, Ruedi Graf (Sammeleinsprache)**

##### **Antrag der Einsprechenden**

Antrag 1: Auf die Umzonung des Dorfteils Vorderdorf von der Weilerzone in die Dorfzone sei zu verzichten.

Antrag 2: Allenfalls soll bei einer effektiven Einzonung des Gebiets eine überlagernde Geruchs- und Lärmbelastung festgelegt werden.

Antrag 3: Es sei eine Einspracheverhandlung durchzuführen.



Antrag 4: Weitere Anträge bleiben vorbehalten.

Antrag 5: Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Gemeinwesens.

### **Begründung der Einsprechenden**

Antrag 1: Das Vorderdorf ist geprägt von unseren Landwirtschaftsbetrieben. So stehen ein Schweinezuchtbetrieb, ein Schweinemastbetrieb, ein Munimastbetrieb und ein Mutterkuhhaltungsbetrieb in unmittelbarer Nähe zur geplanten Dorfzone (DN-A). Es liegt in der Natur der Sache, dass diese Betriebe Geruchsimmissionen verursachen, sei es von den Betriebszentren aus oder durch die nötige Ausbringung von Hofdüngern. Ebenfalls sind Lärmimmissionen unumgänglich, sei es durch Tierlaute, Auslauftüren, Fütterungsanlagen, Silofräsen, Futter oder Schweinetransporte. Verschiedene Recherchen und Abklärungen haben ergeben, dass sich durch eine Umzonung der bestehenden Weilerzone zur Dorfzone (DN-A) die Situation für den Landwirtschaftsbetrieb, im speziellen für Geruch und Lärm massiv verschlechtert. Gerade bei baulichen Anpassungen sind die Auswirkungen der Luftreinhalteverordnung massiv. Die Betriebe können sich nicht mehr entwickeln bzw. sind in ihrer Weiterexistenz bedroht. Die momentanen Diskussionen in der Gemeinde Hohenrain zeigen die Problematik konkret und unmissverständlich auf.

Antrag 2: Falls dennoch an der Einzonung festgehalten wird, ist es den Einsprechern ein Anliegen, dass zusammen mit der Gemeinde und den Anwohnern eine Lösung gefunden wird. Es ist zu prüfen, ob die neu zu schaffende Dorfzone mit einer Geruchs- und Lärmbelastung überlagert werden kann. Im Weiteren gilt es, im neuen BZR für diese Zone folgenden Wortlaut einzubauen: «Bauvorhaben sind, bezüglich landwirtschaftlicher Emissionen und Immissionen, auf die vorhandenen Nutzungen abzustimmen» (Lärm, Geruch).

Antrag 3: Den Einsprechenden ist die Gelegenheit zu geben, ihre Anliegen anlässlich einer Einspracheverhandlung bzw. anlässlich eines Augenscheins vor Ort näher darzulegen und zu begründen.

Antrag 4: Allfällige weitere Antragspunkte bleiben explizit vorbehalten, die im Rahmen der Einspracheverhandlungen hervorgebracht werden.

Antrag 5: Die Kosten dieser Einsprache sind dem Gemeinwesen aufzuerlegen.

### **Erwägungen des Gemeinderates**

Antrag 1: 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 / Chalcharen, Rüdikon und Niderschongau den Bauzonen zuzuweisen. Aufgrund der Änderungen sowie der erhöhten Anforderungen an Weilerzonen, die sich durch den revidierten kantonalen Richtplan ergeben und um die Ortsteile von Schongau auch künftig baulich weiterentwickeln zu können, werden im Rahmen der Ortsplanungsrevision Bauzonen ausgeschieden. Diese Strategie wurde zudem bereits im behördenverbindlichen Siedlungsleitbild definiert und von der Bevölkerung positiv zur Kenntnis genommen. Die vorliegende Stossrichtung *«Im Nutzungsplanverfahren sollen die Gebiete der Bauzone mit Erhaltungscharakter zugewiesen werden»* ist somit legitimiert und wird von der Bevölkerung gestützt.

