

Botschaft

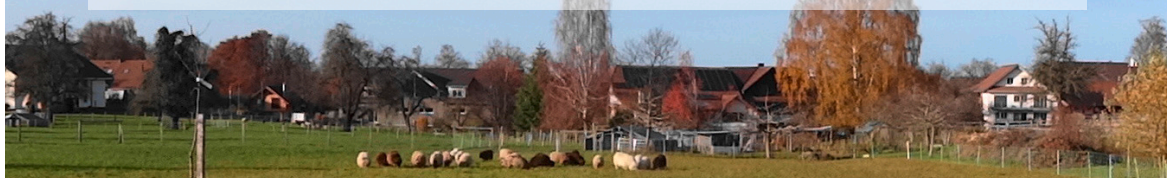
**zur ausserordentlichen Gemeindeversammlung
vom Montag, 2. Februar 2026
19.30 Uhr, Mehrzweckhalle Schongau**

Traktandenliste:

1. Begrüssung und Bürobestellung / Wahl Stimmenzählende
2. Genehmigung Teiländerung Ortsplanung Niederschongau/Vorderdorf
3. Genehmigung Teiländerung Ortsplanung Oberschongau Parzelle 515
4. Genehmigung Änderung Bebauungsplan Rüdikon



Der Bericht zur ausserordentlichen Gemeindeversammlung wird in Kurzform versandt. Die detaillierte Botschaft können Sie unter www.schongau.ch einsehen oder bei der Gemeindeverwaltung beziehen.



Die Gesamtrevision Ortsplanung wurde an der Gemeindeversammlung vom 5. Juni 2023 insgesamt angenommen. Die vom Gemeinderat beantragten Abweisungen von zwei Einsprachen lehnte die Stimmbevölkerung ab. Aufgrund dieser beiden Rückweisungen war die Gemeinde verpflichtet, eine Teiländerung der Ortsplanung durchzuführen.

Für die notwendige **Teiländerung Niederschongau/Vorderdorf** wurde eine Arbeitsgruppe aus Vertretern von Grundeigentümern, der Landwirtschaft, der Ortsplanungskommission sowie des Gemeinderates gebildet. In mehreren Besprechungen mit dem Kanton, der Arbeitsgruppe und der Ortsplanungskommission wurden die Unterlagen überarbeitet und eine Lösung entwickelt, die eine breite Zustimmung erhält. Das Ziel der Planung bestand zum einen darin, den Charakter und die Struktur des Ortsteils Niederschongau/Vorderdorf zu bewahren und zum anderen eine angemessene Entwicklung der vorhandenen Landwirtschaft und der weiteren gegenwärtigen Nutzungen anzustreben. Die Qualität der vorhandenen und historisch bedingten Mischnutzung im ehemaligen Weiler Niederschongau/Vorderdorf soll mittels eines ausgewogenen Miteinanders auch künftig konfliktfrei ermöglicht werden. Dabei beruht die Planung auf den aktuell gültigen übergeordneten raumplanerischen Gesetzgebungen.

Die notwendige **Teiländerung Oberschongau Parzelle 515** wurde parallel erarbeitet. Das Ziel der vorliegenden Planung bestand zum einen darin, den Charakter und die Struktur des Ensembles rund um die katholische Kirche und des Pfarrhauses (Baugruppe) zu bewahren und zum anderen der privaten Grundeigentümerschaft der Parzelle Nr. 515 durch Umzonung eine entsprechende Eigentumssicherung zu ermöglichen.

Infolge der aktualisierten übergeordneten raumplanerischen Gesetzgebungen, welche im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung auf kommunaler Stufe umgesetzt wurden, sind auch die Bestimmungen und der Situationsplan des **Bebauungsplans Rüdikon** anzupassen. Die Anpassung des Bebauungsplans wurde damals bewusst von der Gesamtrevision der Ortsplanung ausgeklammert. Mit der Überarbeitung sollen die einmaligen ortsbaulichen und landschaftlichen Qualitäten des Ortsteils bestmöglich erhalten werden, ohne dabei die Entwicklung für den Fortbestand der Siedlung einzuschränken.

Mit den vorliegenden drei Änderungen kann die Gesamtrevision der Ortsplanung nun abgeschlossen werden. Es war wichtig, die unterschiedlichen Interessen, Standpunkte und Bedürfnisse aufzunehmen und gemeinsam eine nachhaltige und faire Lösung zu finden. Die Erarbeitung dieser Lösung erforderte viel Geduld, gegenseitiges Verständnis und eine offene Kommunikation.

