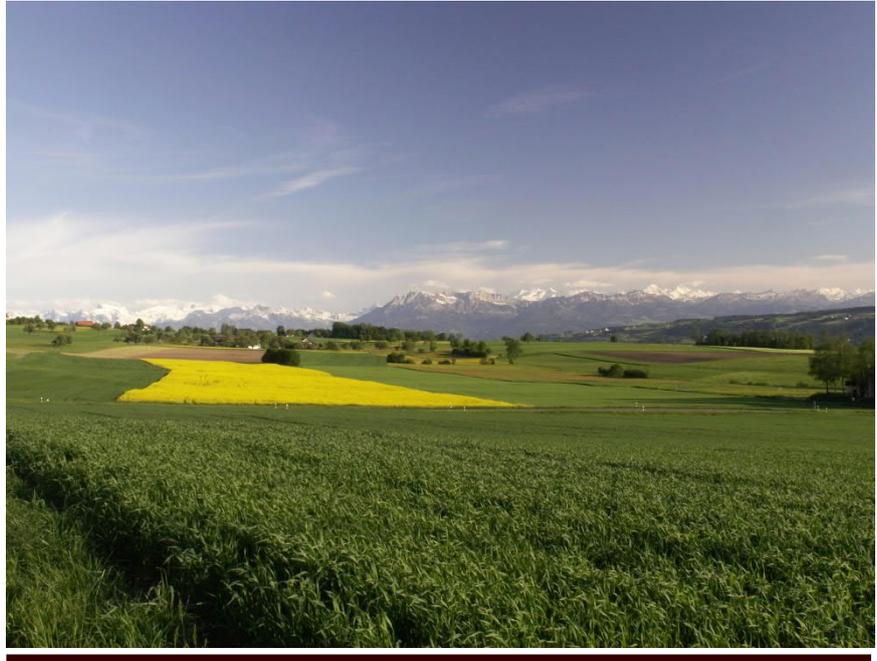


Ortsplanungsrevision Schongau

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

3. Juli 2023



Ortsplanungsrevision Schongau

Bearbeitung

Thomas Roduner (bis Dezember 2022)

MSc FHO in Raumplanung und Landschaftsarchitektur

Barbara Gloor

dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU,

MAS FHNW in Business- und Prozess-Management

Tobias Sonderegger (seit September 2021)

MSc TU in Raumplanung FSU

Franziska Stocker

BSc FHO in Landschaftsarchitektur

Annkatrin Kümmerli

Zeichnerin FR Raumplanung EFZ

Metron Raumentwicklung AG

Stahlrain 2

Postfach

5201 Brugg

T 056 460 91 11

info@metron.ch

www.metron.ch



Auftraggeber

Gemeinde Schongau

Schulweg 2

6288 Schongau

Titelbild: Gemeinde Schongau

Dieser Bericht ist für einen doppelseitigen Ausdruck gelayoutet

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziele	6
1.1	Anlass	6
1.2	Ziele der Ortsplanung	6
1.3	Vorgehen	7
1.4	Bestandteile der Ortsplanungsrevision	7
2	Rahmenbedingungen	8
2.1	Übergeordnete Rahmenbedingungen	8
2.2	LUBAT / Nutzungsreserven	8
2.3	Mehrwertausgleich	10
2.4	GIS / Geodatenmodell	10
2.5	Bushaltestelle	11
3	Erläuterung der Änderungen	12
3.1	Grundlegende Änderungen zur Systematik	12
3.2	Weilerzonen / Dorfzonen	22
3.3	Um- und Einzonungen	28
3.4	Bebauungspläne / Gestaltungspläne	31
3.5	Naturgefahren	32
3.6	Denkmalverzeichnis / Bauinventar	32
3.7	Änderungen im Kulturland	34
3.8	Bau- und Zonenreglement	39
4	Fazit	45
5	Verfahren	46
	Abbildungsverzeichnis	49
	Abkürzungen / Glossar	49
	Anhang	51
	Anhang 1: Berechnung und Herleitung der Überbauungsziffer	51
	Anhang 2: Stand Erschliessung / unüberbaute Bauzonen	52

Beilagen:

- Siedlungsleitbild
(am 5.12.2018 vom Gemeinderat und am 10.12.2018 an der Gemeindeversammlung durch die Bevölkerung zustimmend zur Kenntnis genommen)
- Berechnung und Herleitung der Gesamthöhen
Gebietsplan Niederschongau, Oberschongau/Mettmenschongau, Rüdikon vom 16.4.2019 (bucher+partner AG)

1 Anlass und Ziele

1.1 Anlass

Der Zonenplan der Gemeinde Schongau stammt aus dem Jahr 2006 (Genehmigung durch den Regierungsrat). In den Jahren 2008, 2011, 2013 und 2014 wurden Teilrevisionen durchgeführt. Das Bau- und Zonenreglement (BZR) stammt aus dem Jahr 2011. Die Ortsplanung ist von Gesetzes wegen zu überprüfen und, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben, zu überarbeiten.

Die Notwendigkeit zur Revision der Ortsplanung ergibt sich aus der in der Volksabstimmung vom 3. März 2013 angenommenen und am 1. Mai 2014 in Kraft gesetzten Änderung des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG). Es zielt auf einen Stopp der Zersiedelung und einen haushälterischen Umgang mit dem Boden ab; Dörfer und Städte sollen nach innen weiterentwickelt werden. Diese Bundesvorgaben wurden mit der Teilrevision des kantonalen Richtplans Luzern 2015 umgesetzt. Die neuen Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan respektive aus dem Planungs- und Baugesetz und der Planungs- und Bauverordnung, über die auch die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) umgesetzt wird, sind im Rahmen der Ortsplanungsrevision auf kommunaler Stufe grundeigentümergebunden umzusetzen.

1.2 Ziele der Ortsplanung

Ziel der vorliegenden Revision ist, die Ortsplanung entsprechend den veränderten Rahmenbedingungen zu aktualisieren. Dabei sollen die attraktive Landschaft sowie die ländliche Dorfstruktur erhalten und die Lebensqualität gesteigert werden. Der einzigartigen dezentralen Siedlungsstruktur (vgl. Siedlungsleitbild) mit Mettmenschongau als Zentrum und den Ortsteilen Niederschongau, Oberschongau/Chalcharen und Rüdikon soll ebenfalls Rechnung getragen werden. Die Revision der Ortsplanung und die Änderungen des Bau- und Zonenreglements sowie des Zonenplans setzen damit das Siedlungsleitbild der Gemeinde Schongau (vom 5.12.2018 bzw. 10.12.2018) um. Folgende Themenbereiche können als inhaltliche Schwerpunkte der Ortsplanungsrevision bezeichnet werden:

- Umsetzung und Integration der neuen Baumasse gemäss Planungs- und Baugesetz (IVHB). Wechsel von der Ausnutzungsziffer zur Überbauungsziffer (ÜZ) und von der Geschossigkeit zur Gesamthöhe.
- Überarbeitung des Bau- und Zonenreglements gemäss den Praxiserfahrungen mit dem bisherigen BZR
- Überprüfung der Umzonung der Weilerzonen (Nichtbauzone) in Bauzonen
- Umsetzung der Gewässerräume innerhalb sowie ausserhalb des Siedlungsgebiets
- Ermöglichung einer qualitätvollen Innenentwicklung sowohl in den Wohnzonen als auch in den Arbeitszonen
- Überprüfung der Gestaltungs- und Bebauungspläne

Mit der Revision erfolgt ein Wechsel von quantitativen zu qualitativen Bestimmungen. Das BZR enthält die nötigen Baumasse, führt darüber hinaus die zusätzlich zu erreichenden Qualitäten textlich aus. Die geforderten Qualitäten lassen sich nicht wie eine ÜZ beziffern und müssen stattdessen am konkreten Projekt beurteilt, abgewogen und eingeschätzt werden. Nur auf diese Weise lassen sich die vorhandenen baulichen Qualitäten der Gemeinde Schongau erhalten und verbessern.

1.3 Vorgehen

Die Revision der Ortsplanung erfolgt in zwei Phasen. In der ersten Phase wurde das Siedlungsleitbild aus dem Jahr 2013 überarbeitet und aktualisiert. Dies ist aufgrund der erhöhten Anforderungen, der neuen Erkenntnisse aus den übergeordneten Gesetzgebungen und den neuen Vorgaben gemäss kantonalem Richtplan (LUBAT) notwendig. Das Siedlungsleitbild bildet die strategische Grundlage für die Erarbeitung der Nutzungsplanung.

Die zweite Phase der Ortsplanungsrevision bildet die Überarbeitung des Bau- und Zonenreglements sowie der Zonenpläne. Dabei erfolgt die (grundeigentümergebundene) Umsetzung der Weilerzonierung, der Innenentwicklung, die Anpassung des Bau- und Zonenreglements an das Muster-BZR, an die Vorgaben gemäss IVHB (Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe) sowie an das Planungs- und Baugesetz.

1.4 Bestandteile der Ortsplanungsrevision

Die vorliegende Ortsplanungsrevision umfasst folgende Bestandteile:

grundeigentümergebunden

- Zonenplan Siedlung und Landschaft (Mst. 1:5'000)
- Bau- und Zonenreglement (BZR)

der Information dienend

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV
- Änderungsplan Siedlung und Landschaft (Mst. 1:5'000)
- Gewässerraumkarten Gesamtplan (Mst. 1:5'000), Mettmenschongau,
- Niederschongau und Rüdikon (Mst. 1:1'000)
- Siedlungsleitbild vom 5.12.2018 bzw. 10.12.2018

2 Rahmenbedingungen

2.1 Übergeordnete Rahmenbedingungen

Die Einordnung in das Umfeld, die Vorgaben aus den übergeordneten Planungen wie dem kantonalen Richtplan Luzern oder den regionalen Planungen sowie die Bevölkerungsentwicklung, die Entwicklung der Beschäftigten / Unternehmen, die Entwicklungen im Wohnungswesen und die Aussagen zu Bauzonenkapazitäten des rechtskräftigen Zonenplans (LUBAT) sind dem Siedlungsleitbild (Beilage) zu entnehmen.

2.2 LUBAT / Nutzungsreserven

LUBAT – rechtskräftiger Zonenplan

Der rechtskräftige Zonenplan (bebaute und unbebaute Bauzonen) der Gemeinde Schongau weist für das Jahr 2031 Kapazitäten für total 1'111 Einwohner aus. Die Einwohnerkapazität (zusätzliche Einwohner) des rechtskräftigen Zonenplans umfasst somit rund 88 Personen. Weitere Erläuterungen zu den Bauzonenkapazitäten des rechtskräftigen Zonenplans sind dem Siedlungsleitbild zu entnehmen.

LUBAT – Zonenplanentwurf

Das mögliche Bevölkerungswachstum des Zonenplanentwurfs beträgt jährlich 1.2 % (+13 Einwohner / Jahr). Mit dem Zonenplanentwurf wird die Bauzonenkapazität um insgesamt 100 Einwohner (gerundet) erhöht. Damit liegt der Wachstumswert über den Vorgaben gemäss Richtplankapitel R1-5 (0.4 %). Dies ist zulässig, da keine kapazitätsrelevanten Einzonungen vorgenommen werden. Im Vergleich zum rechtskräftigen Zonenplan fällt auf, dass ein Grossteil der Kapazitäten in den Zentrumszonen (Zonencode 200) verortet wird. Dabei spielen wohl insbesondere die neuen Dorfzonen Nieder- und Oberschongau eine entscheidende Rolle.

Stand der Erschliessung

Wie im Siedlungsleitbild dargelegt, sind die Bauzonenreserven (unbebaute Bauzonen) knapp. Aufgrund ihrer Bedeutung gelten sie als «Schlüsselgebiete». Der Plan im Anhang, der die zwischenzeitlichen Veränderungen berücksichtigt, zeigt die Bauzonenreserven auf. Aktuell (Stand Zonenplanentwurf) verfügt die Gemeinde über:

- 1.23 ha Bauzonenreserven in den Arbeitszonen
 - 0.42 ha Bauzonenreserven in den Wohnzonen
 - 0.58 ha Bauzonenreserven in den Mischzonen
-

Innenentwicklung

Mit Art. 1 bzw. 3 BZR zum haushälterischen Umgang mit den Bauzonen (als Grundlage kann auch der § 39 PBV - Siedlungsentwicklung nach innen zur Hand genommen werden) fördert die Gemeinde eine effiziente und zweckmässige Nutzung des Bodens. Die konsequente Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet, die enge Abgrenzung der Bauzonen sowie das Herabsetzen der Mindestfläche für Sondernutzungsplanungen fördern eine zweckmässige Nutzung der vorhandenen Bauzonen und verhindern eine weitere Zersiedelung. Neben den kommunalen Bestimmungen im BZR wird den Gemeinden über das PBG des Kantons Luzern (§ 38 PBG – Verfügbarkeit von Bauland) die Möglichkeit gegeben, Flächen auszuzonen oder zu erwerben (Kaufrecht zum Verkehrswert).

Das BZR stellt qualitative Anforderungen an die bauliche Entwicklung. Es formuliert Anforderungen an Dächer, Fassaden und an die Einpassung von Gebäuden. Damit wird bei der Innenentwicklung auf den Charakter der Gemeinde und die landwirtschaftlich geprägten, ortsbaulich attraktiven und die für den ländlichen Charakter der Gemeinde wichtigen Bauten Rücksicht genommen.

Erschliessungsrichtplan

Abgesehen von der Parzelle Nr. 333 in Mettmenschongau gelten sämtliche unüberbauten Flächen als erschlossen (vgl. Anhang - Plan zu den unüberbauten Bauzonen). Die Parzelle Nr. 333 soll in absehbarer Zeit verkauft werden, wofür das Areal über die Parzelle Nr. 1318 erschlossen werden soll. Aktuell laufen Verhandlungen zwischen den Grundeigentümern. Unter diesen Gesichtspunkten wird auf den Erschliessungsrichtplan verzichtet.



Abbildung 1: Parzelle Nr. 333 (geplante Erschliessung gem. Signet)

2.3 Mehrwertausgleich¹

Ausgangslage

§ 105 PBG (Abgabepflicht) umfasst die Mehrwertabgabe bei Einzonungen, Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht sowie den Erlass oder die Änderung von Bebauungsplänen. Nicht unter die Abgabepflicht fallen Um- und Aufzonungen ausserhalb von sondernutzungsplanpflichtigen Gebieten und freiwillige Gestaltungspläne nach § 75 Abs. 2 PBG.

Bei Einzonungen besteht zudem nur dann eine Abgabepflicht, wenn die Planänderungen zu einem Mehrwert von mehr als 100'000 CHF pro Grundstück führt². Aufgrund der Intervention des Bundes ist davon auszugehen, dass diese Grenze auf 50'000 CHF gesenkt werden wird. Von der Abgabe befreit sind Gemeinwesen im Sinn von § 5 des Gesetzes über die Grundstückgewinnsteuer (dazu gehören z.B. der Bund, der Staat Luzern oder eine luzernische Einwohner- oder Kirchgemeinde).

Um- und Aufzonungen, Bebauungspläne

Von einer Mehrwertabgabe sind nur Um- oder Aufzonungen in sondernutzungsplanpflichtigen Gebieten sowie der Erlass respektive die Änderung eines Bebauungsplans betroffen. Keine der geplanten Umzonungen erfüllt diese Anforderungen, weshalb sie von der Abgabepflicht befreit sind. Der bestehende Bebauungsplan in Rüdikon wird auf die neuen rechtlichen Rahmenbedingungen angepasst, inhaltlich aber nicht verändert und erfüllt die Anforderungen für eine Mehrwertabgabe somit ebenfalls nicht.

Einzonungen

Bei den Weilern handelt es sich seit dem 1.1.2018 um Nichtbauzonen. Dies ist eine direkte Folge aus der Abstimmung zum Raumplanungsgesetz vom 15.6.2012 sowie aus der Revision des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden die Weiler (Niederschongau³, Oberschongau und Rüdikon) der Bauzone (Dorfzone) zugewiesen. Aufgrund der ehemaligen Weilerfunktion werden im Vergleich zu einer «klassischen Bauzone» höhere Anforderungen an Bauvorhaben gestellt. Die Dorfzone dient zudem primär dem Erhalt sowie der sanften Weiterentwicklung der dezentralen Siedlungsstruktur. Zudem wird mit der planerischen Massnahme kein monetärer Mehrwert geschaffen. Wie der Vorprüfungsbericht bestätigt, besteht keine Mehrwertabgabepflicht nach §§ 105 ff. PBG.

2.4 GIS / Geodatenmodell

Mit vorliegender Revision der Ortsplanung kommt das «Datenmodell und Nachführungskonzept Nutzungsplanung (Version 3.1)» zur Anwendung, das am 14. Mai 2019 durch das Steuergremium genehmigt wurde. Es ersetzt das «Datenmodell und Nachführungskonzept Nutzungsplanung (Version 3.0)» vom 20. Juni 2018.

¹ Weitere und ausführliche Informationen auf <https://mehrwertausgleich.lu.ch/>

² Der Kanton Luzern muss die Anfang 2018 in Kraft gesetzten Regeln für die Mehrwertabgabe nach einer Intervention des Bundes anpassen. Grund ist, dass der Kanton bei der Freigrenze (100'000 CHF) zu grosszügig war. Der Bundesrat hat wegen fehlender Mehrwertabschöpfung einen Einzonungsstopp verfügt.

³ Beschluss Stimmberechtigte an der Gemeindeversammlung vom 5. Juni 2023: Von der Genehmigung ausgenommen ist aufgrund einer Rückweisung der gesamte Artikel 13 BZR. Es gilt weiterhin Art. 8 und 8bis «Weilerzone Niederschongau A und B» des rechtskräftigen BZR vom 14. Juni 2011. Dieser Hinweis bezieht sich auf den ganzen Planungsbericht, weshalb die Textstellen, die die Zonierung im Ortsteil Niederschongau behandeln, nachfolgend in grau dargestellt werden.

2.5 Bushaltestelle

Ausgangslage

Die heutige Position der Haltestelle Oberschongau (Endstation Linie 107) mit dem schräg abfallenden Buswarteplatz vor der Wallfahrtskirche St. Ulrich steht aus verschiedenen Gründen in der Kritik:

- Der Busfahrer muss das Fahrzeug wenden und rückwärts ins Parkfeld manövrieren.
- Durch das abfallende Gelände droht dem Bus im Winter bei schwierigen Verhältnissen das Abrutschen. Die Haltestelle wird deshalb bei diesen Verhältnissen nicht angefahren.
- Durch die teils längeren Busstandzeiten an der Endstation wird der freie Blick auf das Gesamtbild der Wallfahrtskirche mit Kirchenmauer und Treppe mehrmals täglich beeinträchtigt.
- Die Haltestelle erfüllt die heutigen Standards nicht (Zu-/Wegfahrt, gesicherte Wartebereiche/Perrons, Anforderungen an den behindertengerechten Zugang etc.).

