

Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

Bahnhofstrasse 15
Postfach 3768
6002 Luzern
Telefon 041 228 51 55
buwd@lu.ch
www.lu.ch

per E-Mail

Gemeinderat Schongau
Schulweg 2
6288 Schongau

Luzern, 21. Mai 2025 BUP/ZIL
497130

VORPRÜFUNGSBERICHT**Gemeinde Schongau, Vorprüfung Teiländerung Bebauungsplan Rüdikon, 2023**

gemäss § 19 des Planungs- und Baugesetzes (PBG)

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Mit Schreiben vom 25. Januar 2023 ersuchen Sie um die Vorprüfung der Teiländerung des Bebauungsplans Rüdikon. Dazu äussern wir uns wie folgt:

A. Einleitung**1 Ausgangslage**

Die Gemeinde Schongau hat ihre Ortsplanung im Jahr 2023 gesamthaft revidiert. Mit Entscheid Nr. 1310 vom 12. Dezember 2023 hat der Regierungsrat die Änderungen der Ortsplanung beschlossen. Mit der Anpassung der Ortsplanung an die geänderten kantonalen Messweisen und Definitionen der Baubegriffe wurde ebenfalls eine Anpassung der kommunalen Sondernutzungspläne notwendig. Die Gemeinde Schongau hat sich im Zuge der Gesamtrevision der Ortsplanung dazu entschieden, den Bebauungsplan Rüdikon in einem separaten Verfahren an die aktuell gültigen Messweisen und Definitionen der Baubegriffe anzupassen.

2 Beurteilungsdokumente

Im Anhang sind die zur Prüfung eingereichten Dokumente sowie die zur Beurteilung der Planung verwendeten Grundlagen aufgeführt.

Der Planungsbericht für die vorliegende Revision genügt den gestellten Anforderungen gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV). Die eingereichten Unterlagen sind vollständig und zweckmässig dargestellt.

3 Prüfverfahren

Folgende, von der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi; Projektleiterin Patricia Buchwald, Tel. 041 228 71 47) zur Vernehmlassung eingeladenen Stellen haben sich schriftlich zur Revisionsvorlage geäußert:

- Dienststelle Landwirtschaft und Wald (law),
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif),
- Dienststelle Umwelt und Energie (uwe).

An der Bereinigungsbesprechung vom 16. November 2023 wurden das Vernehmlassungsergebnis mit der Gemeinde besprochen und offene Fragen geklärt. In Absprache mit der Gemeinde wurden die Unterlagen von der Gemeinde bereinigt. Es fanden weitere Besprechungen zur Bereinigung der Vorlage statt. Der vorliegende Prüfbericht basiert auf den bereinigten Unterlagen, welche am 20. März 2025 eingereicht wurden.

Für die nicht erledigten Anträge kann der notwendige Überprüfungs- und Anpassungsbedarf dem Kapitel B. entnommen werden. Wenn ein «Hinweis» formuliert wird, liegt es im Gemeinderemessen, diesen umzusetzen. Wenn hingegen ein «Antrag» formuliert wird, muss die Gemeinde tätig werden, sei es, dass sie den Antrag umsetzt oder im Planungsbericht ausführt, weshalb sie an ihrer Vorlage festhält (sofern dies übergeordnete Vorgaben zulassen).

B. Beurteilung

1 Würdigung der Vorlage

Vorliegend handelt es sich um die Überarbeitung des bestehenden Bebauungsplanes Rüdikon, damit dieser den aktuellen fachlichen und rechtlichen Anforderungen gerecht wird. Besonders hervorzuheben ist die Auseinandersetzung mit den örtlichen Bebauungsstrukturen.

2 Sonderbauvorschriften

Art. 3 Baubereich A

Im Artikel 3 der Sonderbauvorschriften (SBV) ist teilweise der Begriff Gebäudegrundfläche verwendet worden. Gemäss § 25 PBG ist aber der Begriff Gebäudefläche zu verwenden.

Antrag: Die Sonderbauvorschriften sind entsprechend anzupassen.

Art. 5 Kleinbauten, unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

In Artikel 5 SBV werden Kleinbauten, unterirdische Bauten und Unterniveaubauten geregelt. Gemäss § 125 Abs. 2 PBG sind unterirdische Bauten mit Ausnahme der Erschliessung vollständig unter dem massgebenden respektive dem tiefer gelegten Terrain zu erstellen. Im vorliegenden Bebauungsplan sind unterirdische Bauten ausserhalb der Baubereiche zulässig, solange sie eine Substratsschicht von mindestens 1 m aufweisen und sich gut ins Orts- und Landschaftsbild einordnen. Im Hinblick auf die ortsbaulichen Strukturen und die Eingliederung in das Landschaftsbild sind aus raumplanerischer Sicht unterirdische Bauten

ausserhalb der Baubereiche zu reglementieren, da die obenliegende Erschliessung die Grünflächen wesentlich beeinträchtigen kann.

Antrag: Es ist in den Sonderbauvorschriften ein Nutzungsmass für unterirdische Bauten festzulegen (z.B. durch «unterirdische Baubereiche»).

Art. 10 Bestehende Bebauung

Die Bestimmung von Artikel 10 Abs. 3 SBV kann erst angewendet werden, wenn die Revision des Raumplanungsgesetzes rechtskräftig ist. Folglich kann dieser Artikel auch erst zu diesem Zeitpunkt genehmigt werden.

Hinweis: Wir weisen daraufhin, dass Artikel 10 Abs. 3 SBV anzupassen ist, wenn die Änderung des Bebauungsplanes Rüdikon vor der Rechtskraft des Raumplanungsgesetzes genehmigt werden soll.