Erläuterungen zur Teiländerung Ortsplanung Niederschongau/Vorderdorf

Im Zonenplan, welcher der Gemeindeversammlung im Juni 2023 vorgelegt wurde, waren die «Dorfzonen Niederschongau A und B (DN-A / DN-B)» vorgesehen. Die Zonenbezeichnungen wurden nach Abklärungen mit dem Kanton beibehalten, materiell wurden sie jedoch überarbeitet.

Änderungen Siedlung

Die Parzellen, welche westlich der Niederschongau-erstrasse, südlich der Glaserisstrasse und in der heutigen Weilerzone Niederschongau A liegen, werden in die neu geschaffene «Dorfzone Niederschongau B (DN-B)» umgezont. Die restlichen Parzellen innerhalb des Dorfteils, welche heute in der Weilerzone Niederschongau A und B liegen, werden der neuen «Dorfzone Niederschongau A (DN-A)» zugewiesen. Dieser Teil weist aufgrund der Ausrichtung der vorhandenen Bebauung und der teilweise vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung am ehesten noch den ursprünglichen Charakter des ehemaligen und traditionellen Weilers auf.

Änderungen Landschaft

Der Zonenplan wurde aufgrund des durchgeführten Waldfeststellungsverfahrens angepasst und drei Waldstücke neu der Landwirtschaftszone zugewiesen.

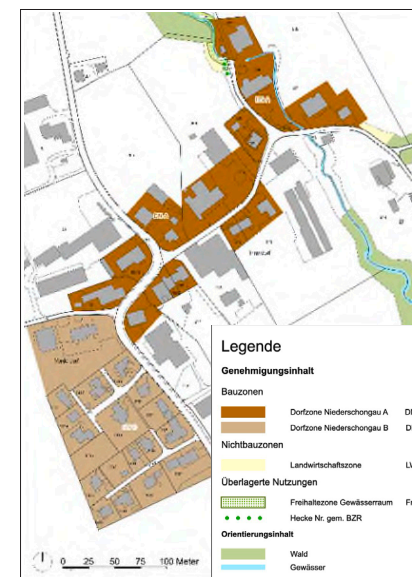


Abbildung 1: Ausschnitt Zonenplan Siedlung und Landschaft - Niederschongau/Vorderdorf

Änderungen im Bau- und Zonenreglement (BZR)

Im Rahmen der vorliegenden Teiländerung wurden die Zonenbestimmungen materiell überarbeitet.

Die Nutzungsmasse in DN-A und DN-B entnehmen Sie bitte Art. 6 BZR.

Im älteren Teil (**DN-A**) soll eine massvolle, aber ortsbildverträgliche Entwicklung möglich sein, für Wohnnutzung jedoch nur an bereits bestehenden Standorten und bei Ökonomiebauten mit Umnutzungsmöglichkeiten. Neubauten, die land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken dienen, sind weiterhin auch auf heute unbebauten Flächen zulässig. Neubauten für andere Nutzungen sind nicht zulässig.

Damit die Entwicklung in einem gewissen Mass ermöglicht werden kann, wird festgelegt, dass im Rahmen von Ersatzneubauten, baulichen Veränderungen und Erweiterungen von ausschliesslich für das Wohnen genutzten Bauten grundsätzlich eine Erhöhung der Überbauungsziffer bis zu 20 Prozent zulässig ist, ausgehend von der bestehenden rechtskräftig bewilligten Bebauung.

Bei Ersatz-, Neu- und Umbauten, die von einer bestehenden bürgerlichen oder gewerblichen Nutzung zu einer Wohnnutzung wechseln, sind maximal vier Wohneinheiten zulässig. Durch

die Möglichkeit von Ersatzneubauten soll verhindert werden, dass ungenutzte Gebäude leerstehen und verfallen. Ziel ist es, das Ortsbild zu erhalten, insbesondere die charakteristische Stellung der Bauten, die bestehenden Strassen- und Platzräume sowie die prägenden Fassadenlinien. Ein eventueller Wegfall eines Gebäudes soll das Ortsbild nicht negativ beeinflussen. Die Beschränkung der Anzahl an Wohneinheiten pro Gebäude trägt zudem dazu bei, zusätzliche Bevölkerungskapazitäten in Niederschongau/Vorderdorf zu limitieren. Die Gemeinde legt grossen Wert auf eine qualitative Weiterentwicklung des Dorfteils Niederschongau/Vorderdorf, um dessen wertvollen Charakter zu bewahren. Aus diesem Grund wurden entsprechende qualitätssichernde Bestimmungen in Art. 13 BZR grundeigentümerverbindlich aufgenommen.