Aus dem beschriebenen Anlass und weil neu ein Rundkurs gefahren werden soll, bedarf es einer neuen Lösung. Die neue Bushaltestelle muss dabei folgende Vorgaben erfüllen:

- Wendeschleife/Wendemöglichkeit für den Bus
- Gedeckte Veloabstellplätze
- Sanitäre Anlagen
- Gedeckter Buswartebereich
- Behindertengerechter Ausbau
- Gewährleistung resp. Sicherstellung der Sichtzonen (Sicherheit)

Standortevaluation & -entscheid

Im Rahmen der Standortevaluation durch das Büro Bucher + Partner AG wurden folgende Kriterien berücksichtigt: ausreichende Platzverhältnisse, Zentralität und Erreichbarkeit des Standorts, Verfügbarkeit des Grundstücks, Topografie sowie die Wirkung auf das Ortsbild von Oberschongau. Die Evaluation hat zwei mögliche Standorte auf den Parzellen Nrn. 519 und 1484 ergeben, die mit einer Variantenstudie vom 13.5.2016 geprüft wurden. Aus Gründen des Ortsbildschutzes und der Topografie wurde der Standort auf Parzelle Nr. 519 klar favorisiert.

Aufgrund des für die Wendeschleife erforderlichen Platzbedarfs, einer dafür notwendigen Einzonung, der erforderlichen Kompensation von Fruchtfolgeflächen (Kompensationspflicht gemäss § 3 Abs. 3 und 4 PBV) sowie der damit verbundenen Kosten, wurde letztendlich von einer Wendeschleife abgesehen.

Anstelle einer Wendeschleife ist nun eine Bushaltebucht geplant. Gemäss Auskunft des Rechtsdienstes, gelten diese als Strassenbestandteil (§ 12 Abs. 2a StrG). Strassenprojekte haben den Charakter von Nutzungsplänen, unabhängig davon, um was für eine Strassenkategorie es sich handelt. Es ist deshalb nicht nötig, dass der benötigte Raum für eine Bushaltebucht vor der Bewilligung/Durchführung des Strassenprojekts in die Zone für öffentliche Zwecke/Verkehrszone umgezont wird.

Die ursprünglich geplante Einzonung für öffentliche Zwecke wurde damit hinfällig. Die Gemeinde hält sich offen, für allenfalls erforderliche Bauten (Sanitäre Anlagen o.ä.) zu einem späteren Zeitpunkt und im Rahmen einer Teiländerung eine Einzonung vorzunehmen.

3 Erläuterung der Änderungen

3.1 Grundlegende Änderungen zur Systematik

3.1.1 Überbauungsziffer

Ausgangslage

Die Revision des Planungs- und Baugesetzes (PBG) respektive der Planungs- und Bauverordnung (PBV) führen zu grundlegenden Änderungen hinsichtlich der Nutzungsziffern. Die bisher verwendete Ausnutzungsziffer (AZ) muss gestützt auf § 23 Abs. 1 PBG respektive Kapitel 1.4 § 12 ff. PBV durch die Überbauungsziffer (ÜZ) oder Grünflächenziffer (GFZ) ersetzt werden.

Die Überbauungsziffer beschreibt das Verhältnis zwischen dem Fussabdruck des Gebäudes und dem Grundstück, auf dem es steht. Die Grünflächenziffer beschreibt das Verhältnis zwischen den unbebauten respektive «grünen» Flächen eines Grundstückes und dem Grundstück selber.

Bei der ÜZ steht das Gebäude im Fokus, während bei der GFZ der Aussenraum im Vordergrund steht. Weil die GFZ primär gestalterischen und ökologischen Anforderungen dient und keine Dichteziffer ist, werden im Rahmen der Ortsplanungsrevision Schongau die Gebäudevolumen künftig über die Überbauungsziffer in Kombination mit Gesamthöhen definiert. Diese Kombination ist nötig, weil die ÜZ allein nur eine Fläche definiert (den Fussabdruck des Gebäudes), nicht aber das Volumen.

Die in Art. 6 BZR definierten Überbauungsziffern gelten für Hauptbauten. Für Kleinbauten nach § 112a PBG (bis 50 m² Gebäudefläche) gilt eine separate ÜZ von 0.06.

Definition

Als anrechenbare Grundstücksfläche gelten die Parzelle respektive die Bauzone abzüglich Waldflächen, Strassenflächen (Grund-, Grob-, Feinerschliessung) sowie Gewässer.

$$\text{Überbauungsziffer (ÜZ)} = \frac{\text{überbaubare Grundfläche}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \Rightarrow \frac{\text{orange}}{\text{grün}}$$

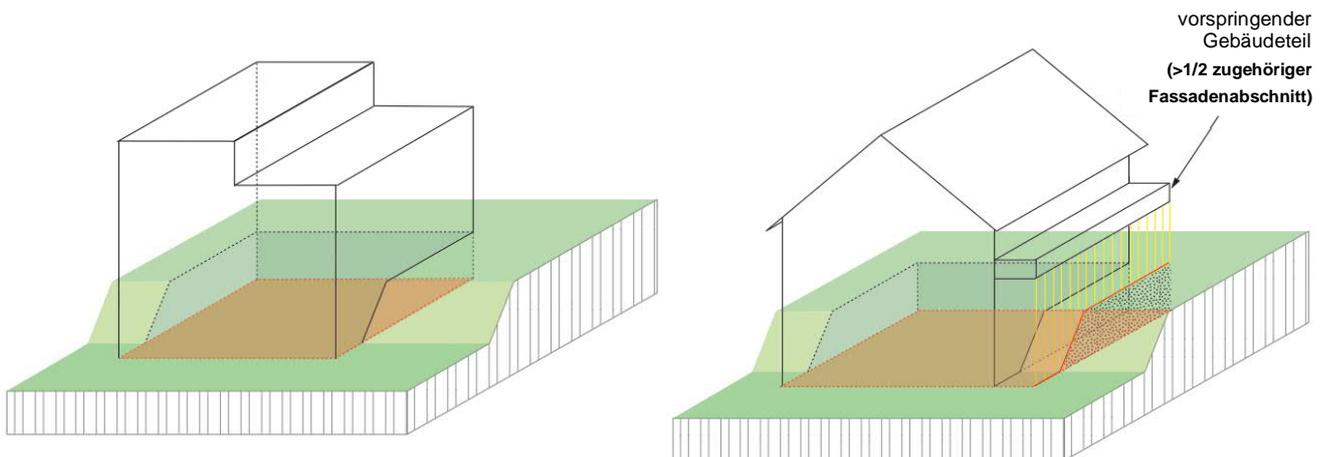


Abbildung 2: Erläuternde Skizzen zum PBG (Ausgabe vom 1.5.14, BUWD LU)

Herleitung der ÜZ

Auf Basis der heutigen Überbauungen respektive Grundflächen gemäss amtlicher Vermessungsdaten wurde für sämtliche Parzellen die aktuelle ÜZ berechnet. Bauten bis 50 m² wurden dabei nicht eingerechnet. Diese werden als Kleinbauten gemäss § 112a PBG angesehen, für die eine eigene ÜZ von 0.06 definiert wird. Das Ergebnis (vgl. Abbildung 3) wird als Grundlage für die Definition der künftig geltenden ÜZ verwendet, wobei die einzelnen Zahlen aufgrund der automatisierten Berechnung als Richtgrösse anzusehen sind.

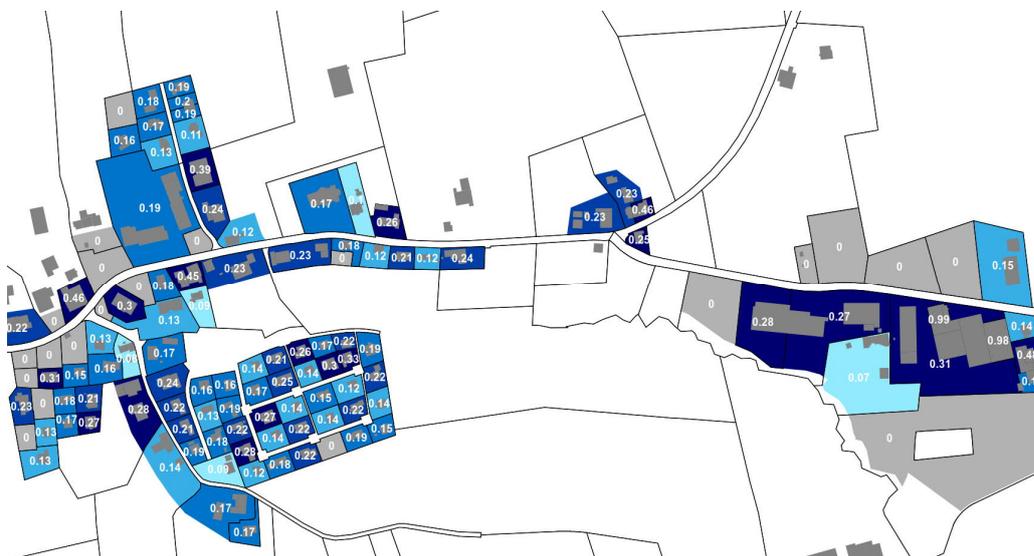


Abbildung 3: Überprüfung Überbauungsziffer (Ausschnitt aus der Analysekarte)

Eine der grössten Herausforderungen besteht im Umgang mit der vorhandenen Streuung. So bewegt sich die ÜZ – beispielsweise im Gebiet «Mülihalde» – zwischen 0.12 und 0.33. Wird eine höhere ÜZ gewählt, so wird einerseits sichergestellt, dass ein Grossteil der derzeit bestehenden Bauten auch in Zukunft zulässig ist und dass diese auch ausgebaut werden können. Andererseits bedeutet eine hohe und unter Umständen zu hohe ÜZ, dass mit Neubauten oder Anbauten ein grosser Teil einer Parzelle überbaut werden kann, was sich – wie in der nachfolgenden Abbildung erkennbar – deutlich auf den Aussehenraum / Grünraum und somit auf das Bild des Quartiers auswirkt.

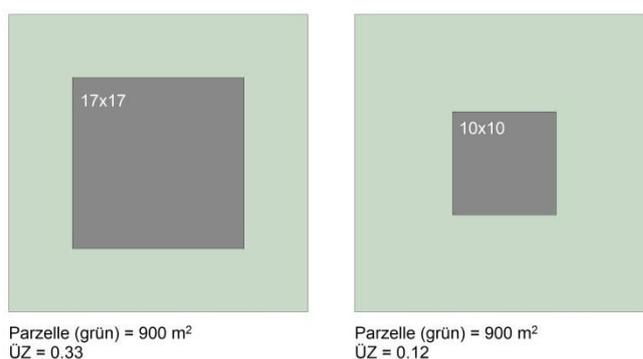


Abbildung 4: Vergleich ÜZ 0.33 und 0.12 bei gleicher Parzellengrösse

Auf Basis dieser Erkenntnisse wird für folgende Bauzonen eine Überbauungsziffer festgelegt. Wo das bisher rechtskräftige BZR eine AZ vorsah, ist dies zum Vergleich in der entsprechenden Spalte zur Information aufgeführt.

Zone	ÜZ	AZ
Dorfzone Mettmenschongau A	0.35	-
Dorfzone Mettmenschongau B	0.30	-
Wohnzone dicht	0.25	0.45
Wohnzone locker	0.15 / 0.25	0.35 / 0.40 / 0.45
Wohn- und Arbeitszone	0.30	-

Im Fall des Gebiets «Mülihalde» wird eine ÜZ von 0.25 zugelassen. Im Vergleich zur bisher angewendeten AZ (0.45) zeigt sich, dass – geht man von einem zweigeschossigen Bau aus – in etwa der gleiche Fussabdruck realisiert werden kann. Unter der Annahme, dass insbesondere in den Wohnzonen bei der aktuellen Bebauung nicht das Maximum der zulässigen AZ genutzt wurde, erscheint eine leichte Erhöhung des zulässigen Baumasses zweckmässig.

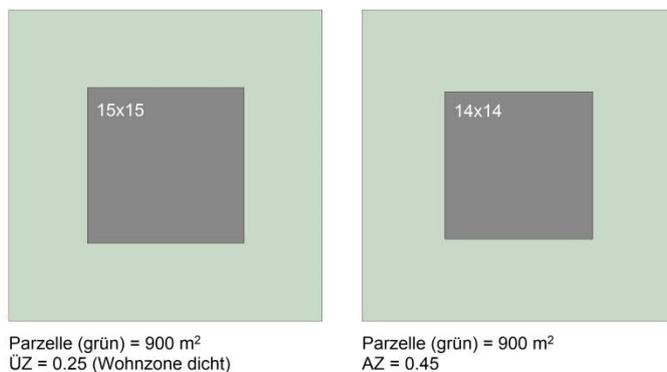


Abbildung 5: AZ (0.45) im Vergleich zur ÜZ (0.25)

Verzicht auf die Festlegung einer ÜZ

Für die Dorfkerzone, die Dorfzonen Nieder- und Oberschongau, die Dorfzone Rüdikon sowie die Arbeitszonen wurden keine Überbauungsziffern festgelegt. Auch für weitere Zonen wie Sonderbauzonen oder Zonen für öffentliche Zwecke wurde keine ÜZ vorgegeben. In diesen Zonen legt der Gemeinderat die Baumasse im Einzelfall und unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen fest.

Dies ist nötig, weil die Bauten in diesen Zonen bezüglich der ÜZ bereits heute eine ausgesprochen grosse Bandbreite aufweisen (Überbauungsziffern von 0.1 bis 0.5). In den Dorfzonen Nieder- und Oberschongau würden durch die ÜZ bauliche Möglichkeiten geschaffen, die sich mit den Entwicklungsabsichten und den Anforderungen zur Einpassung (Qualität) nur bedingt vereinbaren lassen würden. Weil es sich in diesen Fällen um eine theoretische ÜZ handeln würde, die ohnehin auf ihre Verträglichkeit überprüft werden müsste, wird auf die Festlegung einer ÜZ gänzlich verzichtet.

Die ehemaligen Weilerzonen mit unterschiedlichsten Bauten und Nutzungen verunmöglichen eine differenzierte und gleichzeitig pragmatische Regelung. Das Fehlen von Massvorgaben bedingt eine Auseinandersetzung mit der Frage nach dem verträglichen Mass. Dabei können Bauten im Umfeld, der Beizug von Fachleuten (Art. 4 BZR) oder die Zonenbestimmungen richtungsweisend sein. Das BZR enthält insbesondere bei den Dorfzonen Nieder- und Oberschongau folgende zentralen Stichworte, nach denen ein Bauvorhaben beurteilt werden muss: Erhalt, massvolle Weiterentwicklung, Wahrung bestehender Qualitäten, Berücksichtigung des Charakters, keine Dominanz oder Beeinträchtigung der Umgebung.

Weil die ÜZ von der Parzellengrösse aber auch vom geplanten Nutzungszweck abhängt, ist die ÜZ auch in einer Zone für öffentliche Zwecke im Einzelfall festzulegen. Die Zonenbestimmungen und die geforderte Einpassung und Verträglichkeit von Bauten müssen in jedem Fall berücksichtigt werden.

Wohnzone locker

In der «Wohnzone locker» gilt eine ÜZ von 0.15 beziehungsweise 0.25. Bereits im bisher rechtskräftigen BZR wird bei verdichteter Bauweise eine Erhöhung der AZ vorgesehen. Verdichtete Siedlungsformen respektive die Erhöhung der Einwohnerdichte (Einliegerwohnung), der Bau von Doppelfamilienhäusern oder von zwei Einfamilienhäusern auf einer grösseren Parzelle werden mit einer höheren ÜZ gefördert. Um die Potenziale grösserer Parzellen besser zu nutzen, gilt für Parzellen unter 600 m² eine höhere ÜZ. Damit wird die Abparzellierung von Parzellen bis 1'199 m² (betrifft im Gebiet Holzweid 12 Parzellen) und die Aufteilung in zwei Parzellen, die separat überbaut werden können, gefördert.

Umgang mit Klein- und Anbauten

Die im Bau- und Zonenreglement festgelegte ÜZ gilt nur für Hauptbauten. Als Hauptbau gilt ein im Vergleich zu unmittelbar benachbarten Nebengebäuden (angebaute oder freistehende Bauten die vorwiegend Nebennutzflächen enthalten wie Klein- und Anbauten) volumetrisch und hinsichtlich der Nutzung übergeordneter Bau. Klein- und Anbauten gemäss § 112a PBG werden nicht zur ÜZ angerechnet und können zusätzlich zur ÜZ erstellt werden. Das zulässige Mass bzw. hinsichtlich der Dimensionierung der Klein- und Anbauten gelten die Bestimmungen nach § 112a Abs. 2 PBG:

- Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die eine Gesamthöhe von 4,5 m und eine anrechenbare Gebäudefläche von 50 m² nicht überschreiten und nur Nebennutzflächen enthalten.
- Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten eine Gesamthöhe von 4,5 m und eine anrechenbare Gebäudefläche von 50 m² nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.

Mit dem Verzicht auf die Festlegung einer ÜZ für Klein- und Anbauten wird sichergestellt, dass, unabhängig von der Parzellengrösse, auf jeder Parzelle Klein- und Anbauten bis maximal 50 m² erstellt werden können.

Tiefgaragen / Einstellhallen

Die Überbauungsziffer erhöht sich von Gesetzes wegen automatisch um das erforderliche Mass, wenn eine Einstellhalle die in § 13a Absatz 1 PBV⁴ aufgeführten Voraussetzungen erfüllt. Damit ist je nach Terrain sichergestellt, dass auch Tiefgarageneinfahrten erstellt werden können, ohne dass dies auf Kosten der Wohnfläche erfolgen muss.

3.1.2 Gesamthöhe

Auslöser / Bedarf

Wie im vorangehenden Kapitel erläutert, werden die Gebäudevolumen künftig über die ÜZ sowie über Gesamthöhen definiert. Bis anhin wurde die Höhe der Gebäude durch die Definition von Geschossen sowie Bestimmungen zur Geschosshöhe festgelegt. Mit dem revidierten PBG respektive der PBV des Kantons Luzern kommt es zu einem

⁴ § 13a Abs. 1 PBV: «Die anrechenbare Gebäudefläche für Einstellhallen bis 3,5 m Gesamthöhe, deren Mantelflächen (gemessen ab Oberkante Boden fertig bis Oberkante Dachfläche) höchstens zur Hälfte über das massgebende respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen, wird durch eine entsprechende Erhöhung der Überbauungsziffer ausgeglichen.»

Systemwechsel. Ausschlaggebend für die zulässige Höhe sind neu die Gesamthöhen beziehungsweise Fassadenhöhen.

Gemäss § 139 Abs. 1 PBG definiert sich die Gesamthöhe wie folgt: «Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen den höchsten Punkten der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.» Bei der Fassadenhöhe (§ 139 Abs. 2 PBG) verhält es sich vergleichbar: «Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Bei Flachdachbauten wird die Fassadenhöhe bis zur Oberkante der Brüstung oder des Geländers gemessen. Die Gemeinde kann Fassadenhöhen festlegen und dabei zwischen trauf-, giebel-, berg- und talseitigen Fassaden unterscheiden.»