Art. 11 Ersatz-, Neu- und Umbauten

Der Ortsteil Rüdikon wurde im Zuge der Gesamtrevision Schongau von der Weilerzone in die Dorfzone Rüdikon umgezont. Gemäss Vorprüfungsbericht zur Gesamtrevision vom 10. August 2020 wurde festgehalten, dass mit der Zuweisung zu einer Dorfzone keine massgeblichen neuen Einwohnerkapazitäten entstehen und die Herausforderungen von Qualität, Erhalt und massvoller Entwicklung beachtet werden sollen. Im Ortsteil Rüdikon soll dies mit dem Bebauungsplan geschehen. Damit stehen der Erhalt und die massvolle Weiterentwicklung für die Sonderbauvorschriften im Zentrum. Die vorliegenden Sonderbauvorschriften sind dafür zu wenig restriktiv.

Der Ortsteil Rüdikon ordnet sich in Bezug auf die Entwicklungsmöglichkeiten in einer gemeindeweiten Betrachtung kaskadenhaft in eine Reihe von Mettmenschongau – Oberschongau – Niederschongau – Rüdikon ein, wobei in Mettmenschongau die grössten und in Rüdikon die geringsten Entwicklungsmöglichkeiten bestehen. Des Weiteren gibt es für den Ortsteil Rüdikon noch zusätzliche Anforderungen an den Ortsbildschutz und die Entwicklungsmöglichkeiten. Analog dem Ortsteil Niederschongau führt der Ersatzneubau von landwirtschaftlichen Ökonomiegebäuden zu Wohngebäuden zu einer starken Veränderung des Ortsbildes und zu Einwohnerkapazitätserweiterungen. Auch beurteilen wir die gleichen Entwicklungsmöglichkeiten wie im Ortsteil Niederschongau von zusätzlich 20 % der maximalen Gebäudefläche als nicht raumverträglich. Die Entwicklungsmöglichkeiten sind restriktiver auszugestalten.

Antrag: Die Möglichkeit von Ersatzneubauten für Wohngebäude ist ersatzlos zu streichen und es sind die Entwicklungsmöglichkeiten von zusätzlich 20 % der maximalen Gebäudefläche raumverträglich zu reduzieren.

Art. 14 Autoabstellplätze

Die Bemessung der Anzahl Parkplätze in Abhängigkeit der Erschliessungsqualität mit dem öffentlichen Verkehr ist eine der wichtigsten und effektivsten Massnahmen für die Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrsentwicklung. Aus den Unterlagen geht hervor, dass keine maximale Parkplatzzahl festgelegt wird, da das Gebiet nicht bzw. sehr schlecht mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen ist. Wir weisen darauf hin, dass die Anzahl erforderlicher Parkplätze konsequent nach der VSS Norm 640 281 zu erfolgen hat und die

Anzahl bereits auf Stufe Bebauungsplan festgelegt werden muss. Im Hinblick auf die Sicherung und den Erhalt des ISOS – insbesondere auch durch die Regulierung der Aussenräume im Bebauungsplan Rüdikon – ist eine Auseinandersetzung mit der Parkplatzzahl notwendig und eine Gesamtkonzeption zum Thema Mobilität erforderlich.

Antrag: Die maximale Parkplatzzahl ist im Rahmen des Bebauungsplanes festzulegen.

3 Mehrwertabgabe

Gemäss § 105 ff. PBG haben Grundeigentümerschaften, deren Land durch den Erlass oder eine Änderung eines Bebauungsplanes (Planänderung) einen Mehrwert von mehr als CHF 100'000.— erfährt, einen Mehrwertausgleich zu leisten. Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt bei Erlass oder Änderung eines Bebauungsplanes 20 % des Mehrwerts. Die Gemeinde kann bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht sowie bei Erlass oder Änderung eines Bebauungsplanes anstelle der Veranlagung einer Mehrwertabgabe mit den Grundeigentümern einen verwaltungs-rechtlichen Vertrag abschliessen. Die Änderung des Bebauungsplanes Rüdikon kann zu einem Mehrwert führen, was gemäss Gemeinde Schongau in einem separaten Verfahren geprüft wird.

C. Ergebnis

Die im Entwurf vorliegende Revision des Bebauungsplanes Rüdikon kann insgesamt als gut und vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt werden. Aufgrund der vorangehenden Ausführungen ergibt sich, dass sie unter Beachtung der zuvor angeführten Änderungsanträge mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben übereinstimmt.

Die Vorlage kann weiterbearbeitet und für die Beschlussfassung vorbereitet werden. Nach der Verabschiedung sind die Unterlagen dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.

Freundliche Grüsse


Pascal Wyss-Kohler
Leiter Bereich Recht

Kopie an (inkl. Beilagen):

- Planungsbüro metron Raumentwicklung AG, Stahlrain 2, 5201 Brugg
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur
- Dienststelle Umwelt und Energie
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Raumentwicklung
- Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement, Bereich Recht

Anhang geprüfter Planungsinstrumente

Folgende Planungsinstrumente wurden vorgeprüft:

- Bebauungsplan Rüdikon (Massstab 1:500), Entwurf vom 28. Februar 2025
- Sonderbauvorschriften, Entwurf vom 28. Februar 2025

Als Grundlage für die Beurteilung dienten folgende Unterlagen:

- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Februar 2025
- Änderungen Bebauungsplan Rüdikon – Kombiplan, Entwurf vom 28. Februar 2025