Des Weiteren entspricht die bestehende Bebauungsstruktur und Nutzung der Ortsteile, die von der Weilerzone in eine Bauzone umgezont werden, nicht den Charakteristiken einer Nicht-Bauzone bzw. Weilerzone. Mit der vorliegenden Gesamtrevision der

Ortsplanung wird somit der Bestand planerisch zonenkonform abgebildet. Ein Erlass einer Nicht-Bauzone würde erhebliche negative Auswirkungen für sämtliche bestehenden Wohnnutzungen hervorrufen, was nicht im Sinn der Gemeinde ist. Hinzu kommt, dass mit der Zuweisung der Grundstücke zur Dorfzone (Bauzone) die Zuständigkeit für Baugesuche künftig bei der Gemeinde liegt. Bei Nichtbauzonen bzw. bei Weilerzonen wäre weiterhin der Kanton zuständig, was den raumplanerischen Handlungsspielraum einschränkt.

Der Gemeinde ist es ein Anliegen, dass eine einvernehmliche Lösung gefunden wird. Gesetzlich und aufgrund der übergeordneten Vorgaben müssen die Weilerzonen in eine Dorfzone umgezont werden. Dies ist auch aus raumplanerischer Sicht sinnvoll. Die bestehenden Betriebe haben jedoch eine Daseinsberechtigung und prägen den Orts- teil. Sie gehören zum gewachsenen Ortsbild.

Eine Umzonung der vorgesehenen Dorfzone Niederschongau A und B (DN-A und DN-B) wieder in eine Weilerzone (Nicht-Bauzone) ist aus planerischer Sicht nicht ziel- führend. Es wird davon ausgegangen, dass diese Variante von der Region und vom Kan- ton nicht akzeptiert wird. Ausserdem sind einzelne Baugesuche, die sich an den Bestim- mungen der neuen Dorfzone Niederschongau A und B (DN-A und DN-B) orientieren, nicht mehr umsetzbar. Von einer Umzonung wären viele Grundeigentümerschaften neg- ativ betroffen. Zudem bildet die Zuweisung zur Dorfzone Niederschongau A und B (DN- A und DN-B) die aktuelle Situation des Ortskerns zonenkonform ab.

Antrag 2: Damit Belastungen mit Geruchsemissionen vermieden werden können, müs- sen Stallbauten einen Mindestabstand gegenüber Wohnbauten einhalten. Der Mindest- abstand von Tierhaltungsanlagen zu Wohnbauten wird nach dem "FAT-Bericht 476" be- stimmt. Die Berechnung erfolgt mit der Excel-Datei «Berechnung von Mindestabstän- den bei Tierhaltungsanlagen (nach FAT-Bericht Nr. 476)». Für die Berechnung werden unter anderem die Anzahl Tiere sowie Faktoren, welche die Geruchsemissionen beein- flussen und die Abstände zwischen den Stallbauten berücksichtigt.

Für drei Betriebe haben die Einsprechenden eine solche Berechnung in Auftrag gegeben. Die Berechnungen wurden von Markus Kretz, Präsident Luzerner Bäuerinnen- und Bauernverband (LBV) vorgenommen und liegen den Einsprachen bei. Bezogen auf die künftige Dorfzone, die als gemischte Zone gilt, ist für den Mindestabstand 70% des errechneten Werts einzuhalten. Gemäss FAT-Berechnungen müssen somit folgende Mindestabstände eingehalten werden:

- |   |       |
|---|-------|
| – Für den Schweinezuchtbetrieb von Christian Muff | 150 m |
| – Für Munimast und Legehennen von Hansueli Furrer | 65 m. |
| – Für den Schweinemastbetrieb von Mike Arnold     | 191 m |

Zu erwähnen ist, dass die Abstände auch bei bewohnten Bauten und Anlagen innerhalb von Landwirtschaftszonen bzw. Weilerzonen einzuhalten sind. Die Abstände in Land- wirtschaftszonen können dabei analog zu den Mischzonen auf 70% reduziert werden. Die FAT-Abstände sind somit bereits mit der rechtskräftigen Nutzungsplanung einzu- halten und können nicht ignoriert werden. Die im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevi- sion der Ortsplanung vorgesehene Umzonung von der Weilerzone (Nicht-Bauzone) in eine Dorfzone (Bauzone) hat daher keinen Einfluss auf die Einhaltung der Abstände. Die minimalen Abweichungen der Abstandsvorschriften (FAT) zwischen der jetzigen Zonie- rung (Messpunkt Gebäudehülle) und der künftigen Zonierung (Messpunkt Zonengren- zen) haben bei einer gerichtlichen Interessensabwägung nach dem Verhältnismässig- keitsprinzip keine entscheidende Relevanz. Zusammenfassend kann festgehalten wer- den, dass die Problematik, der nicht eingehaltenen Abstände bereits bei der rechtskräf- tigen Ortsplanung besteht.