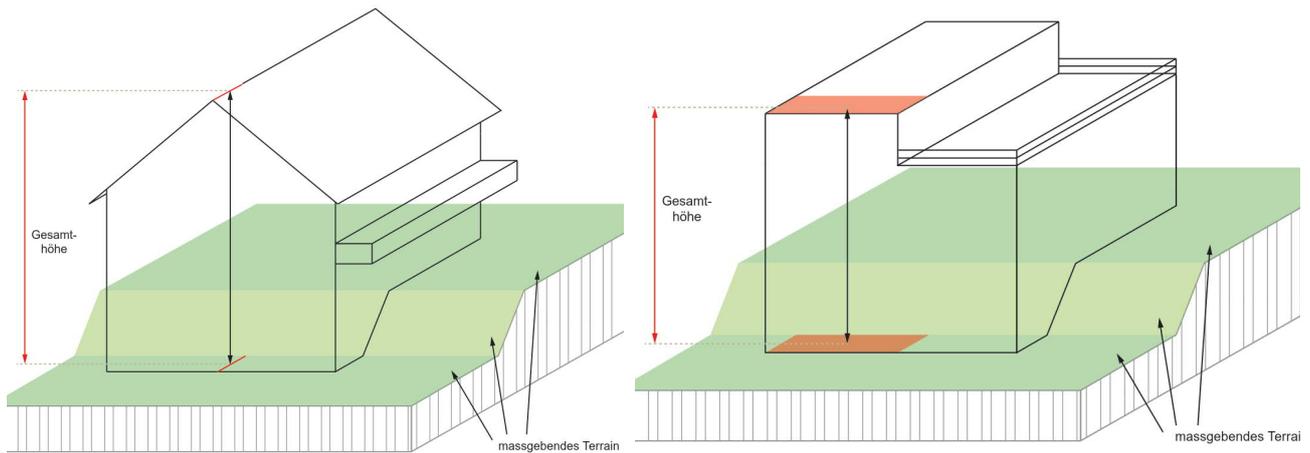


Abbildung 6: Bemessung der Gesamthöhe bei Steildach und Flachdach gemäss § 139 PBG

Anwendung in Schongau

Das PBG respektive die PBV legen nicht fest, welche Höhenmasse für die Definition der Gebäudevolumen verwendet werden müssen.

Abgesehen von den Arbeitszonen wurde in Schongau bisher nur die Zahl der Vollgeschosse definiert. Es wurde zudem festgehalten, dass die Gebäudehöhe sowie die Firsthöhe so zu wählen ist, dass sich der Bau harmonisch ins Dorfbild einfügt. Im Sinn einer anwenderfreundlichen Umsetzung wird die zulässige Höhe von Bauten über die Definition einer Gesamthöhe bestimmt. Die im BZR festgelegten Gesamthöhen stützen sich dabei auf Überlegungen zur zulässigen Geschossigkeit in den einzelnen Ortsteilen und Quartieren (vgl. nachfolgendes Kapitel).

Auf die Definition von Fassadenhöhen, bei denen zwischen trauf-, giebel-, berg- und talseitigen Fassaden hätte unterschieden werden können, wird verzichtet. Es ist aufgrund der Heterogenität davon auszugehen, dass die Zahl von Bauten, die durch das Festlegen von Fassadenhöhen widerrechtlich würden, deutlich steigen würde. Bei spezifischeren Regelungen ist zudem davon auszugehen, dass deutlich mehr Ausnahmen bewilligt werden müssten.

Der Dachfirst muss sich im mittleren Drittel der giebelseitigen Fassade befinden (vgl. nachfolgende Abbildung). Mit dieser Bestimmung im Bau- und Zonenreglement erfolgt eine Vereinheitlichung der Dachformen, was den klassisch ländlichen / dörflichen Charakter unterstützen soll. Umgekehrt werden damit auch ausgefallene Dachformen eingeschränkt / verhindert.

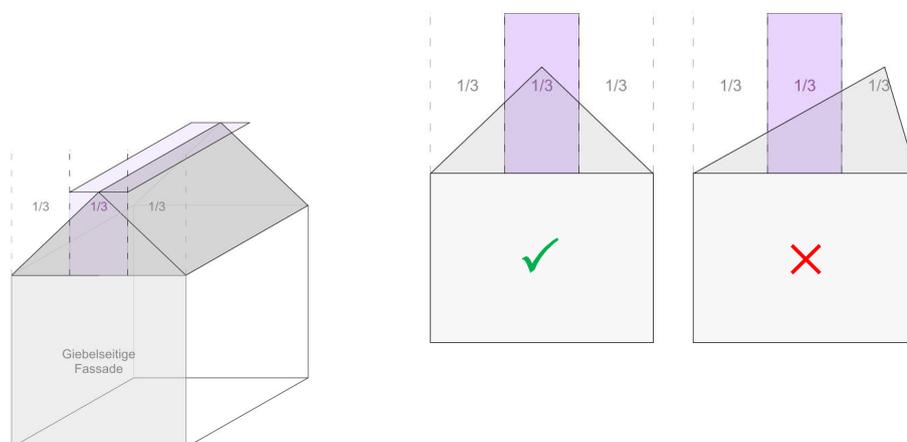


Abbildung 7: Skizze zur BZR-Bestimmung zu den Dachformen / der Messweise

Zielvorstellung Geschossigkeit

In einem ersten Schritt hat sich die OPK Gedanken zur künftigen Geschossigkeit in den Bauzonen gemacht. Das Konzept ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

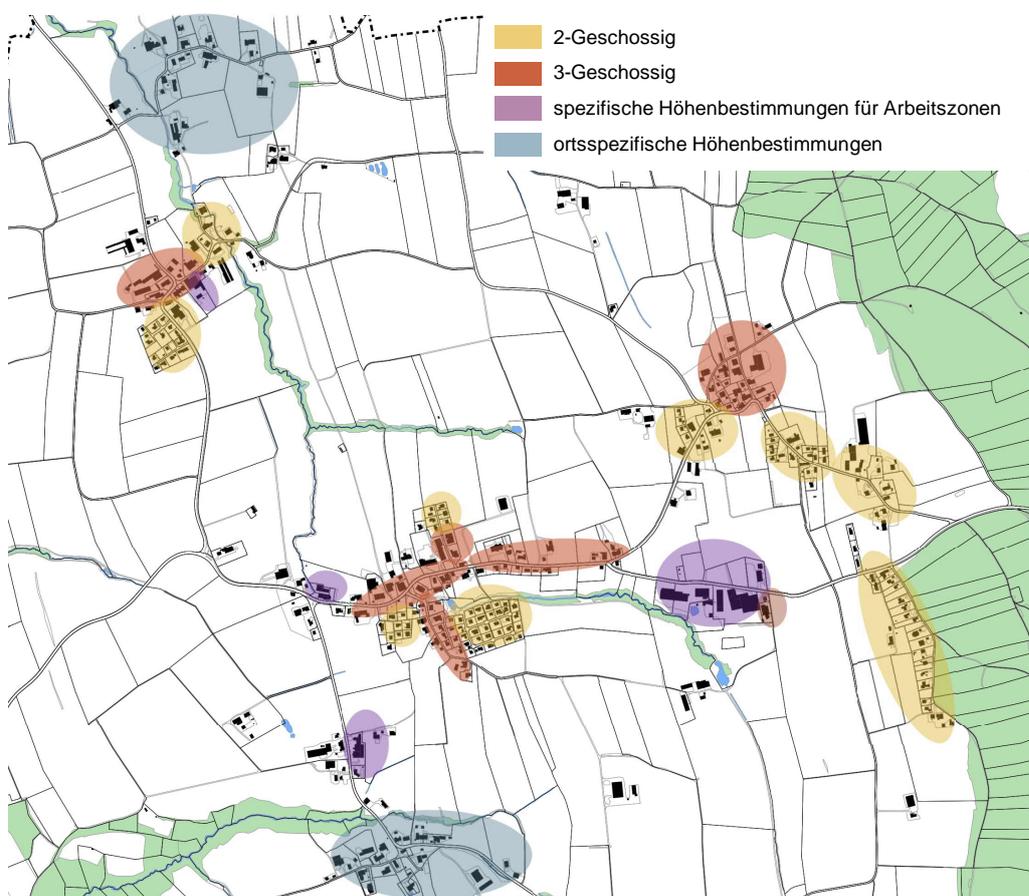
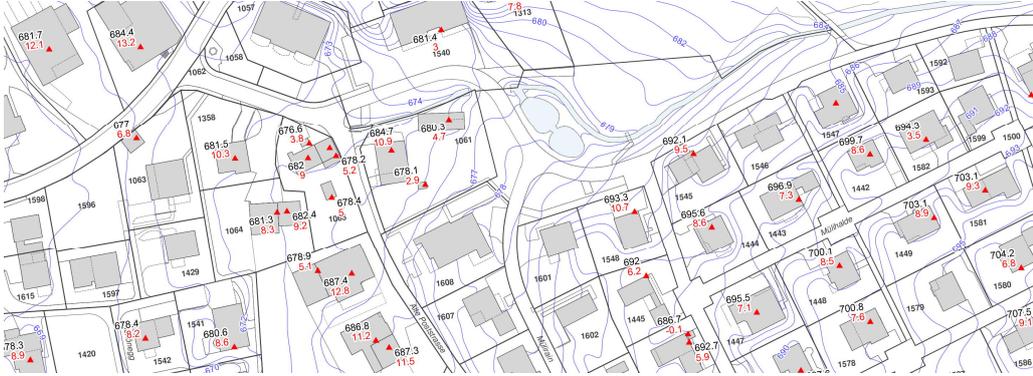


Abbildung 8: Konzept zur Geschossigkeit

Ortsplanungsrevision Schongau | Erläuterung der Änderungen

Zusätzlich zu den Zielvorstellungen wurden die effektiven Geschosshöhen anhand von LIDAR-Daten (Airborne Laser Scanning) sowie auf Basis von Höhengenaufnahmen (Höhengenaugigkeit +/- 10 cm) berechnet. Auf das Ergebnis kann man sich aufgrund der Datenungenauigkeiten zwar nicht vollumfänglich verlassen, es lassen sich aber wichtige Hinweise für die Definition der zulässigen Gesamthöhe gewinnen.



Höhenbestimmungen

Auf Basis der Überlegungen zur zulässigen Geschossigkeit und unter Berücksichtigung der Ausführungen im PBG (§ A1-139), wonach für die Höhe der einzelnen Geschosse im Durchschnitt höchstens 3 m eingesetzt werden dürfen, können die zulässigen Gesamthöhen (GH) abgeleitet werden.

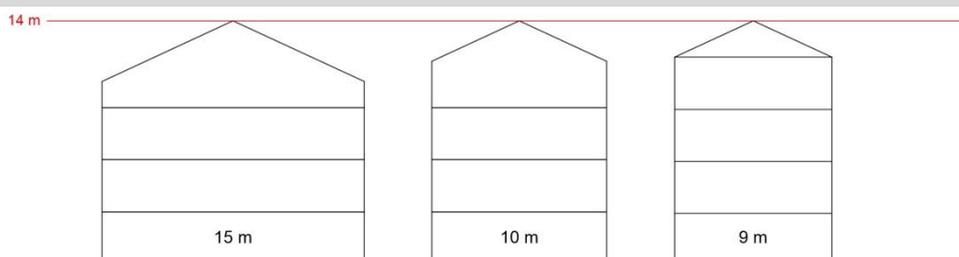
Um Flachdächer gegenüber von Steildächern nicht ungewollt zu begünstigen, müssen für Flachdächer sowie Steildächer unterschiedliche Gesamthöhen definiert werden. Würden für beide Dachformen die gleichen Gesamthöhen gelten, so könnten bei einem Flachdach im Vergleich zum Steildach unter Umständen ein zusätzliches Geschoss realisiert werden. Anstelle von zwei sichtbaren Vollgeschossen wären drei Vollgeschosse wahrnehmbar. Entsprechend der Zielvorstellung Geschossigkeit werden für die Gemeinde Schongau die unten dargestellten Höhentypen definiert.

Die Schwierigkeit bei der Definition der Gesamthöhen liegt darin, jenes Mass zu finden, das einen maximalen Spielraum zulässt, wobei gleichzeitig zu verhindern ist, dass mit Einsparungen bei den Raumhöhen (was sich auf die Wohnqualität auswirkt) zusätzliche Vollgeschosse ermöglicht werden.

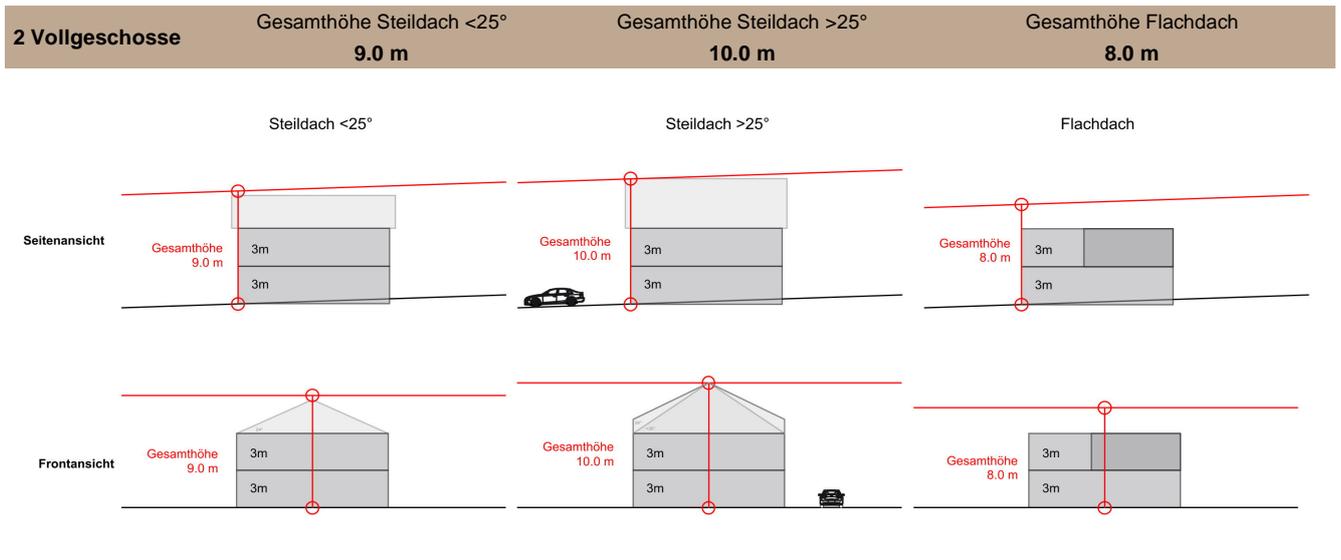
In Hanglagen kann die Erstellung der eigentlich zulässigen und angestrebten Geschosse erschwert sein. Um diesen Problemen entgegenzuwirken, wurde die zulässige Gesamthöhe pauschal bereits um +1 m erhöht. Beträgt die Neigung des Terrains innerhalb der Fassadenlinie über 10%, kann der Gemeinderat aber die zulässige Gesamthöhe zusätzlich um bis zu 1 m erhöhen. Weil Gebäude an Hanglagen besonders stark in Erscheinung treten, wird dieser Zuschlag an zu erbringende Nachweise geknüpft und der Grenzwert hinsichtlich der Hangneigung eben auf 10% und nicht bereits auf bspw. 8% gesetzt.

Hinweis zu den nachfolgenden Abbildungen:

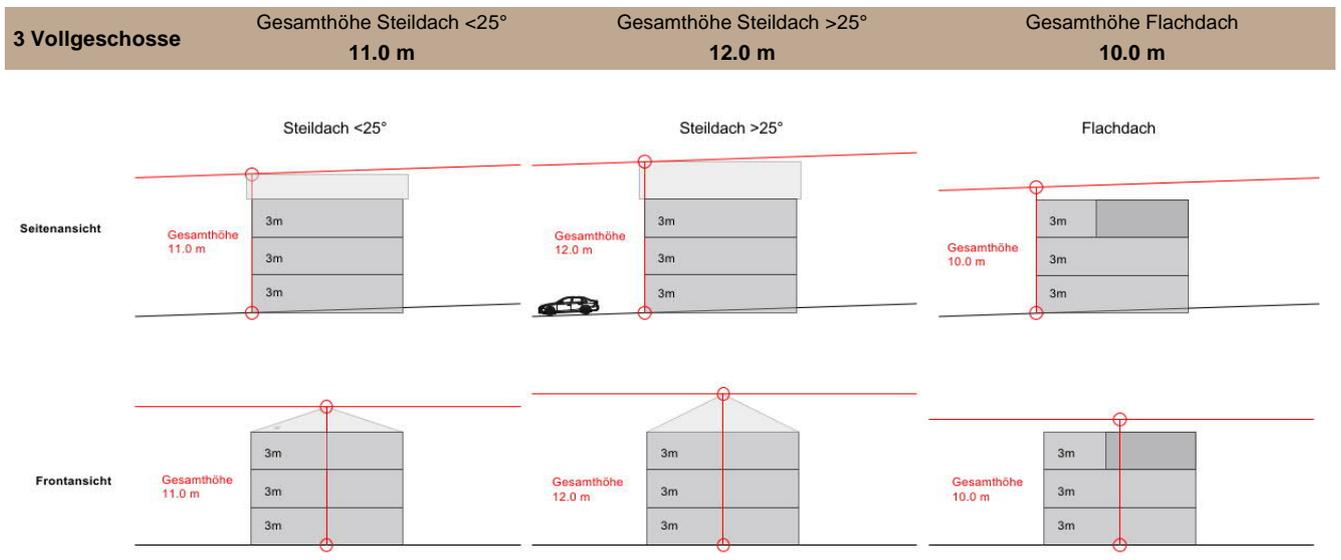
Schematisch abgebildet ist jeweils die maximal mögliche Abmessung. Die Auswirkungen, die sich aus der vorgegebenen Dachneigung von 25° (BZR) und unterschiedlichen Gebäudebreiten ergeben (nachfolgend am Beispiel der Gesamthöhe von 14 m und Breiten von 9 m, 10 m und 15 m aufgezeigt), werden nicht berücksichtigt.