Aufgrund bundesrechtlicher Vorgaben wird erwartet, dass der Kanton Luzern die Schaffung von Gebieten ermöglicht, in denen die Geruchsbestimmungen weiterhin der ursprünglichen Nutzung entsprechen. Dadurch sollen bestehende landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebe erhalten, weiterentwickelt und zugunsten des Tierwohls angepasst werden können (vgl. Art. 15 Abs. 4^{bis} Raumplanungsgesetz (RPG) – Revision 2. Etappe). Im Vorprüfungsbericht wird darauf hingewiesen, dass Art. 13 Abs. 7 BZR erst genehmigt werden kann, wenn die bundesrechtlichen Grundlagen und die erforderlichen kantonalen Ausführungsbestimmungen rechtskräftig sind. Was das genau bedeutet und welche Konsequenzen dies für die Teiländerung hat, erfahren Sie auf Seite 11.

Die heutigen Mischzonen zeichnen sich durch ein gut funktionierendes Nebeneinander von ländlichem Wohnen und Landwirtschaft aus, das von Toleranz, Rücksichtnahme und Akzeptanz geprägt ist. Diese Rahmenbedingungen gilt es zu bewahren.

Im neueren Teil (**DN-B**) liegt das bestehende Quartier an der Weidmattstrasse mit einem grossen Anteil Einfamilienhäusern. Durch den vorhandenen Charakter, der Gestaltung und Nutzung kann die DN-B mit anderen Wohnquartieren in der Gemeinde Schongau verglichen werden und lehnt sich deshalb an die bestehende Bestimmung der «Wohnzonen locker und dicht» an. Als Folge der Nähe zur benachbarten Mischzone werden die verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten von Wohnungen sowie Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben erhalten und keine reine Wohnzone gebildet.

Weitere Details finden Sie in der detaillierten Botschaft und dem Planungsbericht.

Abweichung zum Vorprüfungsbericht bei den Ersatzbauten

Der Kanton hat beantragt, dass die Möglichkeit des Ersatzes von bestehenden landwirtschaftlichen Ökonomiegebäuden für den Neubau von Wohngebäuden ersatzlos gestrichen wird. Der Gemeinderat folgt diesem Antrag nicht mit folgender Begründung:

Der Gemeinderat würdigt positiv, dass der Kanton die Umnutzung von bestehenden und nicht mehr genutzten Ökonomiebauten zulässt. Dennoch ist die Gemeinde der Ansicht, dass sich aufgrund der vorgesehenen qualitätssichernden Bestimmungen im BZR auch ein Ersatzneubau optimal ins bestehende Ortsbild einfügen wird und keine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu erwarten ist. Festgehalten wird unter anderem, dass sich Bauten hinsichtlich des Erscheinungsbilds (Volumen, Anordnung, Struktur, Materialisierung und Gestaltung) am Charakter des Dorfteils orientieren und sich gut ins Dorfbild einfügen müssen. Auf Hauptgebäuden sind ausschliesslich Steildächer gemäss Art. 40 BZR zulässig. Zusätzlich muss dem Baugesuch bei Ersatzneubauten sowie grösseren Bauvorhaben in der Dorfzone Niederschongau A ein Fachgutachten einer versierten, neutralen Fachperson zur architektonischen Qualität und Einordnung

beigefügt werden, um eine weitere Qualitätssicherung zu gewährleisten. Die Raumwahrnehmung wird sich verändern, aber eine Beeinträchtigung des Ortsbildes gilt es mit qualitätssichernden Massnahmen zu verhindern und nicht mit einem Verbot von Ersatzbauten.

Die vom Kanton befürchtete offensive Bauentwicklung ist im kleinen Ortsteil Niederschongau/Vorderdorf A nicht möglich. Der Dorfteil ist heute bereits stark durchmischt und es sind nur noch wenige bestehende rein landwirtschaftliche Ökonomiegebäude vorhanden, welche tatsächlich für eine Umnutzung in Frage kommen.

Der Gemeinde ist es ein Anliegen, dass das Ortsbild von Niederschongau/Vorderdorf nicht durch leerstehende, nicht mehr genutzte und allenfalls zerfallene Gebäude geprägt wird. Die Stellung und Volumetrie der Bauten prägen den Dorfteil mit seinen charakteristischen Strassen- und Platzsituationen massgeblich. Ein allfälliger Wegfall eines oder mehrerer Ökonomiegebäude würde den gewachsenen Charakter aus ortsbildtechnischer Sicht erheblich beeinträchtigen.