Im Rahmen der weiteren Abklärungen wurde vom kantonalen Rechtsdienst bestätigt, dass aufgrund der übergeordneten Gesetzgebungen keine überlagernde Geruchszone eingeführt werden kann. Die Mindestabstände zu Tierhaltungsanlagen sind im Anhang 2 Ziff. 512 der Luftreinhalteverordnung (LRV) geregelt und damit Teil des Umweltrechts des Bundes. Die Kantone dürfen keine ergänzenden Vorschriften zur Luftreinhalteverordnung erlassen. Dieses Verbot ergibt sich aus Art. 65 des Umweltschutzgesetzes (USG). Während eine entsprechende Aufstufung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen im Rahmen von Nutzungsplanungen eine gesetzliche Grundlage besitzt (Art. 43 Abs. 2 der Lärmschutzverordnung LSV), gibt es für Geruchsemissionen zurzeit noch keine gesetzliche Grundlage. Eine Aufstufung bzw. eine Duldungspflicht sind somit rechtlich nicht umsetzbar.

Antrag 3: Mit den Einsprechenden wurde jeweils am Donnerstag, 28. April 2022, am Mittwoch, 14. September 2022 und am 21. März 2023, eine Einspracheverhandlung geführt. Der Gemeinde war und ist es ein Anliegen, dass direkte Gespräche mit den Betroffenen geführt werden.

Antrag 4: Allfällige weitere Antragspunkte können nicht angebracht werden.

Antrag 5: Gemäss § 64a PBG hat die Gemeinde die Kosten für das Ortsplanungsverfahren zu tragen. Damit trägt die Gemeinde die Kosten für die behördliche Tätigkeit, die Schreibgebühren und die Kosten für die externe Beratung und Unterstützung. Im nicht streitigen Verwaltungsverfahren und damit auch im Einspracheverfahren bei der Ortsplanung wird den Parteien neben den in § 201 Abs. 2 VRG genannten Fällen grundsätzlich keine Parteikostenentschädigung zugesprochen. Der Gemeinderat beantragt daher, die Anträge auf Parteikostenentschädigungen der Einsprechenden abzuweisen.

#### **Antrag des Gemeinderats**

Die Einsprache sei abzuweisen.



## **Beratungsgrundlagen und -grundsätze**

Der Gemeinderat unterbreitet den Stimmberechtigten den Zonenplan Siedlung und Landschaft, das Bau- und Zonenreglement, die Gewässerraumkarten und die verbliebenen Einsprachen zur Beschlussfassung.

Dabei werden besonders die Anträge, die nicht erledigten Einsprachen abzuweisen oder anzunehmen, sowie wesentliche Abweichungen zum Ergebnis der Vorprüfung begründet (§ 63 Abs. 1 PBG).

Die Stimmberechtigten können an der Gemeindeversammlung Anträge in Bezug auf die traktandierten Geschäfte stellen. Bei Anträgen auf Änderung einer Zonenfestsetzung oder einer Bauvorschrift ist der Gemeinderat verpflichtet zu prüfen, ob und auf welche Weise die öffentliche Auflage nachzuholen ist, damit die Rechte der betroffenen Grundeigentümer gewahrt bleiben. Von den Stimmberechtigten angenommene Anträge, die eine wesentliche Änderung der Vorlage bedeuten und daher zwingend öffentlich aufgelegt werden müssen, sind als Auftrag zur erneuten Durchführung eines Ortsplanungsverfahrens entgegenzunehmen.

Das Traktandum wird behandelt, ausser ein Teilnehmender beantragt «Nichteintreten».

Das zuständige Mitglied des Gemeinderats erläutert zu Beginn der Beratung die Ortsplanungsrevision Schongau.