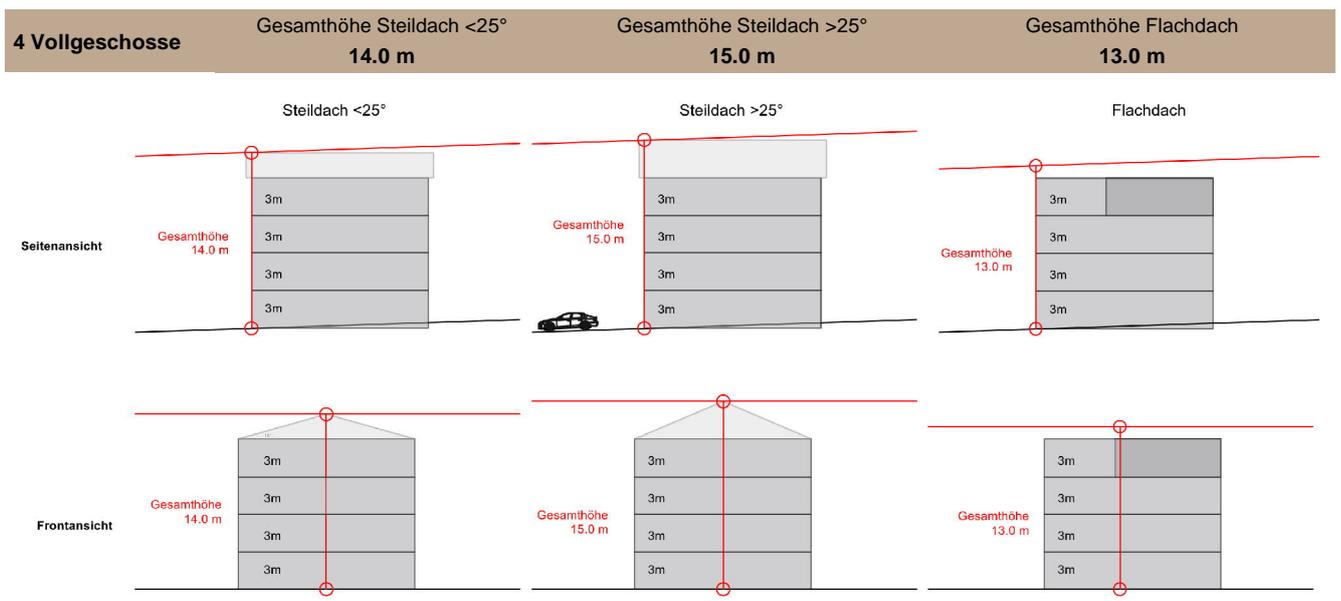
Anhand der Abbildung lässt sich auch erkennen, dass sich je nach Gebäudebreite ein Spielraum bei der Höhe des Dachgeschosses ergibt. So können bei einer Gebäudebreite von 15 m oder 10 m drei Vollgeschosse und ein grosszügiges Dachgeschoss realisiert werden. Bei einer Gebäudebreite von 9 m sind vier Vollgeschosse möglich, wobei dies dann die Höhe des Dachgeschosses bestimmt. Diese Auswirkungen werden in den nachfolgenden schematischen Abbildungen ausgeklammert. Es wird jeweils die maximal mögliche Höhe dargestellt, auch wenn dies in der Realität unter Umständen nicht zweckmässig ist.



- Gilt für die Wohnzone locker / Dorfzone Oberschongau B / Dorfzone Niederschongau B

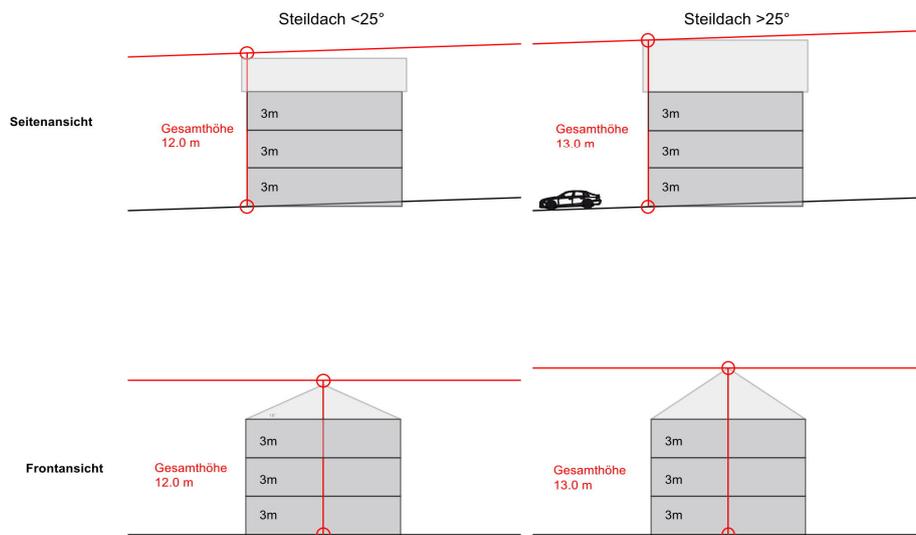


- Gilt für die Wohnzone dicht / Dorfzone Mettmenschongau B / Dorfzone Oberschongau A / Dorfzone Niederschongau A



- Gilt für die Wohn- und Arbeitszone

3 Vollgeschosse	Gesamthöhe Steildach <25° 12.0 m	Gesamthöhe Steildach >25° 13.0 m	Gesamthöhe Flachdach -
-----------------	-------------------------------------	-------------------------------------	---------------------------



- Gilt für die Dorfkernzone / Dorfzone Mettmenschongau A
- In diesen Zonen sind ausschliesslich Steildächer erlaubt. Eine GH für Flachdächer ist daher nicht nötig.
- In diesen Zonen werden dreigeschossige Bauten angestrebt. Im Vergleich zu anderen dreigeschossigen Gebieten (GH für Steildächer 11 m) wird, gestützt auf die effektiv vorhandenen Höhen bestehender Bauten und um zusätzlichen Spielraum bei der Ausgestaltung der Dachneigung zu geben, eine GH von 12 m festgelegt.

Für die Arbeitszone A und die Sonderbauzone Hasenberg gelten Gesamthöhen von 17 m für Flachdächer und 19 m für Steildächer. In der Arbeitszone B gilt sowohl für Flachdächer als auch für Steildächer eine GH von 20 m.

3.1.3 Baukörper (Volumen)

Die nachfolgende Abbildung zeigt schematisch auf, mit welchen Massvorgaben das Bau- und Zonenreglement die baulichen Möglichkeiten definiert. Im Zusammenspiel zwischen

- der Überbauungsziffer (ÜZ), die den Fussabdruck des Gebäudes innerhalb einer Parzelle definiert
- der Gesamthöhe (GH), bei der zwischen Flach- und Steildächern unterschieden wird und die die maximale Höhe eines Gebäudes und damit indirekt auch die Geschossigkeit definiert
- der Dachneigung (mind. 15°), die eine einheitliche Erscheinung der Dachform sicherstellt und den ländlichen / dörflichen Charakter wahrt
- den Grenzabständen (gemäss § 122 PBG), die die Abstände von der Parzellengrenze und damit die Lage des Gebäudes innerhalb der Parzelle definieren
- den Vorgaben zur Lage des Dachfirstes (der höchste Punkt muss sich im mittleren Drittel der Gebäudelänge oder -breite befinden), wodurch die Dachform respektive die Erscheinung vorgegeben bzw. untypische Dachformen verhindert werden

werden das zulässige Bauvolumen, seine Form und Einbettung in eine Parzelle definiert.

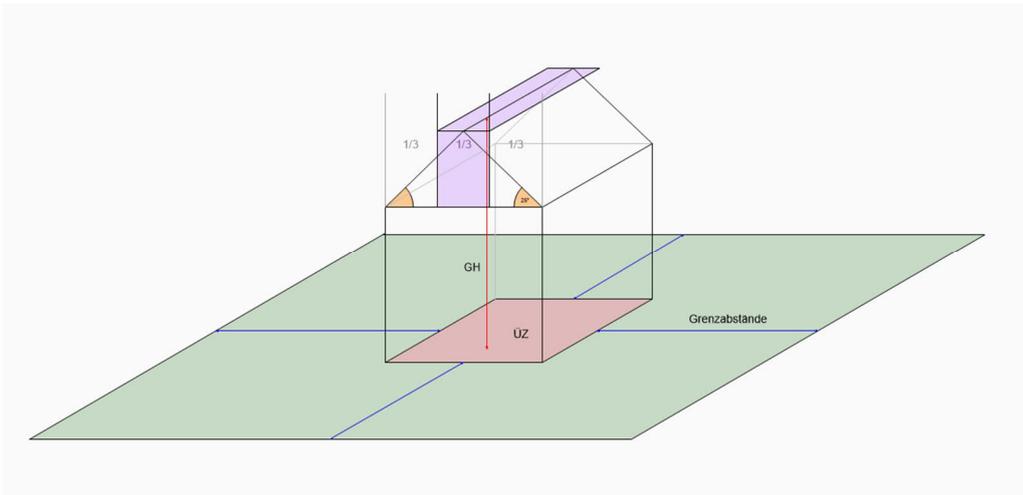


Abbildung 10: Zusammenspiel der Massvorgaben

3.2 Weilerzonen / Dorfzonen

Ausgangslage

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 beantragte in diesem Zusammenhang beim Regionalplanungsverband IDEE SEETAL, die Ortsteile Oberschongau / Chalcharen, Rüdikon und Niederschongau den Bauzonen zuzuweisen. Unter Berücksichtigung der kommunalen Eigenheiten wird für das Gebiet Hinterdorf der Verbleib in der Weilerzone beantragt. Mit dem Schreiben vom 17. April 2018 stimmte die IDEE SEETAL dem Antrag (mit Vorbehalten bezüglich Neubaustandorte) zu.

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 Weilerzonen erlassen. Aufgrund der Änderungen, die sich durch den revidierten Kantonalen Richtplan ergeben und basierend auf der baulichen Entwicklung in den Ortsteilen, werden im Rahmen der Ortsplanungsrevision Bauzonen ausgeschieden.

Umsetzung & Zonenvorschriften

Die Ortsteile Oberschongau / Chalcharen, Rüdikon und Niederschongau (ehemalige Weilerzonen) werden neu der Dorfzone zugewiesen. Mit der Zuweisung zur Dorfzone (Bauzone) liegt die Zuständigkeit für Baugesuche bei der Gemeinde. Bei Nichtbauzonen bzw. bei Weilerzonen wäre der Kanton zuständig. Die Dorfzone, die Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen ermöglicht, berücksichtigt den bereits heute vorhandenen Nutzungsmix (Kleingewerbe). Gleichzeitig werden für die Dorfzonen qualitative Anforderungen gestellt. Die Besonderheiten der einzelnen Dorfzonen sowie der Weilerzone Hinterdorf werden nachfolgend erläutert:

Zone	Erläuterung
Dorfzone Oberschongau	<p>Bei Oberschongau handelt es sich gemäss ISOS um ein Ortsbild von regionaler Bedeutung. Wie das kantonale Bauinventar verdeutlicht, verfügt insbesondere der Teilbereich der «Dorfzone Oberschongau A» über schützens- und erhaltenswerte Bauten. Die Bebauung entlang der Oberschongauerstrasse (Bereiche der «Dorfzone Oberschongau B») weist nur noch bedingt Qualitäten auf. Aus dieser Erkenntnis resultiert auch die unterschiedliche Zonierung.</p> <p>Das BZR legt fest, dass die Dorfzone grundsätzlich dem Erhalt und der massvollen Weiterentwicklung des Ortsteils dient. Eine qualitative Entwicklung wird, da es sich um eine Bauzone handelt und die Gemeinde auf weitere Einzonungen verzichten muss, aber grundsätzlich ermöglicht. Durch den Verzicht zur Definition einer ÜZ kommt diesen Begriffen eine besondere Bedeutung bei der Auseinandersetzung mit der Frage nach dem verträglichen Mass zu.</p> <p>In der Dorfzone Oberschongau gilt es die bestehenden Qualitäten zu wahren. Für den Teilbereich A ist damit die Berücksichtigung der Objekte gemäss Bauinventar gemeint. Aber auch die kompakte Siedlungsstruktur des Gebiets wird als besondere Qualität angesehen. Aus diesem Grund werden in der Dorfkernezone Oberschongau A auch die Grenzabstände gemäss § 122 PBG auf 4 m herabgesetzt. Damit werden auch die zulässigen Dachneigungen ($</> 25^\circ$) einander gleichgestellt. Ausserdem werden im Teilbereich A, in Übergangsbereichen und in unmittelbarer Nähe zu Objekten des Bauinventars bezüglich der harmonischen Einpassung, der Berücksichtigung des Charakters und der äusseren Erscheinung höhere Anforderungen gestellt als beispielsweise innerhalb des Teilbereichs B. Für das gesamte Gebiet der Dorfzone Oberschongau werden auf Hauptbauten ausschliesslich Steildächer zugelassen, womit der ländliche / dörfliche Charakter gestärkt wird. Gleichzeitig werden Vorgaben zur Gesamthöhe gemacht, wodurch die Anzahl Geschosse begrenzt und eine Homogenität bezüglich der Gebäudehöhen erzielt wird.</p> <p>Da eine massvolle Weiterentwicklung des Ortsteils im Vordergrund steht, sind Neubauten auf Wohnzwecke, öffentliche Zwecke sowie für land- und forstwirtschaftliche Zwecke (inklusive der zugehörigen Tierhaltung) beschränkt. Für bestehende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe gilt die Besitzstandsgarantie. Nutzungen die grössere Lager- und Abstellflächen erfordern, sind – wie bereits mit dem bisherigen BZR – nicht zulässig. Von einer Nutzungsintensivierung und einem Ausbau wird aufgrund der potenziellen Zunahme von Konflikten (Lärm) und der allfälligen Verschiebung von Betrieben in die Arbeitszone abgesehen. Zudem kann der Ausbau des Gewerbes mit einer übermässigen Nachfrage nach Wohnraum einhergehen, was im Widerspruch zur massvollen Weiterentwicklung steht.</p> <p>Neben dem Neubau dürfen bestehende Bauten für Wohnzwecke, öffentliche Zwecke sowie für land- und forstwirtschaftliche Zwecke (inklusive der zugehörigen Tierhaltung) umgenutzt oder ausgebaut werden. Auch ein Ersatzneubau ist möglich. Allerdings haben diese Formen der baulichen Weiterentwicklung den qualitativen Anforderungen und dem Grundsatz der massvollen respektive zurückhaltenden Entwicklung zu entsprechen. Ältere Wohnbauten sollen durch moderne Einfamilienhäuser ersetzt werden können (Ersatzneubau) und dabei massvoll vergrössert werden. Der Umbau von grösseren Lagerhallen oder Scheunen zu Mehrfamilienhäusern kann nicht pauschal ermöglicht werden. Ein Umbau kann nur zulässig sein, wenn eine optimale Einpassung sichergestellt wird und eine Beeinträchtigung der Umgebung ausgeschlossen werden kann. An das Bauwerk respektive an die Architektur werden hierbei deutlich höhere Ansprüche und qualitative Anforderungen gestellt. Dies wird über Art. 12 BZR geregelt.</p> <p>Zur Sicherung der architektonischen Qualität müssen Neubauten sowie grössere Bauvorhaben in der Dorfzone Oberschongau A durch einen versierten und neutralen Fachmann beurteilt werden. Als grösseres Bauvorhaben gilt beispielsweise ein Umbau, der die Erscheinung, Gestalt oder das Volumen der bestehenden Baute wesentlich verändert. Der Gemeinderat kann gestützt auf Art. 4 Abs. 4 BZR grundsätzlich in allen Zonen eine solche Beurteilung vornehmen lassen (bei Bedarf).</p> <p>Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den denkmalgeschützten Bauten (Pfarrkirche, Pfarrhaus usw.) ist die Beurteilungspflicht in der Dorfzone Oberschongau A zweckmässig und notwendig. Die Zusammensetzung bzw. der Einbezug der Fachleute / der Fachperson erfolgt entsprechend der bisherigen Praxis der Gemeinde Schongau. Auf die Bildung eines Fachgremiums oder ähnlich wird bewusst verzichtet. Mit der Forderung nach einer versierten Fachperson wird impliziert, dass diese über die entsprechenden Erfahrungen und das erforderliche Fachwissen im Umgang mit historischen Dorfkernen und Bauten verfügen muss.</p>

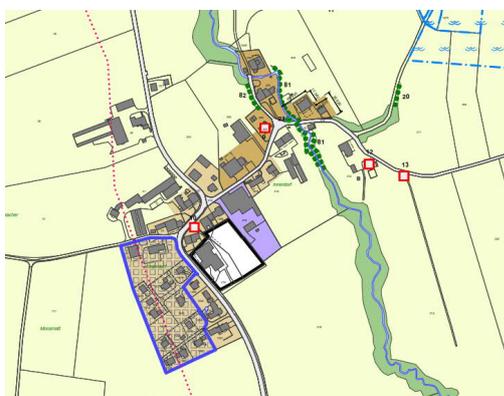
Zone	Erläuterung

Rechtskräftiger Zonenplan

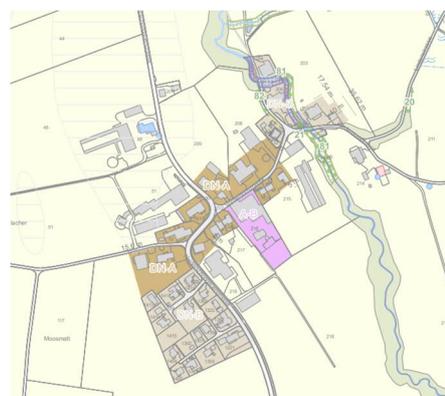
Zonenplanentwurf



Zone	Erläuterung
Dorfzone Niederschongau	<p>Der Ortsteil Niederschongau wird hinsichtlich der Grösse / Zonendimensionierung erhalten. Innerhalb der Dorfzone, die direkt an die bestehende Bebauung anschliesst, soll sich der Ortsteil massvoll weiterentwickeln können. Die Weiterentwicklung soll den Erhalt der dezentralen Siedlungsstruktur sicherstellen. Aufgrund unterschiedlicher Bautypen wird der ehemalige Weiler in die Dorfzone Niederschongau A respektive B unterteilt.</p>
<p>Beschluss Stimmberechtigte an der Gemeindeversammlung vom 5. Juni 2023: Von der Genehmigung ausgenommen ist aufgrund einer Rückweisung der gesamte Artikel 13 BZR. Es gilt weiterhin Art. 8 und 8bis «Weilerzone Niederschongau A und B» des rechtskräftigen BZR vom 14. Juni 2011.</p>	<p>Der Charakter des Ortsteils Niederschongau unterscheidet sich wesentlich von Oberschongau oder Rüdikon. Es befinden sich keine schützens- oder erhaltenswerten Bauten innerhalb der Dorfzone Niederschongau. Der Zustand der Bauten ist aufgrund des unterschiedlichen Baualters sehr heterogen. Zudem weist der Ortsteil mit freistehenden Einfamilienhäusern, Reihenhäusern, landwirtschaftlichen Wohnhäusern und Mehrfamilienhäusern ein breites Spektrum unterschiedlicher Volumen und Bauten auf. Dies führt einerseits dazu, dass die Bestimmung im BZR – wonach Bauten dem Charakter des Dorfs gerecht werden und sich harmonisch einpassen müssen – fallspezifisch und unter Berücksichtigung der unmittelbaren baulichen Umgebung zu beurteilen sein wird. Andererseits wurde aus diesen Gründen auf die Festlegung einer ÜZ verzichtet. Für das gesamte Gebiet der Dorfzone werden auf Hauptbauten ausschliesslich Steildächer zugelassen, womit der ländliche / dörfliche Charakter gestärkt wird. Gleichzeitig werden Vorgaben zu Gesamthöhe gemacht, wodurch die Anzahl Geschosse begrenzt und eine Homogenität der Gebäudehöhen erreicht wird.</p> <p>Was die zulässigen Nutzungen anbelangt, so werden in der Dorfzone Niederschongau A von der Wohnnutzung über Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Bauten im öffentlichen Interesse auch die Land- und Forstwirtschaft inklusive der zugehörigen Tierhaltung zugelassen. Aufgrund der peripheren Lage im Ortsteil selber respektive der vorwiegenden Nutzung als Wohnquartier wird in der Dorfzone Niederschongau B von Bauten für öffentliche Zwecke abgesehen. Nutzungen die grössere Lager- und Abstellflächen erfordern, sind – wie bereits mit dem bisherigen BZR – nicht zulässig.</p> <p>Neubauten sind nur für Wohnzwecke, öffentliche Zwecke (Dorfzone Niederschongau A) sowie für land- und forstwirtschaftliche Zwecke (inklusive der zugehörigen Tierhaltung) zulässig. Für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe in der Dorfzone Niederschongau A oder B gilt die Besitzstandsgarantie. Dabei ist mit Blick auf die Vorgaben einer zurückhaltenden baulichen Entwicklung und aufgrund der potenziellen Zunahme von Konflikten (Lärm) auch von Nutzungsintensivierungen abzusehen. Unzulässig ist die Umnutzung von landwirtschaftlichen Bauten, durch die eine andere landwirtschaftliche Ersatzneubaute nötig wird.</p> <p>Neben dem Neubau dürfen bestehende Bauten für Wohnzwecke, öffentliche Zwecke (Dorfzone Niederschongau A) sowie für land- und forstwirtschaftliche Zwecke (inklusive der zugehörigen Tierhaltung) umgenutzt oder ausgebaut werden. Auch ein Ersatzneubau ist möglich. Allerdings haben diese Formen der baulichen Weiterentwicklung den qualitativen Anforderungen und dem Grundsatz der massvollen respektive zurückhaltenden Entwicklung zu entsprechen. Ältere Wohnbauten sollen durch moderne Einfamilienhäuser ersetzt werden können (Ersatzneubau) und dabei massvoll vergrössert werden. Der Umbau von grösseren Lagerhallen oder Scheunen zu Mehrfamilienhäusern kann nicht pauschal ermöglicht werden. Ein Umbau kann nur zulässig sein, wenn eine optimale Einpassung sichergestellt wird und eine Beeinträchtigung der Umgebung ausgeschlossen werden kann. An das Bauwerk respektive an die Architektur werden hierbei deutlich höhere Ansprüche und qualitative Anforderungen gestellt. Dies wird über Art. 13 BZR geregelt.</p>

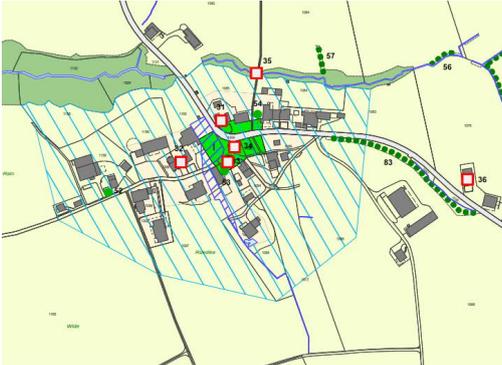


Rechtskräftiger Zonenplan

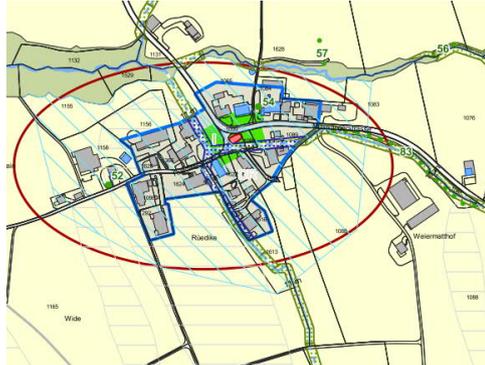


Zonenplanentwurf

Zone	Erläuterung
Dorfzone Rüdikon	<p>Das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz weist in Rüdikon auf das Ortsbild von regionaler Bedeutung hin. Wie das kantonale Bauinventar verdeutlicht, verfügt Rüdikon über einige schützens- und erhaltenswerte Bauten. Zudem wird das Gebiet mit einer Ortsbildschutzzone überlagert, die die Erhaltung des Quartierbilds bezweckt. Durch die Bestimmungen zur Ortsbildschutzzone müssen sich Bauvorhaben optimal einpassen und zur Sicherung der bestehenden Qualität ausserdem durch eine Fachperson beurteilt werden.</p> <p>Mit dem ausführlichen und detaillierten Bebauungsplan, der bestehen bleibt, verfügt die Gemeinde respektive eine Fachperson über die notwendigen Grundlagen und Vorgaben für die Beurteilung. Der Bebauungsplan ist bis 2023 zu überarbeiten und an das neue Recht anzupassen. Aufgrund der Bebauungsplanpflicht können ansonsten keine Baubewilligungen mehr erteilt werden.</p>



Rechtskräftiger Zonenplan



Zonenplanentwurf

Zone	Erläuterung
Weilerzone Hinterdorf	<p>Beim Gebiet Hinterdorf handelt es sich um eine vorwiegend landwirtschaftlich genutzte, in sich geschlossene und von den anderen Ortsteilen getrennte Siedlung. Die Zuteilung des Weilers Hinterdorf zu den Nichtbauzonen ist eine direkte Konsequenz aus der Volksabstimmung vom 3. März 2013 zur Änderung des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) und der darauffolgenden Revision des Kantonalen Richtplans des Kantons Luzern.</p> <p>In der Weilerzone Hinterdorf steht eine zurückhaltende bauliche Entwicklung (keine Vergrößerung des Weilergebiets) unter Wahrung des Gesamtbildes und des Charakters im Vordergrund. Für eine langfristig einheitliche Beurteilung von Bauvorhaben hinsichtlich ihrer Einpassung werden im BZR Beurteilungskriterien aufgeführt. Gemäss diesen Kriterien müssen bei einer qualitativen Prüfung eines Bauvorhabens unter anderem die Stellung, die kubische Erscheinung, die Gestaltung, die Umgebung usw. beurteilt werden.</p> <p>Hinsichtlich der baulichen Möglichkeiten gilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Neubauten sind nur für die Land- und Forstwirtschaft, die dazugehörige Tierhaltung sowie für Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der Weiterverarbeitung oder Veredelung von lokal hergestellten land- oder forstwirtschaftlichen Produkten zulässig. Der Neubau von bspw. Ein- oder Mehrfamilienhäusern ist nicht zulässig. - Die Umnutzung von bestehenden Bauten respektive die Änderung des Nutzungszwecks sind zulässig, sofern die Nutzung bereits teilweise ausgewiesen ist. - Der Ersatzneubau (Abriss und Neubau) eines landwirtschaftlich genutzten Gebäudes (wie eine Scheune, Remise, einem Stall oder ähnlich) für Wohnzwecke ist nicht zulässig. Der Ersatzneubau eines bestehenden Wohngebäudes ist, vorausgesetzt das Nutzungsmass (Anzahl Wohneinheiten / Nutzfläche) wird nur leicht verändert, möglich. - Eine Erweiterung oder Änderung bestehender Bauten ist zulässig, wobei ein direkter Zusammenhang zur Nutzung bestehen und die Erweiterung / Änderung von untergeordnetem Masse sein muss.



Rechtskräftiger Zonenplan



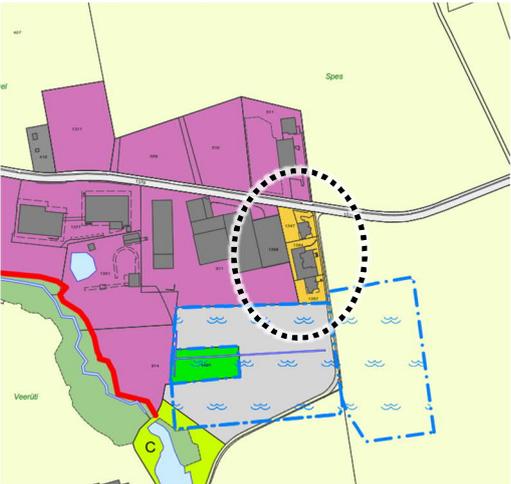
Zonenplanentwurf

3.3 Um- und Einzonungen

3.3.1 Umzonungen

Auf den nachfolgenden Seiten werden – abgesehen von den Umzonungen im Zusammenhang mit den ehemaligen Weilerzonen, die im vorangehenden Kapitel (Kap. 3.2) abgehandelt wurden – sämtliche Umzonungen erläutert.

Parzellen Nrn. 1347, 1384, 1357

Rechtskräftiger Zonenplan	Zonenplanentwurf
	
Wohnzone dicht → Wohn- und Arbeitszone	
<p>Die Umzonung erfolgt aufgrund der peripheren Lage der Wohnzone sowie ihrer unmittelbaren Nähe zur Arbeitszone. In diesem Teil der Gemeinde wird eine Verlagerung von der reinen Wohnnutzung zu einer gemischten Nutzung und langfristig allenfalls zu einer reinen Arbeitsnutzung angestrebt. Die Wohnnutzung ist in einer Wohn- und Arbeitszone weiterhin möglich. Folglich werden nur die baulichen Möglichkeiten vergrößert und die Flexibilität erhöht. Mit der Umzonung von der Wohnzone zu einer Mischzone ändert sich die Lärm-Empfindlichkeitsstufe von II auf III.</p>	

Parzellen Nrn. 1055, 403, 404, 414, 1354

Rechtskräftiger Zonenplan	Zonenplanentwurf
	
Dorfzone → Dorfzone Mettmenschongau A	
<p>Die Umzonung ist Teil der angestrebten strassenraumbegleitenden Weiterentwicklung des Dorfkerns. Im Vergleich zum eigentlichen Kerngebiet (Dorfkernzone) sollen die Bauten aufgrund der Nähe zu geschützten und erhaltenswerten Bauten (bspw. Kirche) geringere Dichten aufweisen.</p>	

Parzellen Nrn. 1294, 1620, 1054, 1053, 1402, 1403, 956

Rechtskräftiger Zonenplan



Zonenplanentwurf



Wohnzone dicht → Dorfzone Mettmenschongau A

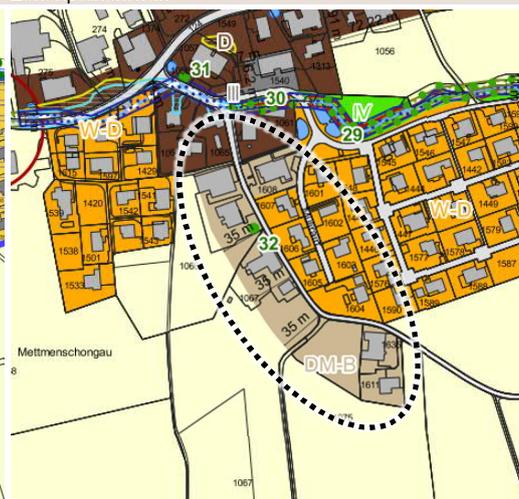
Die Umzonung ist Teil der angestrebten strassenraumbegleitenden Weiterentwicklung des Dorfkerns. Die Gebäude in der heutigen Wohnzone dicht weisen eine ÜZ von 0.12 bis 0.24 auf; es sind heute zwei Vollgeschosse zulässig. Künftig sind eine ÜZ von 0.35 und eine Gesamthöhe von 12 m zugelassen.

Parzellen Nrn. 1608, 1066, 1067, 1075, 1611

Rechtskräftiger Zonenplan

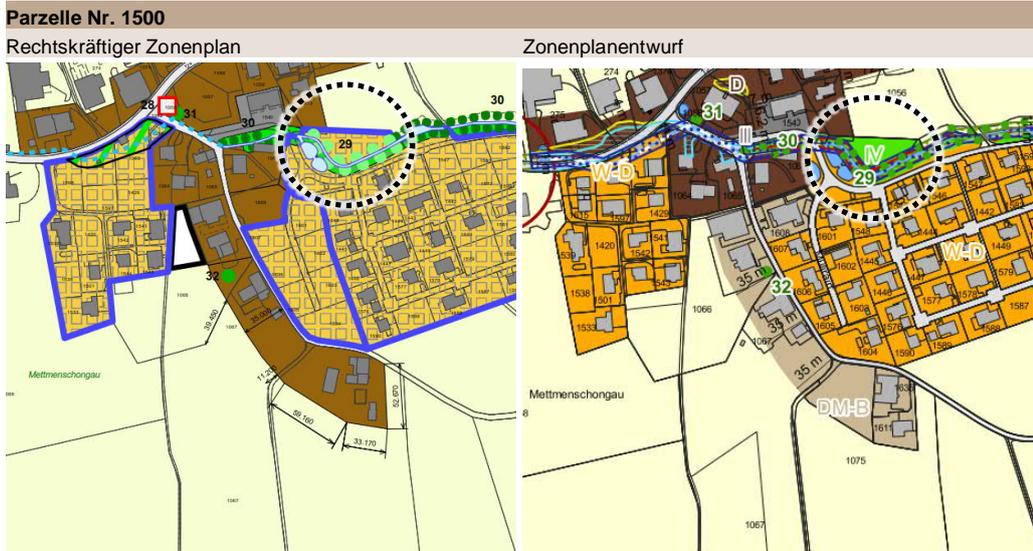


Zonenplanentwurf



Dorfzone → Dorfzone Mettmenschongau B

Der südliche Arm der ehemaligen Dorfzone wird neu der DM-B zugewiesen. Wie bei der DM-A soll auch hier ein – im Vergleich zur Dorfkernezone – sanfterer Ausläufer des Dorfkerns entstehen. Aufgrund der von Einfamilienhäusern geprägten angrenzenden Wohnzone werden nicht die gleichen baulichen Möglichkeiten zugelassen wie in der Dorfkernezone. Damit soll ein sanfterer Übergang entstehen.



Wohnzone dicht → Grünzone

Der Spielplatz nördlich des Dorfbachs wäre durch die Aufhebung des Gestaltungsplans Mülihalde I (vgl. Kapitel 3.4) nicht mehr gesichert. Da der Freiraum ein wesentlicher Bestandteil und Voraussetzung für den Gestaltungsplan war, wird die Teilfläche in eine Grünzone mit entsprechender Zweckbestimmung umgezont. Die Grünzone (Ziffer IV) bezweckt die attraktiv gestaltete Einbettung des Dorfbachs in das Siedlungsgebiet. Teilbereiche der Grünzone sind für einen Spielplatz zu nutzen. Die Bestimmungen in Art. 20 BZR halten fest, dass Bauten, Anlagen und Nutzungen für den umschriebenen Zonen-zweck zulässig sind.

Parzelle Nr. 1301

Die Gemeinde ist trotz dieser Hürde bemüht eine Lösung zu finden und hat sich mit A. Duss (Gebietsmanager / Kanton Luzern) darauf geeinigt – sofern dies vom Grundeigentümer gewünscht wird – mittels einer Vorabklärung die Rahmenbedingungen abzuklären und so nach einer möglichen Lösung zu suchen. Die in diesem Zusammenhang nötigen Arbeiten sowie die Erbringung der erforderlichen Nachweise (Betriebskonzept, Nachweis der raumplanerischen Zweckmässigkeit, Verträglichkeit hinsichtlich Emissionen, Standortgebundenheit usw.) müssen allerdings durch den Antragsteller (unterstützt durch Fachkräfte) erbracht werden.

Dieser Antrag wird in einem separaten Planungsverfahren und unabhängig von der laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung behandelt. Mittels dieses Textbausteins wird dieser Umstand im Planungsbericht nach Art. 47 RPV beschrieben und auf das separate Planungsverfahren aufmerksam gemacht. Dadurch kann die Planbeständigkeit gewahrt werden.

3.4 Bebauungspläne / Gestaltungspläne

Innerhalb von zehn Jahren seit Inkrafttreten der PBG-Revision vom 17. Juni 2013, also bis Ende 2023, müssen die Gemeinden ihre Bau- und Zonenordnungen 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).

In der Gemeinde Schongau bestehen folgende rechtskräftigen Sondernutzungsplanungen, die im BZR (Art. 52 Schlussbestimmungen) mit nachfolgender Begründung aufgehoben werden:

Sondernutzungsplan	Begründung der Aufhebung und weitere Ausführungen
Gestaltungsplan Mülihalde I	Weitgehend fertiggestellter Gestaltungsplan aus dem Jahr 2007. Verbleibende Baulücke (Parzelle Nr. 1587) lässt sich nach Regelbauweise bebauen. Die Spielfläche wird mittels Grünzone (Zweckbestimmung - IV) gesichert.
Gestaltungsplan Mülihalde II	Gestaltungsplan aus dem Jahr 2011, der vollständig umgesetzt ist und darum aufgehoben werden kann.
Gestaltungsplan Schönboden Etappe I	Gestaltungsplan über die Parzellen Nrn. 1501 sowie 1533 aus dem Jahr 2000. Aufgrund des Alters und der zwischenzeitlichen Veränderungen (Revision des Raumplanungsgesetzes, Revision des Planungs- und Baugesetzes und der laufenden Ortsplanungsrevision) sowie der vollständigen Umsetzung des Gestaltungsplans (die Parzellen sind überbaut) ist der GP aufzuheben.
Gestaltungsplan Schönboden Etappe II	Gestaltungsplan über die Parzellen Nrn. 1541, 1542, 1543 und 1544 aus dem Jahr 2001. Aufgrund des Alters und der zwischenzeitlichen Veränderungen (Revision des Raumplanungsgesetzes, Revision des Planungs- und Baugesetzes und der laufenden Ortsplanungsrevision) sowie der vollständigen Umsetzung des Gestaltungsplans (die Parzellen sind überbaut) ist der GP aufzuheben.
Gestaltungsplan Schönegg Etappe III	Vollständig fertiggestellter Gestaltungsplan aus dem Jahr 2012. Für die Baulücke (Parzelle Nr. 1596) wurde 2018 ein Baugesuch eingereicht. Das Grundstück ist mittlerweile überbaut. Die Grünzone gemäss Gestaltungsplan wird über die Ausscheidung der Gewässerräume im Rahmen der Ortsplanungsrevision gesichert.
Gestaltungsplan Niederschongau	Weitgehend fertiggestellter Gestaltungsplan aus dem Jahr 2000. Verbleibende Baulücken (Parzellen Nrn. 108, 1415) lassen sich nach der Regelbauweise bebauen. Das Gebiet wurde der Dorfzone Niederschongau B zugewiesen, die – im Vergleich zum Gestaltungsplan, der eine Überbauung mit Einfamilienhäusern vorsah – eine zweckmässigere Nutzung der Flächen ermöglicht.
Gestaltungsplan Holzweid	Weitgehend fertiggestellter Gestaltungsplan aus dem Jahr 1974. Der GP entspricht aufgrund seines Alters nicht mehr den heutigen Anforderungen. Für das Gebiet wird eine eigene Zone (Wohnzone locker) mit spezifischen Bestimmungen erlassen. Das einzige noch unbebaute Grundstück (Parzelle Nr. 1380) lässt sich nach der Regelbauweise bebauen.

Der «Bebauungsplan Rüdikon» (RRE Nr. 82 vom 18. Januar 2008) verlangt aufgrund seiner heterogenen Bebauung, der vorhandenen Kulturobjekte, der ehemaligen Zonierung und Funktion als Weiler sowie der überlagerten Ortsbildschutzzone nach spezifischen Bestimmungen. Aufgrund der erwähnten Heterogenität ist es nicht möglich, eine ÜZ oder eine Gesamthöhe für das Gebiet zu erlassen. Bauprojekte sollen daher über den Gestaltungsplan beurteilt werden. Die Bestimmungen stützen sich dabei auf die §§ 30 und 31 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern. Um zu verhindern, dass im Ortsteil Rüdikon ab dem Jahr 2023 keine Baubewilligungen mehr erteilt werden können, muss der Bebauungsplan Rüdikon bis dahin überarbeitet und an das neue Recht angepasst werden.