Im Anschluss werden die nicht gütlich erledigten Einsprachen behandelt. Die Reihenfolge der Beratung richtet sich nach der vorliegenden Botschaft:

- Die / der stimmberechtigte Einsprechende begründet, falls sie / er dies wünscht und für notwendig erachtet, die Einsprache kurz mündlich. Nicht stimmberechtigte Einsprechende können ihre Einsprache nicht persönlich begründen.
- Der zuständige Gemeinderat und – falls dies als notwendig oder erwünscht erachtet wird – der Ortsplanungskommissionspräsident sowie die fachlichen Projektleitenden der Firma Metron AG nehmen Stellung zur Einsprache und begründen den Antrag des Gemeinderats.
- Diskussion
- Abstimmung über nicht gütlich erledigte Einsprachen

Elemente des Zonenplans Siedlung und Landschaft, Artikel des Bau- und Zonenreglements und Elemente der Gewässerraumkarten, die nicht bestritten sind und zu denen keine anders lautenden Anträge oder Wortmeldungen vorliegen, werden anlässlich der Gemeindeversammlung nur auf Antrag beraten.

## **Schlussabstimmung**

Über die mit Einzelberatungen bereinigte Vorlage ist in einer Schlussabstimmung gesamthaft abzustimmen. Sie wird sofort nach Abschluss aller Einzelberatungen vorgenommen.

### **6.3 Rechtsmittel**

Nach erfolgter Beschlussfassung teilt die Gemeinde den Einsprecher\*innen den Entscheid über die Einsprachen und den betroffenen Grundeigentümerschaften die beschlossenen Änderungen innert drei Arbeitstagen seit dem Tag der Beschlussfassung mit dem Rechtsmittelhinweis mit (§ 63 Abs. 2 PBG).

Diese Mitteilung hat nicht den Charakter eines Entscheides, sondern dient allein der Orientierung über die getroffenen Beschlüsse. Sie ist aber mit einem Rechtsmittelhinweis zu versehen.

Die Beschlüsse der Stimmberechtigten können innert 20 Tagen seit dem Tag der Beschlussfassung mit Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat angefochten werden (63 Abs. 3 PBG). Die Frist beginnt ab dem Datum der Mitteilung des Abstimmungsergebnisses nach § 63 Abs. 2 PBG zu laufen.

#### **6.4 Genehmigungsverfahren**

Der Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement bedürfen zu ihrer Verbindlichkeit der Genehmigung des Regierungsrats (§ 20 Abs. 1 PBG). Bei der Genehmigung sind die Pläne und Vorschriften auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit und auf ihre Übereinstimmung mit den Richtplänen zu prüfen (§ 20 Abs. 2 PBG).

#### **6.5 Publikation im Kantonsblatt**

Die Gemeinde hat die Genehmigung des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglements im Luzerner Kantonsblatt zu veröffentlichen (§ 21 Abs. 1a PBG).



## 7 Antrag des Gemeinderats

### **Der Gemeinderat legt Ihnen zur Genehmigung vor:**

- Zonenplan Siedlung und Landschaft (Mst.1:5'000) vom 5. August 2021
- Bau- und Zonenreglement (BZR) vom 5. August 2021
- Gewässerraumkarten Gesamtplan (Mst. 1:5'000), Mettmenschongau, Niederschongau und Rüdikon (Mst. 1:1'000) vom 5. August 2021

### **Der Gemeinderat beantragt Ihnen:**

1. Abweisung der nicht gütlich erledigten Einsprache von Jakob und Sandra Wechsler-Schoch, Einsprache vom 17. September 2021
2. Abweisung der nicht gütlich erledigten Einsprache von Christian Muff, Mike Arnold, Hansueli Furrer und Ruedi Graf (Sammleinsprache) vom 19. September 2021

### **Der Gemeinderat beantragt Ihnen zur Annahme:**

3. Gesamtrevision Ortsplanung (mit Zonenplan Siedlung und Landschaft, Bau- und Zonenreglement, Gewässerraumkarten).

# Abkürzungen / Glossar

AZ	Ausnützungsziffer
FAT	Forschungsanstalt für Agrarwirtschaft und Landtechnik
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
KRP	Kantonaler Richtplan Luzern
LAWA	Dienststelle Landwirtschaft und Wald Kanton Luzern
OPK	Ortsplanungskommission
PBG	Planungs- und Baugesetz
rawi	Dienststelle Raum und Wirtschaft, Kanton Luzern
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung
SLB	Siedlungsleitbild
ÜZ	Überbauungsziffer

The logo for metron, featuring a lowercase 'm' with a horizontal bar underneath it, followed by the letters 'etron' in a simple, lowercase sans-serif font.