3.5 Naturgefahren

Aufgrund der geringen Gefährdung in der Gemeinde Schongau wird das Gefahrenhinweismodell gewählt. 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 Baueinschränkungen oder projektspezifische Auflagen bzgl. baulicher Vorkehrungen zur Gefahrenabwehr.

3.6 Denkmalverzeichnis / Bauinventar

Neben dem kantonalen Bauinventar wurde bisher auch eine Liste von kommunal geschützten Kulturobjekten geführt. Diese Bauten und Objekte wurden im BZR aufgeführt (Artikel 26 BZR bzw. Anhang I) und im Zonenplan verortet.

Mit der Revision der Ortsplanung wird künftig nur noch auf die Objekte gemäss kantonalem Bauinventar verwiesen. Folglich werden auch nur noch diese Objekte dargestellt (orientierend). Von den 42 Objekten, die kommunal geschützt wurden, wird ein Grossteil auch im kantonalen Verzeichnis, das aktuell 66 Objekte umfasst, aufgeführt und somit weiterhin geschützt. Das kantonale Verzeichnis umfasst fünf denkmalgeschützte Bauten, 6 schützenswerte bzw. 13 erhaltenswerte Objekte wie Brunnen, Bildstöcke und Wegkreuze sowie 15 schützenswerte respektive 27 erhaltenswerte Bauten wie Bauernhäuser, Kirchen, Dorfhäuser, Kapellen oder Waschhäuser.

Das kantonale Bauinventar wird im Vergleich zu den kommunal geschützten Kulturobjekten laufend aktualisiert und kann im geoportal des Kantons Luzern mit zusätzlichen Informationen und Abbildungen abgerufen werden (vgl. Abbildung 11). Für diese Objekte gibt es kein Bauverbot. Qualitativ gute An- und Umbauten oder durch Umnutzung bedingte Veränderungen sind jederzeit möglich. Sie müssen aber unter Achtung der Prinzipien des Altbaus erfolgen. Das Bauinventar ermöglicht bei Bauvorhaben den frühzeitigen Beizug von ausgewiesenen Fachleuten. Für Objekte, die im Bauinventar verzeichnet sind, können grundsätzlich Gesuche um finanzielle Beiträge für denkmalpflegerisch begründete Aufwände gestellt werden.



Kantonales Denkmalverzeichnis KDV

- denkmalgeschützt
- denkmalgeschützt, keine digitalen Daten verfügbar

Bauinventar BILU

- schützenswert
- erhaltenswert
- Baugruppe

Amtliche Vermessung

- Gebäude, projiziert

X Kartenabfrage**Pfarrkirche St. Ulrich**

Baugattung:	Kirche
Gemeinde:	Schongau
Adresse:	Mettmenstrasse, Schongau
Grundstück (Grundbuch):	326 (321)
GVL-Nr.:	159

Baujahr: 1925**Bewertung:** schützenswert

Die 1923/24 erbaute Kirche von Mettmenschongau ist eines der letzten historistischen Sakralbauwerke in der Formensprache des Neobarocks. Im Innern weist sie teils ältere Ausstattungsgegenstände aus der Kirche von Oberschongau auf. Dominierende Stellung im Ortsbild.

Spezialinventare: Bauinventar / BILU
 Inventar der historischen Verkehrswege / IVS
 Kantonales Denkmalverzeichnis / KDV
Datum der Inkraftsetzung: Bauinventar / BILU: 01.06.16
 Kantonales Denkmalverzeichnis / KDV: 27.01.81



Mettmenstrasse, Pfarrkirche St. Ulrich, Ansicht von SW (Aufnahme 2003)

Lage: 2'662'707 / 1'235'677
 Höhe (Info): [anzeigen](#)

Abbildung 11: Auszug/Beispiel aus dem geoportal.lu.ch (kantonales Denkmalverzeichnis und Bauinventar)

3.7 Änderungen im Kulturland

Das Kulturland der Gemeinde Schongau wird in folgende Grundnutzungszonen bzw. überlagernde Zonen unterteilt:

- Landwirtschaftszone
- Naturschutzzonen A bis E
- Freihaltezone Gewässerraum

3.7.1 Gewässerraum

Gesetzliche Grundlagen

Die rechtliche Grundlage für die Gewässerraumfestlegung bilden das Gewässerschutzgesetz und die Gewässerschutzverordnung des Bundes. Der Kanton Luzern hat die Umsetzung in der kantonalen Gewässerschutzverordnung konkretisiert und die Zuständigkeiten geregelt. Wichtige Grundlagen für die Gewässerraumfestlegung sind:

Bund

- Gewässerschutzgesetz (GSchG) vom 24. Januar 1991
- Gewässerschutzverordnung (GSchV) vom 28. Oktober 1998
- Erläuternder Bericht vom 20. April 2011 zur Änderung der GSchV vom 4. Mai 2011
- Erläuternder Bericht vom 12. Oktober 2015 zur Änderung der Gewässerschutzverordnung vom 4. November 2015
- Erläuternder Bericht vom 24. Februar 2017 zur Änderung der Gewässerschutzverordnung vom 22. März 2017

Kanton Luzern

- Kantonales Wasserbaugesetz (KWBG) vom 30. Januar 1979
- Kantonale Gewässerschutzverordnung (KGSchV) vom 28. Oktober 1998

Planungsablauf und Vorgehensweise

Der Planungsablauf und die Vorgehensweise entsprechen mehrheitlich der Vorgabe der Arbeitshilfe «Gewässerraumfestlegung in der Nutzungsplanung» vom 22.01.2019. Die Abweichung betrifft die Abstimmung mit den kantonalen Dienststellen in der Phase A respektive der Bereinigung vor der Umsetzung in der Nutzungsplanung. Der Gewässerraum wurde entsprechend der Arbeitshilfe ausgeschieden. Die Überprüfung und Bereinigung erfolgt im Rahmen der Vorprüfung.

Datengrundlagen

Für die Ausscheidung der Gewässerräume wurden folgende Datengrundlagen des Kantons verwendet:

- Daten der amtlichen Vermessung
 - Gewässernetz mit Gewässerachsen
 - Gewässerraumbreitenkarte (theoretischer Gewässerraum)
 - Gewässerraumbreite der Fliessgewässer
 - Hinweiskarte «Dicht überbaute Gebiete»
 - Ökomorphologie der Fliessgewässer
 - Technischer Bericht zur Gefahrenkarte Gemeinde Schongau
-

Einzugsgebiet Hallwilersee

Die Gemeinde Schongau befindet sich im Einzugsgebiet des Hallwilersees. Dies bedeutet, dass die Fliessgewässer (Bäche, sehr kleine Fliessgewässer, Dolungen) in den Hallwilersee münden. Aufgrund der bestehenden Nährstoffproblematik des Hallwilersees ist zum Schutz von Nährstoffeinträgen aus der Landwirtschaft der Gewässerraum bei allen Gewässern festzulegen.

Erläuterung Gewässerraumfestlegung

Im gesamten Gemeindegebiet von Schongau werden die Gewässerräume aller offenen und eingedolten Fliessgewässer sowie Rinnsale ausgeschieden. Dies in einer minimalen Breite von 11 m im gesamten Gemeindegebiet bzw. 13 m im Bereich des Dorfbachs in Niederschongau. Da sich die Gemeinde Schongau im Einzugsgebiet des Hallwilersees befindet sowie auf der Intensitätskarte (Gefahrenkarte) bei einem seltenen Ereignis eine schwache Intensität (v.a. im Siedlungsgebiet) ausweist, kann auf eine Festlegung der Gewässerräume nicht verzichtet werden.

Der Gewässerraum wurde generalisiert bzw. begradigt, das heisst es wurde nicht jede Richtungsänderung des Gewässers übernommen. Damit wird die Bewirtschaftung entlang des Gewässers vereinfacht. Die Gewässer befinden sich vollständig innerhalb des generalisierten Gewässerraums.



Abbildung 13: Ausschnitt Niederschongau mit Gewässerraum Dorfbach von 13 m

Gewässerraum am Waldrand

Bei Gewässern im Wald wird gemäss GSchV Art. 41 Abs. 5a kein Gewässerraum ausgedehnt. Überschreitet der Gewässerraum die Waldfläche, wird für den Bereich ausserhalb der Waldgrenze trotzdem der Gewässerraum ausgedehnt. Auf ein Ausdehnen des Gewässerraums in dieser Situation kann verzichtet werden, wenn der Gewässerraum ausserhalb der Waldgrenze weniger als 3 m umfasst. Im Wald sowie in einem 3 m breiten Streifen entlang der Waldgrenze ist das Ausbringen von Düngern und Pflanzenschutzmitteln gemäss Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung verboten, auch sind neue Bauten in diesem Bereich nicht zulässig.

Bestimmungen

Im BZR wird in Art. 21 Grünzone Gewässerraum sowie Art. 30 Freihaltezone Gewässerraum erläutert, dass der Gewässerraum die Freihaltung entlang der Gewässerräume bezweckt. Bei der Nutzung wird auf die Gewässerschutzverordnung Art. 41 c verwiesen.

3.7.2 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 zählt. In der nachfolgenden Tabelle sind die Veränderungen (Anpassungen, Aufhebungen sowie Ergänzung) zusammengefasst.

Nr.	Hinweis zur Aufhebung
5	Das Objekt wurde zum Zweck einer besseren landwirtschaftlichen Nutzung entfernt.
7	Das Objekt wird neu mit Objekt Nr. 6 zusammengefasst.
9	Seit geraumer Zeit (mind. 1984) nicht mehr vorhanden.
11	Objekt nicht mehr vorhanden.
13	Objekt nicht mehr vorhanden.
19	Das Objekt ist Teil der Aufforstung / landschaftliche Aufwertung in diesem Gebiet.
22	Objekt nicht mehr vorhanden.
23	Die Baumgruppe wurde bei einem Brand in der Umgebung in Mitleidenschaft gezogen.
25	Die Kastanienbäume wurden im Zuge der Strassenverbreiterung (Erhöhung der Verkehrssicherheit) entfernt.
36	Die Hecke wurde Teil des angrenzenden Waldes.
39	Die Baumgruppe wurde im Zuge der Strassenverbreiterung entfernt.
53	Die Linde ist nicht mehr vorhanden.
63	Die Hecken wurden im Rahmen des Strassenausbaus entfernt und nördlich ersetzt.
64	Die Hecken wurden im Rahmen des Strassenausbaus entfernt und nördlich ersetzt.
73	Auf den Schutz der Hecke wird aufgrund der in der Umgebung vorhandenen Bepflanzung verzichtet.
77	Aufgrund fehlender Verortung im rechtskräftigen Zonenplan kann das Objekt nicht mehr bestimmt werden.
Nr.	Hinweis zur Ergänzung
84	Ersatz für die im Rahmen des Strassenausbaus entfernten Hecken (Nr. 63)
85	Ersatz für die im Rahmen des Strassenausbaus entfernten Hecken (Nr. 63)

3.7.3 Naturschutzzonen

Die bestehenden und rechtskräftigen Naturschutzzonen (A - E) werden auf die aktuellen Daten der amtlichen Vermessung angepasst. Da sich die Naturschutzzonen in den meisten Fällen im unmittelbaren Umfeld von Gewässern befinden, werden diese um die Gewässerfläche ergänzt. Aufgrund des ökologischen Wertes und mit dem Ziel einer klaren und nachvollziehbaren Abgrenzung wird die Naturschutzzone B auf die Parzellen- bzw. Bodenbedeckungslinien angepasst und damit vergrössert. 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. Die kantonalen Schutzverordnungen wurden aufgrund des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz erlassen und haben den Zweck, die einheimischen Tiere und Pflanzen, ihre Lebensräume und deren Umgebung zu schützen. Das Bau- und Zonenreglement wird entsprechend ergänzt und es wird auf die kantonale Schutzverordnung verwiesen. Bewirtschafter von Schutzflächen haben das Recht, mit dem Kanton einen Vertrag abzuschliessen, in dem die Bewirtschaftungsform und die Entschädigung im Detail festgelegt werden. Falls kein Vertrag vorliegt, gelten die Schutzbestimmungen der jeweiligen Verordnung.

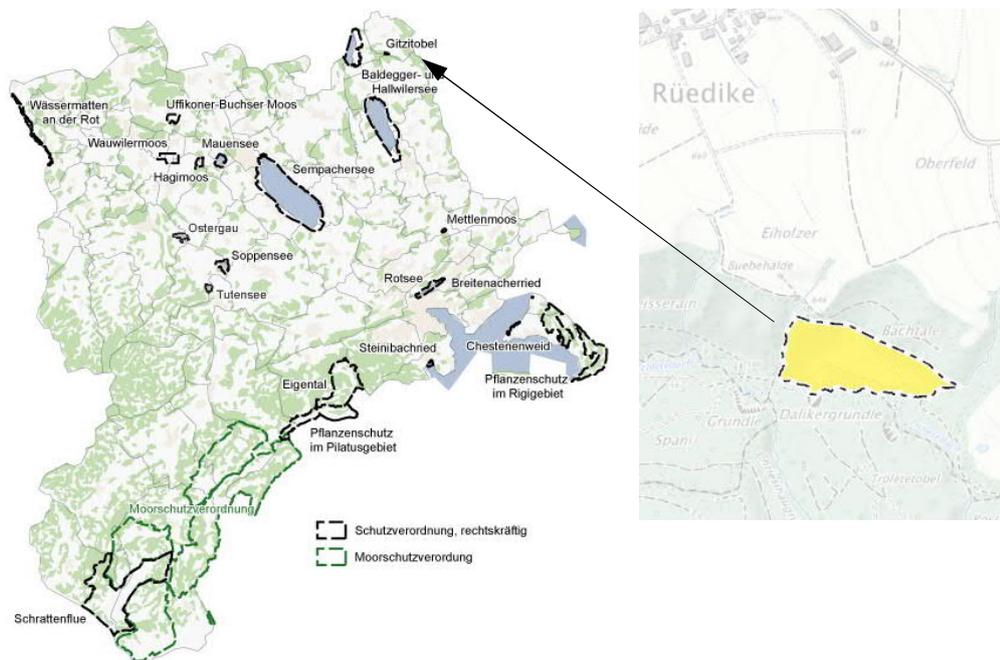


Abbildung 14: Auszug aus der Karte zu den Natur- und Landschaftsschutzgebieten des Kantons Luzern

3.7.4 Waldfeststellungsverfahren, statische Waldränder

Es gibt keine Veränderungen an den Bauzonen, die ein Waldfeststellungsverfahren erforderlich machen.

3.8 Bau- und Zonenreglement

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).

Wichtige Änderungen und Bestimmungen im Bau- und Zonenreglement

Paragraph	Erläuterung
Art. 1 Zweck	Die Grundsätze zum haushälterischen Umgang mit dem Boden, die Beachtung des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Schaffung attraktiver Wohn- und Lebensräume werden dem Leser und Nutzer des BZR in Art. 1 in Erinnerung gerufen.
Art. 3 Planungsziele	Die Ziele aus dem behördenverbindlichen Siedlungsleitbild, nach denen sich die Gemeinde entwickeln möchte, werden im BZR verankert. Diese Ziele sind für alle raumwirksamen Tätigkeiten (Bauvorhaben usw.) verbindlich, wodurch ihnen die benötigte Gewichtung und Bedeutung zukommt.
Art. 4 Zuständigkeit	<p>Gemäss den bisherigen Bestimmungen zur Zuständigkeit war der Gemeinderat (GR) für den Erlass von kommunalen Verkehrsricht- und Erschliessungsplänen und weiteren Richtplänen zuständig. Neu werden die Zuständigkeiten dreigeteilt.</p> <p>Die Stimmberechtigten sind für den Erlass des Zonenplans, des Bau- und Zonenreglements sowie der Bebauungspläne zuständig (Abs. 1). Baubewilligungen im vereinfachten Verfahren werden durch das Ressort Bauwesen erteilt (Abs. 2). In allen anderen Fällen ist der Gemeinderat zuständig (Abs. 3).</p> <p>Wie bisher wird zur Sicherung der baulichen Qualität der Gemeinderat ermächtigt, bei wichtigen Baufragen und zur Beurteilung von Bauvorhaben weitere Fachleute zuzuziehen. Die Kosten hat der Gesuchsteller zu tragen.</p>
Art. 6 Baumasse	<p>In Art. 6 werden alle Bauzonen und die jeweils zulässigen Baumasse aufgeführt. Damit ist auf einer Zeile ersichtlich, welche Baumasse einzuhalten sind. Die qualitativen Anforderungen an ein Gebäude werden unter anderem in den jeweiligen Zonenvorschriften verbal ausgeführt. In der Tabelle wird auf den relevanten Paragraphen verwiesen.</p> <p>Zu beachten sind weitere Hinweise, auf die mit * oder weiteren Ziffern (1, 2, ...) verwiesen wird.</p>
Art. 7 Dorfkernzone (D)	<p>Die Dorfkernezone umfasst den Kern des Hauptorts Mettmenschongau. Entlang der Mettmenstrasse soll ein Dorfkerne mit gemischten Nutzungen entstehen. Die Abgrenzung entspricht weitgehend der ursprünglichen Dorfkernezone, wurde aber in Richtung Osten (entlang der Mettmenstrasse) sowie im Gebiet der Alten Poststrasse reduziert.</p> <p>Es wird eine zeitgemässe bauliche Entwicklung angestrebt. Um eine verdichtete Bauweise zu ermöglichen, wird auf die Festlegung einer ÜZ verzichtet. Die Einpassung und die verträgliche Dichte werden durch den Gemeinderat (allenfalls unterstützt durch eine beigezogene Fachperson) beurteilt. Zudem wird der Grenzabstand auf 4 m herabgesetzt. Gemäss PBG würde der ordentliche Grenzabstand bei einer GH von 12 m 5 m betragen. Im Sinn der Innenentwicklung sind freistehende Einfamilienhäuser oder grössere Lager- und Abstellplätze nicht zugelassen. Diese unterstützen aufgrund der fehlenden Dichte das Bild eines Ortskerns nicht (Abs. 1). Um den Dorfkerne zu stärken, werden Gebäude mit drei Vollgeschossen (Gesamthöhen von 12 m) zugelassen. Zudem werden auf Hauptbauten – ebenfalls, um das Bild eines ländlichen Dorfkerne zu fördern und zu erhalten – Steildächer vorgeschrieben (Abs. 3). Um eine hohe bauliche Qualität zu erreichen, werden qualitative Anforderungen definiert. Gemäss diesen müssen sich Bauten harmonisch ins Dorfbild einfügen und dürfen von ihrer Erscheinung (dies bezieht sich auf die Materialisierung sowie Farbgebung) die Umgebung und insbesondere die geschützten Bauten nicht beeinträchtigen (Abs. 2).</p>

Paragraph	Erläuterung
Art. 8 Dorfzone Mettmenschongau A/B (DM-A / DM-B)	<p>In der Dorfzone werden gemischte Nutzungen (höchstens mässig störendes Gewerbe) zugelassen (Abs. 1). Die Abgrenzung der DM-A umfasst den von der Dorfkernzone ausgehenden Bereich der Mettmenstrasse Richtung Osten und die Bauten im Gebiet Schnäggerain. Die DM-B umfasst das Gebiet der ehemaligen Dorfzone entlang der Poststrasse.</p> <p>Wie in der Dorfkernzone bestehen für Bauten in der Dorfzone erhöhte Anforderungen, was ihre Erscheinung und Einpassung anbelangt (Abs. 2). Für die DM-A werden zudem Steildächer vorgeschrieben, während in der DM-B Steil- und Flachdächer zugelassen sind (Abs. 3). In der DM-A wird der Grenzabstand von 5 m (ordentlicher Grenzabstand gemäss § 122 PBG) auf 4 m herabgesetzt. Damit soll eine vergleichbare geschlossene, aber weniger dichte Bautypologie aus dem Dorfkern in Richtung Osten entlang der Mettmenstrasse fortgeführt werden.</p> <p>Zur Sicherung der architektonischen Qualität müssen Neubauten sowie grössere Bauvorhaben in der Dorfzone Mettmenschongau A durch eine versierte und neutrale Fachperson beurteilt werden. Als grösseres Bauvorhaben gilt beispielsweise ein Umbau, der die Erscheinung, Gestalt oder das Volumen der bestehenden Baute wesentlich verändert. Der Gemeinderat kann gestützt auf Art. 4 Abs. 4 BZR grundsätzlich in allen Zonen eine solche Beurteilung vornehmen lassen (bei Bedarf). Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den denkmalgeschützten Bauten (Pfarrkirche) ist die Beurteilungspflicht in der Dorfzone Mettmenschongau A zweckmässig und notwendig.</p> <p>Die Zusammensetzung bzw. der Einbezug der Fachleute / der Fachperson erfolgt entsprechend der bisherigen Praxis der Gemeinde Schongau. Auf die Bildung eines Fachgremiums oder ähnlich wird bewusst verzichtet. Mit der Forderung nach einer versierten Fachperson wird impliziert, dass diese über die entsprechenden Erfahrungen und das erforderliche Fachwissen im Umgang mit historischen Dorfkernen und Bauten verfügen muss.</p> <p>Aufgrund der Nähe zu geschützten und erhaltenswerten Bauten (bspw. Kirche) und um dem Charakter des ländlichen Dorfes gerecht zu werden, müssen Hauptgebäude in der Dorfzone Mettmenschongau A ein Steildach aufweisen.</p>
Art. 9 Wohnzone dicht (W-D)	<p>Die Abgrenzung der W-D entspricht – mit Ausnahme der Parzellen südlich der Kirche in Mettmenschongau sowie des Gebiets östlich der Arbeitszone in Mettmenschongau (Schongi-Land) – der bisherigen Abgrenzung. Neben der Wohnnutzung sind Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zugelassen. Diese müssen sich aber baulich und hinsichtlich ihrer Auswirkungen (Lärm, Verkehrserzeugung usw.) in die Wohnumgebung einfügen (Abs. 1).</p> <p>Die Lärmbelastung, die vom Schiessstand ausgeht, führt im Gebiet Langacher (nördlich des Schulhauses respektive des Gemeindehauses) zu einer Erhöhung der Lärm-Empfindlichkeitsstufe. Während in der W-D üblicherweise die ES II gilt, gilt für das angesprochene Gebiet wie bisher die ES III (Abs. 2). An der Aufstufung wird aufgrund des aktiven Schiessbetriebs festgehalten. Das Gebiet bleibt – wie dies bereits im rechtskräftigen Zonenplan der Fall war – mit einer überlagernden Schraffur gekennzeichnet.</p> <p>Die Baumasse werden, weil diese in Art. 6 BZR aufgeführt sind, nicht mehr erwähnt. Zudem wird die Vorschrift aus dem bisherigen BZR, welche die Überschreitung der zulässigen Fassadenhöhe bei Gestaltungsplänen regelt, nicht übernommen. Die Zulässigkeit und das Mass einer Abweichung ist – sofern dies zu einem besseren Ergebnis führt – im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens zu klären und soll nicht im Voraus festgelegt werden.</p>
Art. 10 Wohnzone locker (W-L)	<p>Die Abgrenzung der W-L im Gebiet Holzweid bleibt unverändert. Neben der Wohnnutzung sind weiterhin Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zugelassen. Diese müssen sich aber baulich und hinsichtlich ihrer Auswirkungen (Lärm, Verkehrserzeugung, usw.) in die Wohnumgebung einfügen. Die Baumasse werden, weil diese in Art. 6 BZR aufgeführt sind, nicht mehr erwähnt.</p> <p>Um die vorhandenen Kapazitäten in der W-L zu nutzen, werden unterschiedliche ÜZ festgelegt (Art. 6 BZR). Verdichtete Siedlungsformen, der Bau von Doppel- oder Einfamilienhäusern auf einer grösseren Parzelle wird mit einer höheren ÜZ gefördert. Um die Potenziale grösserer Parzellen besser zu nutzen, gilt für Parzellen unter 600 m² ebenfalls eine höhere ÜZ. Damit wird die</p>

Paragraph	Erläuterung
	Abparzellierung von Parzellen bis 1'199 m ² (betrifft im Gebiet Holzweid 12 Parzellen) und die Aufteilung in zwei Parzellen, die separat überbaut werden können, gefördert.
Art. 11 Wohn- und Arbeitszone (WA)	<p>Das Gebiet östlich der Arbeitszone in Mettmenschongau (Schongiland) wird von der Wohnzone dicht in die WA umgezont. Die Umzonung erfolgt aufgrund der peripheren Lage sowie der unmittelbaren Nähe zur Arbeitszone und den damit einhergehenden Immissionen (ES III). Mit der Umzonung wird ein Wechsel von der reinen Wohnnutzung zu einer gemischten Nutzung vollzogen. Langfristig ist allenfalls auch eine reine Arbeitsnutzung denkbar.</p> <p>Mit den zulässigen Gesamthöhen können bis zu vier Vollgeschosse realisiert werden. Für Mischzonen lässt das Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern keine Reduktion der Grenzabstände zu.</p>
Art. 12 Dorfzone Oberschongau	<i>Weil die Dorfzonen aus der Umzonung ursprünglicher Weilerzonen entstammen, werden diese im Kapitel 3.2 des Planungsberichts erläutert.</i>
Art. 13 Dorfzone Niederschongau	
Art. 14 Dorfzone Rüdikon	
Art. 23 Weilerzone Hinterdorf	
Art. 15 Arbeitszone A (A-A)	<p>Die A-A umfasst das Gebiet respektive die Parzellen der ursprünglichen Arbeitszone B. Die A-B umfasst das Gebiet der ehemaligen Arbeitszone A. Der Wechsel hängt einerseits mit der Grösse der Gebiete zusammen, andererseits mit den Baumassen. Zwar kann in der A-B gemäss BZR höher gebaut werden, die A-A wird aber als Primärstandort für grössere Unternehmen angesehen und die Bauten dürfen im Vergleich zur A-B doppelt so lang sein. Die Bauten in der A-A sind im Vergleich zur A-B deutlich voluminöser.</p> <p>§ 46 Abs. 3 PBG hält fest, dass für Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal Wohnungen erstellt werden können. Die Erläuterungen zum erwähnten Absatz halten aber deutlich fest, dass der Wortlaut eingeschränkt auszulegen ist. Wohnungen für Betriebsinhaber sollen nur dann zulässig sein, wenn zwischen der Wohn- und der Gewerbenutzung ein hinreichend enger räumlicher und in der Regel auch ein gewisser funktionaler Zusammenhang bestehen. Dabei ist die Frage dieses hinreichenden Bezugs anhand objektiver Kriterien zu beurteilen. Berücksichtigt werden soll neben der Art der geplanten Tätigkeit auch das Pensum, in dem der Betriebsinhaber dieser Tätigkeit nachzugehen beabsichtigt. Das BZR der Gemeinde Schongau (Abs. 2) nimmt für die A-A sowie die A-B diese Ausführungen auf und lässt maximal eine Wohneinheit pro Betrieb zu.</p> <p>Wie im bisherigen BZR sind Betriebsareale in der A-A entlang der Grundstücksgrenzen mit Hecken zu bepflanzen (Abs. 3). Die positive Wirkung auf die Umgebung und auf das Bild der ländlichen Gemeinde wird begrüsst, weshalb an der Bestimmung festgehalten wird.</p> <p>Um eine effiziente und haushälterische Nutzung der Arbeitszonen sicherzustellen, wird der Grenzabstand auf 4 m herabgesetzt. Der ordentliche Grenzabstand gemäss § 122 PBG würde ansonsten 8 resp. 10 m betragen. Ferner kann der Gemeinderat im Rahmen von Baugesuchen einen Nachweis zur haushälterischen respektive zweckmässigen Nutzung der Bauzone verlangen. Damit ist gemeint, dass der Geschossteller beispielsweise mehrgeschossige Bauten (Büroräume im OG oder Aufteilung der Betriebsabläufe auf zwei Geschosse) oder eine Optimierung der Parkplätze (allenfalls unterirdisch) prüfen muss. Wird nicht die gesamte Fläche genutzt, ist aufzuzeigen, dass eine spätere zweckmässige Nutzung respektive Überbauung der zu dem Zeitpunkt noch unbebauten Restflächen möglich ist.</p> <p>Der bestehende Teil des Freizeitparks «Schongiland» wird bewusst nicht der Zone für Sport- und Freizeitanlagen zugewiesen sondern verbleibt in der Arbeitszone A (A-A). Damit behält die Gemeinde langfristig einen Handlungsspielraum hinsichtlich der Entwicklung in diesem Gebiet. Im Falle einer Veränderung könnten die Flächen für eine Umsiedlung oder generell für Arbeitsnutzungen zur Verfügung stehen. Das kompakte Arbeitsplatzgebiet bleibt auf diese Weise erhalten. Die Zonenbestimmung zur Arbeitszone A wird entsprechend ergänzt.</p>
Art. 16 Arbeitszone B (A-B)	

Paragraph	Erläuterung
	Der östliche, unverbaute Teilbereich der Parzelle Nr. 914, welcher eine Erweiterung des Freizeitparks ermöglicht, wird hingegen bewusst in der Zone für Sport- und Freizeitanlagen belassen. Die Abklärungen mit dem Unternehmen haben ergeben, dass die entsprechend zonierte Flächen für eine allfällige Erweiterung / Weiterentwicklung benötigt werden. Eine Ausdehnung des Arbeitsplatzgebiets auf den östlichen Teilbereich der Parzelle Nr. 914 wird aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Naturschutzzone sowie der Grundwasserschutzzone für nicht zweckmässig befunden.
Art. 17 Sonderbauzone Hasenberg (S-H)	Die Bestimmungen der Sonderbauzone Hasenberg bleiben materiell unverändert. Im südlichen Ende der Zone erfolgt eine flächengleiche Umlagerung, sodass die Zonierung auf die Parzellierung abgestimmt ist.
Art. 18 Zone für öffentliche Zwecke (OeZ)	Die Bestimmungen werden auf Basis des Muster-BZR textlich aktualisiert. Die Zweckbestimmungen werden aktualisiert und neu nummeriert.
Art. 19 Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SpF)	Weil sich im Gebiet der Zone für Sport- und Freizeitanlagen eine Quellaufassung und dementsprechend eine Grundwasserschutzzone befindet (im Jahr 2000 genehmigt), müssen die entsprechende Nutzungen sowie die baulichen Vorhaben im Einklang mit den Bestimmungen des Gewässerschutzgesetzes stehen. Damit wird sichergestellt, dass das Trinkwasser qualitativ wie auch quantitativ nicht beeinträchtigt wird. Korrekterweise und im Sinne der Vollständigkeit erfolgt nun die Aufnahme der entsprechenden Bestimmungen in das Bau- und Zonenreglement. Aufgrund der landschaftlich exponierten und sensiblen Lage legt der Gemeinderat das zulässige Baumass im Einzelfall und unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen fest (vgl. Art. 6 BZR).
Art. 20 Grünzone (GR)	Der Zonenzweck der Grünzonen wurde überprüft und aktualisiert. Die Grünzone IV im Gebiet Mülihalde wurde neu hinzugefügt. Die bestehende, aber im BZR bisher nicht aufgeführte Grünzone V wird ergänzt.
Art. 21 Grünzone Gewässerraum (Gr-GwR)	Der Zweck und die Notwendigkeit zur Ausscheidung der Grünzone Gewässerraum sowie der Freihaltezone Gewässerraum (neu im BZR) werden im Kapitel 3.7.1 des Planungsberichts erläutert.
Art. 29 Freihaltezone Gewässerraum (Fr-GwR)	
Art. 22 Verkehrszone (Vz)	Verkehrsflächen gehörten bisher zu den Nichtbauzonen. Das PBG und das neue Datenmodell des Bundes sehen nun vor, dass die Strassenflächen innerhalb der Bauzonen der Verkehrszone und ausserhalb der Bauzonen der Verkehrsfläche zugewiesen werden.
Art. 27 Verkehrsfläche (Vf)	
Art. 24 Landwirtschaftszone (LW)	Die Bestimmungen zur Landwirtschaftszone wurden auf Basis des Muster-BZR vereinfacht. Es wird auf bestehende übergeordnete Vorschriften des Bundes respektive des Kantons verwiesen und die Anforderungen an Bauten werden generalisiert.
Art. 25 Reservezone (Rz)	Die Reservezonen (ehemals Übriges Gebiet B) wurden überprüft und auf Basis des kantonalen Richtplans und in Abstimmung mit dem Siedlungsleitbild redimensioniert. Die Bestimmung entspricht § 55 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern.
Art. 27 Naturgefahren Gefahrenggebiete	Aufgrund der einfachen Verhältnisse wird das Gefahrenhinweismodell umgesetzt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Festlegung der Baumöglichkeiten im Baubewilligungsverfahren, gestützt auf die Beurteilung der konkreten Gefahrensituation, erfolgt.
Art. 31 Naturschutzzonen (NSZ)	Die Bestimmungen zu den Naturschutzzonen werden entsprechend dem Muster-BZR überarbeitet. Im Rahmen von Verträgen können Bewirtschaftungsformen und Entschädigungen vereinbart werden. Ohne vertragliche Regelung müssen Punkte wie die Nutzung oder der Unterhalt der geschützten Lebensräume über die Bestimmungen im BZR grundeigentümerverbindlich definiert werden.
Art. 32 Ortsbildschutzzone	Die Bestimmungen zur Ortsbildschutzzone (Betrifft den Ortsteil Rüdikon) wurden entsprechend dem Muster-BZR überarbeitet.

Paragraph	Erläuterung
	Aufgrund des inhaltlichen Zusammenhangs mit der Weilerzone wird die Ortsbildschutzzone (Zweck und Inhalt) im Kapitel 3.2 des Planungsberichts erläutert.
Art. 34 Kulturdenkmäler	Die Kulturdenkmäler wurden bisher auf kommunaler Ebene respektive im Zonenplan verortet und im Anhang des BZR aufgeführt. Neu wird nur noch auf das kantonale Bauinventar verwiesen und die Bauten und Objekte werden orientierend im Zonenplan dargestellt. Für diese Bauten und Objekte gelten spezifische Vorgaben, die im BZR (verwaltungsanweisende Umsetzung) umgesetzt werden. Weitere Ausführungen finden sich in Kapitel 3.6 des Planungsberichts.
Art. 36 Sondernutzungsplan	Die Sondernutzungsplanungen werden mehrheitlich aufgehoben (vgl. Kapitel 3.4 des Planungsberichts). Neu wird die Minimalfläche für einen Gestaltungsplan von 3'000 m ² auf 2'000 m ² reduziert. Damit werden Hürden für einen Gestaltungsplan gesenkt und Möglichkeiten für kleinere, qualitativ gute Innenentwicklungsprojekte geschaffen.
Art. 37 Strassenabstand	In Abstimmung mit § 84 Strassengesetz kann der Gemeinderat den gesetzlichen Strassenabstand (5 m bei Gemeindestrasse, 4 m bei Güter- und Privatstrassen) um einen Meter herabsetzen. Damit wird ein zusätzlicher Spielraum bei schwierigen Grundstücksverhältnissen / -formen geschaffen.
Art. 38 Parkfelder	Für die Bedarfs- und Angebotsermittlung sowie die Anordnung und Geometrie der Parkfelder wird neu auf die VSS-Normen verwiesen. Damit werden einheitliche und klare Standards eingeführt.
Art. 39 Zusammenbau	Die Bestimmungen zum Zusammenbau werden hinsichtlich qualitativer Anforderungen präzisiert. Insbesondere bei einem Zusammenbau müssen die bestehenden qualitativen Anforderungen (Art. 3 BZR sowie die Bestimmungen in den jeweiligen Zonenbestimmungen) erfüllt werden.
Art. 40 Dachgestaltung	Bei den Bestimmungen zur Dachgestaltung wird neu (abgestimmt auf die Erfahrungen der Bauverwaltung) auf die Ausführungen zu Dachvorsprüngen verzichtet. Der Paragraph (insb. Abs. 2) wurde in Abstimmung mit dem Muster-BZR textlich überarbeitet. Im Baubewilligungsverfahren müssen dem Gemeinderat weiterhin Material- und Farbmuster vorgelegt werden (Abs. 3). Für Steildächer wird neu eine minimale Neigung von mindestens 15° vorgeschrieben. Für die unterschiedlichen Höhen werden unterschiedliche Gesamthöhen definiert. Die Messweise der Gesamthöhe ist über das Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern abschliessend geregelt. Dennoch wird – wie in Kapitel 3.1.2 des Planungsberichts erläutert – festgelegt, dass sich der Dachfirst im mittleren Drittel der giebelseitigen Fassade befinden muss. Dies bewirkt eine gleichmässigeren Dachlandschaft und ist auch im Zusammenhang mit den Bestimmungen zur Gesamthöhe notwendig. Auf Kosten eines Steildachs, das wichtig für das Dorfbild ist, könnten sonst zusätzliche Vollgeschosse realisiert werden. Um das ökologische Potenzial von Flachdächern auszuschöpfen, sind diese mit standorttypischem Saatgut zu begrünen. Der Schweizerischen Fachvereinigung Gebäudebegrünung (SFG) hat eine Richtlinien veröffentlicht (www.quendach-luzern.ch), auf die bei Bedarf verwiesen werden bzw. die als Beurteilungsgrundlage verwendet werden kann.
Art. 42 Terrainveränderungen	Die Erfahrungen der Bauverwaltung haben gezeigt, dass die bisherige Bestimmung zu den Terrainveränderungen ungenügend war. Unter Berücksichtigung des Muster-BZR wurde daher die Bestimmung überarbeitet. Zum Schutz des Ortsbildes gilt der Grundsatz, dass topografische Veränderungen und künstliche Böschungen auf ein Minimum zu beschränken sind. Neu wirken sich Abgrabungen von über 1 m direkt auf die zulässige Gesamthöhe aus (Reduktion der GH). Einzige Ausnahme bilden Einfahrten zu Einstellhallen. Diese dürfen aber nicht breiter als 6 m und höher als 3 m sein. Grössere Abmessungen beeinträchtigen die visuell wahrnehmbare Geschossigkeit eines Gebäudes und damit das Ortsbild. Für Stützmauern, freistehende Mauern und Einfriedungen über 1.5 m ab gewachsenem Terrain gelten erhöhte Anforderungen. Diese Anforderungen begründen sich durch die mit solchen Bauten einhergehenden optischen Auswirkungen auf den Strassenraum oder die Nachbarschaft. Für diese Bauten ist eine Ausnahmegewilligung des

Paragraph	Erläuterung
	Gemeinderates erforderlich. Hierfür muss eine angemessene Staffe- lung, eine gute Einpassung in die Landschaft respektive in das Terrain und die Umgebung nachgewiesen werden können.
Art. 44 Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen	Für die Bedarfsermittlung und Standortwahl für Velos wird neu auf die VSS-Normen verwiesen. Damit werden einheitliche und klare Stan- dards eingeführt.
Art. 46 Bepflanzung / Siedlungsökologie / Aussenraum	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. Um dieses Bild und den Charakter zu erhalten, ist die Aus- senraumgestaltung im Rahmen von grösseren Baugesuchen darzule- gen (die Schwarze Liste von «info flora» kann dabei Hinweise für die Beurteilung geben). Bei Bauvorhaben mit fünf oder mehr Wohnungen werden erhöhte Anforderungen an die Aussengeschos- und Umgeb- ungsflächen gestellt.
Art. 47 Gestaltung des Siedlungsrandes	An den Übergangsbereich vom Siedlungsgebiet zum Kulturland, der die von aussen wahrnehmbare Visitenkarte einer Gemeinde darstellt, werden qualitative Anforderungen gestellt. Weil versiegelte Flächen kein Regenwasser mehr aufnehmen, keine Biomasse mehr produzie- ren und kein CO ² mehr binden kann, wird darüber hinaus der Grundsatz festgelegt, dass die Versiegelung auf ein Minimum zu beschränken ist.
Art. 49 Reklamen	Mit der Reklameverordnung des Kantons (§ 116 PBG), den Richtlinien zu Reklameanlagen, dem Strassenverkehrsgesetz sowie der Signali- sationsverordnung bestehen bereits einige übergeordnete Regle- mente und Bestimmungen zu Reklamen. Zusätzlich wird – um die Handlungsmöglichkeiten der Gemeinde Schongau zu erweitern – eine Bestimmung im BZR aufgenommen. Diese stellt einerseits qualitative Grundanforderungen und legt andererseits klare Kriterien für die Beur- teilung der Zulässigkeit einer Reklame fest.
Art. 50 Gebühren	Über die Bestimmung im BZR werden die Voraussetzungen für eine verursachergerechte und kostendeckende Festlegung der Gebühren geschaffen. Dem Gemeinderat wird die Befugnis respektive Aufgabe zugeteilt, eine Gebührenverordnung zu erlassen.

4 Fazit

Die Gemeinde Schongau erfüllt mit ihrer Ortsplanungsrevision die Vorgaben und Anforderungen von Bund, Kanton, Region und Bevölkerung:

- Mit Grundsatz gemäss Art. 1 bzw. Art. 3 BZR zur haushälterischen Nutzung fördert die Gemeinde eine effiziente und zweckmässige Nutzung des Bodens und erfüllt damit die Anforderungen des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Art. 1 RPB). Die konsequente Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet, die enge Abgrenzung der Bauzonen und das Herabsetzen der Mindestfläche für Sondernutzungsplanungen unterstreichen diese Stossrichtung.
- Mit der Überprüfung der Natur- und Kulturobjekte, der Ausscheidung der Gewässerräume und den Bestimmungen zur Gestaltung des Siedlungsrandes (Art. 47 BZR) sowie zur Begrünung des Siedlungsgebiets (Art. 46 BZR) wird der intakten und attraktiven Landschaft Rechnung getragen. Die Ortsplanungsrevision kommt damit auch den Anforderungen des Regionalen Entwicklungsplans Seetal nach.
- Die qualitativen / gestalterischen Anforderungen zu Dächern, Fassaden und der Einpassung von Gebäuden schützen und wahren den typischen Charakter des ländlichen Dorfs. Die Ausscheidung von Dorfzonen für die einzelnen Ortsteile respektive ehemaligen Weiler trägt der traditionellen dezentralen Siedlungsstruktur Rechnung und ermöglichen eine massvolle Weiterentwicklung.
- Mit Umzonung der Weiler in Dorfzonen, dem Erhalt der Weilerzone Hinterdorf und dem Erlass spezifischer und auf den Erhalt der Weilerzone fokussierter Bestimmungen kommt die Gemeinde den Anforderungen des Kantons und der Region nach. Für den Ortsteil Rüdikon werden mit der Ortsbildschutzzone sowie dem Aufrechterhalten der Bebauungsplanpflicht erhöhte Anforderungen an eine bauliche Entwicklung gestellt. Die Qualitäten des Ortsteils werden auf diese Weise gewahrt.

5 Verfahren

Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung zur Gesamtrevision Nutzungsplanung erfolgte vom 28. Oktober bis zum 28. November 2019. Am 30. Oktober 2019 erfolgte eine öffentliche Informationsveranstaltung. Sie bot allen Interessierten die Gelegenheit, sich über die Nutzungsplanrevision zu informieren. Während dieser Frist sind elf (11) Mitwirkungseingaben eingegangen. Die planerische Erwägung respektive der Entscheid des Gemeinderats zu den Mitwirkungseingaben ist dem separaten Mitwirkungsbericht zu entnehmen.

Kantonale Vorprüfung

Mit dem Vorprüfungsbericht vom 10. August 2020 hat der Kanton die Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Schongau vorgeprüft. 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. Nicht umgesetzt werden unter anderem der Antrag auf Aktualisierung der Kennzahlen (Bevölkerungsentwicklung u. dgl.) oder die Ausscheidung weiterer Naturschutzonen. Die für Bauvorhaben geforderte Pflicht zum Einbezug eines Fachgremiums, die einen Grossteil der Ortsteile betroffen hätte, wurde nur punktuell umgesetzt. Ebenfalls nur teilweise umgesetzt wurde die beantragte Präzisierung der Zonenbestimmungen hinsichtlich der Entwicklungsmöglichkeiten in den ehemaligen Weilerzonen.

Gegenüber dem Stand der kantonalen Vorprüfung wurde auf die Einzonung für die Buswendeschleife im Ortsteil Oberschongau verzichtet. Dies aufgrund der erheblichen Kosten, welche sich durch die Kompensationspflicht sowie die Ausgestaltung der Buswendeschleife ergeben hätten. Neu wird eine Bushaltebucht geplant, für welche es aber keiner Einzonung mehr bedarf.

Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage zur Gesamtrevision Nutzungsplanung 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, darunter eine Sammeleinsprache mit vier Unterzeichnenden ein.

Umgang mit den gütlich erledigten Einsprachen

Im April 2022, September 2022 und März 2023 erfolgten die Einspracheverhandlungen. Aufgrund der Verhandlungen mit zwei Einsprechenden wurde entschieden, dass im Planungsbericht entsprechend vermerkt wird, dass zu einem späteren Zeitpunkt und unabhängig der vorliegenden Planung geprüft wird, ob die Anliegen der beiden Einsprechenden mittels separaten Teiländerung der Ortsplanung berücksichtigt werden können oder nicht. Konkret geht es um die Anträge «Umzonung der Parz. Nr. 1301 in eine Speziallandwirtschaftszone» und «Umzonung der Parz. Nrn. 1285, 1300 und 1396 in eine Wohn- und Arbeitszone». Durch die Absichtserklärung dieses Eintrags im Planungsbericht konnten die zwei oben genannten Einsprachen gütlich erledigt werden und die Einsprechenden haben daraufhin diese zurückgezogen.

Umgang mit den nicht gütlich erledigten Einsprachen

Über die verbliebenen 2 unerledigten Einsprachen haben die Stimmberechtigten gemäss § 63 PBG anlässlich der Gemeindeversammlung vom 5. Juni 2023 entschieden.

Beschluss Gemeindeversammlung

Am 22. Mai 2023 wurde an einer Informationsveranstaltung über die Abstimmungsvorlage vom 5. Juni 2023 informiert. Nach einer kurzen Präsentation hatten die Anwesenden die Möglichkeit Fragen zur Vorlage und Abstimmung zu stellen. Sämtliche Unterlagen waren vor der Informationsveranstaltung und der Gemeindeversammlung in der Gemeindekanzlei Schongau sowie auf <https://www.schongau.ch/ressorts/ortsplanung> einsehbar.

Der Gemeinderat unterbreite der Stimmbevölkerung folgende Anträge zur Abstimmung:

- Abweisung der nicht gütlich erledigten Einsprache von Jakob und Sandra Wechsler-Schoch, Einsprache vom 17. September 2021
- Abweisung der nicht gütlich erledigten Einsprache von Christian Muff, Mike Arnold, Hansueli Furrer und Ruedi Graf (Sammeleinsprache) vom 19. September 2021
- Genehmigung der Gesamtrevision Ortsplanung (mit Zonenplan Siedlung und Landschaft, Bau- und Zonenreglement, Gewässerraumkarten)

An der Gemeindeversammlung vom 5. Juni 2023, an welcher 169 Stimmberechtigte teilnahmen (Stimmbeteiligung: 21.91 %) wurden die Gesamtrevision Ortsplanung insgesamt mit 85 Ja- zu 56 Nein-Stimmen angenommen.

Weiter wurden die beiden vom Gemeinderat beantragten Abweisungen der Einsprachen von der Stimmbevölkerung abgelehnt.

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

Antrag Gemeinderat:	Ablehnung
Ergebnis:	131 Nein- zu 16 Ja-Stimmen

- Einsprache Niederschongau (neuer Antrag an der Gemeindeversammlung): Die Umzonung Niederschongau-Vorderdorf ist von der «Genehmigung Gesamtrevision Ortsplanung» abzutreten und an den Gemeinderat zurückzuweisen.

Ergebnis:	25 Nein- zu 99 Ja-Stimmen
-----------	---------------------------

Aufgrund der Annahme des obigen Ordnungsantrag zum Ortsteil Niederschongau-Vorderdorf wurde über den gemeinderätlichen Antrag auf Abweisung der Sammeleinsprache vom 19. September 2021 nicht mehr befunden. Der ursprüngliche Antrag aus der Sammeleinsprache wurde dadurch hinfällig.

Genehmigung

Da die Gesamtrevision der Ortsplanung als Gesamtes von den Stimmberechtigten beschlossen wurden, werden die Unterlagen der Planung, unter Berücksichtigung der beiden im Verlauf der Gemeindeversammlung beschlossenen Rückweisungen, beim Kanton zur Genehmigung eingereicht. Die beiden Rückweisungen können klar zu der Ortsplanungsrevision abgegrenzt werden und zu einem späteren Zeitpunkt separat behandelt werden.

Im Bau- und Zonenreglement und im Zonenplan Siedlung und Landschaft sind die Rückweisungen entsprechend gekennzeichnet. Für den Ortsteil Niederschongau-Vorderdorf gelten weiterhin die Bestimmungen des Art. 8 und 8bis «Weilerzone Niederschongau A und B» des rechtskräftigen Bau- und Zonenreglements vom 14. Juni 2011.



Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Parzelle Nr. 333 (geplante Erschliessung gem. Signet)	9
Abbildung 2: Erläuternde Skizzen zum PBG (Ausgabe vom 1.5.14, BUWD LU)	12
Abbildung 3: Überprüfung Überbauungsziffer (Ausschnitt aus der Analysekarte)	13
Abbildung 4: Vergleich ÜZ 0.33 und 0.12 bei gleicher Parzellengrösse	13
Abbildung 5: AZ (0.45) im Vergleich zur ÜZ (0.25)	14
Abbildung 6: Bemessung der Gesamthöhe bei Steildach und Flachdach gemäss § 139 PBG	16
Abbildung 7: Skizze zur BZR-Bestimmung zu den Dachformen / der Messweise	17
Abbildung 8: Konzept zur Geschossigkeit	17
Abbildung 9: Überprüfung der Gesamthöhen (Ausschnitt aus der Analysekarte)	18
Abbildung 10: Zusammenspiel der Massvorgaben	22
Abbildung 11: Auszug/Beispiel aus dem geoportal.lu.ch (kantonales Denkmalverzeichnis und Bauinventar)	33
Abbildung 12: Auszug Gefahrenkarte / Intensitätskarte «seltene Ereignisse», www.geo.lu.ch	35
Abbildung 13: Ausschnitt Niederschongau mit Gewässerraum Dorfbach von 13 m	36
Abbildung 14: Auszug aus der Karte zu den Natur- und Landschaftsschutzgebiete des Kantons Luzern	38

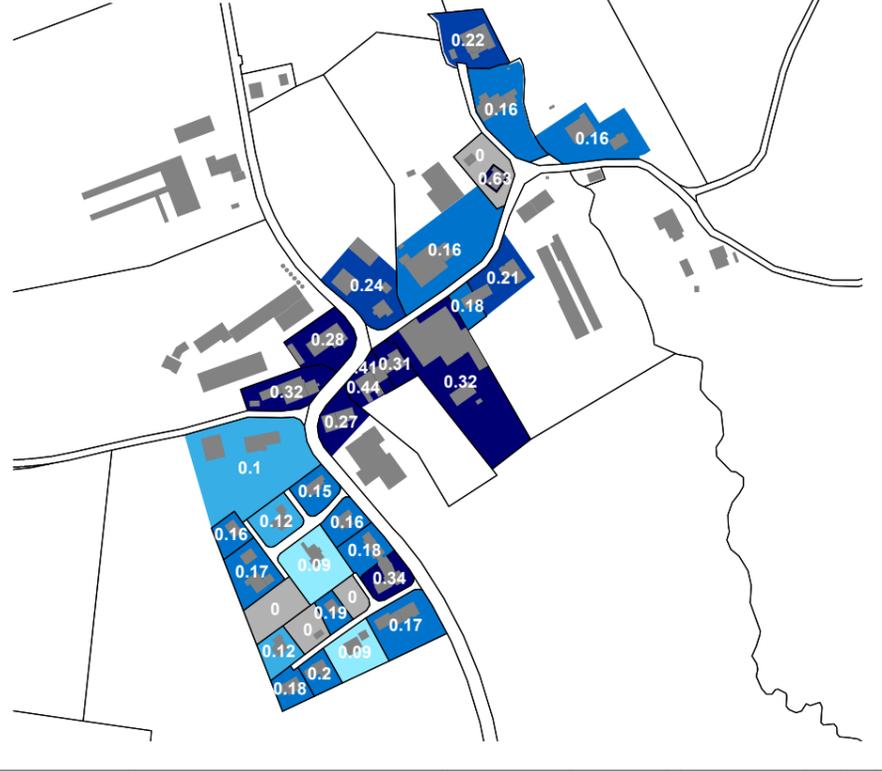
Abkürzungen / Glossar

AZ	Ausnutzungsziffer
BZR	Bau- und Zonenreglement
GH	Gesamthöhe
GSchV	Gewässerschutzverordnung
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
LUBAT	Luzerner Bauzonenanalysetool
PBG / PBV	Planungs- und Baugesetz / Planungs- und Bauverordnung des Kantons Luzern
ÜZ	Überbauungsziffer

Anhang

Anhang 1: Berechnung und Herleitung der Überbauungsziffer

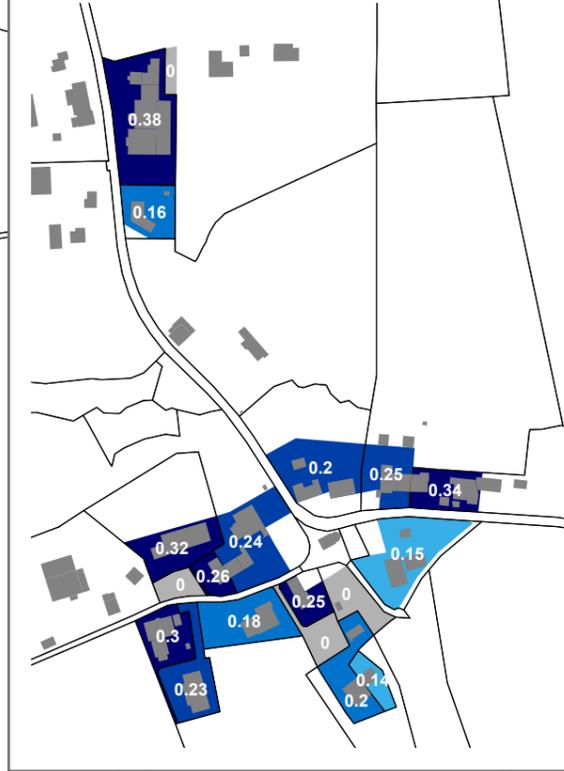
Niederschongau



Hinterschongau



Hasenberg / Rüdikon



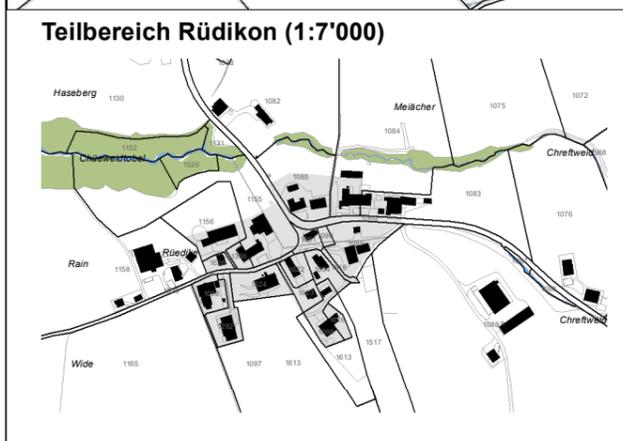
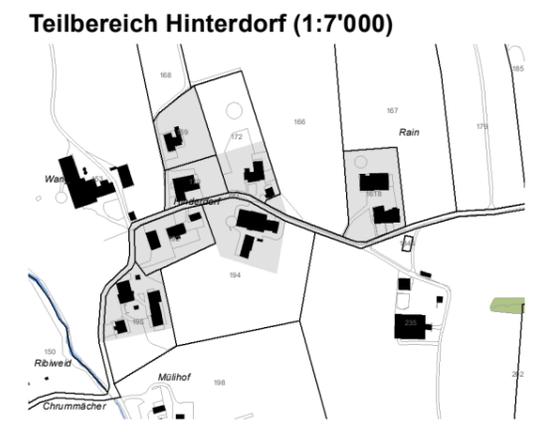
Stand unüberbaute Bauzonen

19.08.2019
 F:\daten\M4117-022-00111_PLAENE\GIS\BEADAT\PROJEKT\Arbeitspläne\pla_AZUeZ_190819.mxd



Anhang 2: Stand Erschliessung / unüberbaute Bauzonen





Legende
 Stand Überbauung / unüberbaute Bauzonen

- Arbeitszonen 100%
- Mischzonen 100%
- Wohnzonen 100%
- Zone für öffentliche Zwecke

Gemeinde Schongau Kanton Luzern

Stand der Erschliessung
Entwurf Zonenplan Dezember 2020
Masstab 1:6'500

09.12.2020 thr / ...

17-022-0011_PLAENE\GIS\..._pla_Stand_Erschliessung_Entwurf_201209.mxd

metron

metron

**Stahlrain 2
Postfach**

**5201 Brugg
Schweiz**

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