Ein Ersatzbau kann aus verschiedenen Gründen erforderlich sein, darunter strukturelle Schäden, Energiesparpotenzial, Wohnkomfort. In anderen ähnlichen Bauzonen und anderen vergleichbaren Gemeinden sind Ersatzbauten zugelassen und führen zu einem sozialen Gewinn, indem sie den Dorfteil aufwerten, die Siedlungsentwicklung positiv beeinflussen und sogar eine architektonische Verbesserung bringen. Die Dorfzone Niederschongau A soll gleichberechtigt behandelt werden.

Die vorliegende Teiländerung Ortsplanung Niederschongau/Vorderdorf ist sehr breit abgestützt und durch Vertreter aus der Landwirtschaft, Grundeigentümer, Mitglieder der Ortsplanungskommission, Vertreter der Gemeindebehörden und in enger Begleitung durch ein renommiertes Planungsbüro erarbeitet worden. Die heutigen Mischzonen zeichnen sich durch ein gut funktionierendes Nebeneinander von ländlichem Wohnen und Landwirtschaft aus, das von Toleranz, Rücksichtnahme und Akzeptanz geprägt ist. Diese Rahmenbedingungen gilt es zu bewahren.

Bericht der Rechnungskommission

Die Rechnungskommission empfiehlt in ihrem Bericht vom 13. Dezember 2025, die vorliegende Teiländerung Ortsplanung Niederschongau/Vorderdorf zu genehmigen. Der vollständige Bericht ist in der detaillierten Botschaft offengelegt.

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat legt folgende Dokumente zur Genehmigung vor:

- 1.01 Teiländerung Zonenplan Siedlung und Landschaft Niederschongau/Vorderdorf (Mst. 1:2'000) vom 5. Sept. 2025
- 1.02 Teiländerung Bau- und Zonenreglement Niederschongau/Vorderdorf vom 5. Sept. 2025

Der Gemeinderat beantragt, die Teiländerung Ortsplanung Niederschongau/Vorderdorf zu genehmigen.

Erläuterungen zur Teiländerung Ortsplanung Oberschongau Parzelle 515



Abbildung 2: Ausschnitt Zonenplan Siedlung und Landschaft - Oberschongau Parzelle 515

Änderungen Siedlung

Die Parzelle Nr. 515 wird von der Zone für öffentliche Zwecke in die «Dorfzone Oberschongau A» umgezont. Das ehemalige Pfarrhaus steht weiterhin unter Denkmalschutz, weshalb der Charakter des Einzelbaus, des Ensembles und somit des gesamten Ortsbildes unabhängig von der Grundnutzung erhalten werden kann.

Mit den bestehenden Zonen für öffentliche Zwecke, unter anderem in Mettmenschongau, besitzt die Gemeinde Schongau überdies genügend Reserve für allfällige künftige öffentliche Bauten und Anlagen. Aus Sicht der Gemeinde spricht somit nichts gegen die Umzonung.

Weitere Details finden Sie in der detaillierten Botschaft und dem Planungsbericht.

Bericht der Rechnungskommission

Die Rechnungskommission empfiehlt in ihrem Bericht vom 13. Dezember 2025, die vorliegende Teiländerung Ortsplanung Oberschongau Parzelle 515 zu genehmigen. Der vollständige Bericht ist in der detaillierten Botschaft offengelegt.

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat legt folgende Dokumente zur Genehmigung vor:

2.01 Teiländerung Zonenplan Siedlung und Landschaft Oberschongau Parzelle 515 (Mst. 1:2'000) vom 5. Sept. 2025

Der Gemeinderat beantragt, die Teiländerung Ortsplanung Oberschongau Parzelle 515 zu genehmigen.

Erläuterungen zur Änderung des Bebauungsplans Rüdikon

Im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ist der Schongauer Ortsteil Rüdikon als Ortsbild von regionaler Bedeutung eingetragen.

Der ursprüngliche Bebauungsplan Rüdikon wurde von der Gemeindeversammlung Schongau am 14. April 1993 beschlossen und mit dem Entscheid Nr. 1396 vom 10. Mai 1994 vom Regierungsrat genehmigt. Im Jahr 2007 erfolgte eine erste Teiländerung des Bebauungsplans, welche im Wesentlichen eine Anpassung des Bebauungsplanperimeters sowie verschiedene Änderungen der Bebauungsplanvorschriften beinhaltete.

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

Änderungen Situationsplan

Zum Erhalt der Freiraumachsen und der kompakten Gebäudegruppen mit grossen, ortsbildprägenden Kubaturen wurden einige Änderungen an den Baubereichen vorgenommen:

- Aus raumplanerischer Sicht sind die Freiraumachsen für das Dorfbild rund um die Kapelle wichtig. Aus diesem Grund wurden zwei grössere Baubereiche aufgehoben und eine Kompensation durch die Ausdehnung benachbarter Baubereiche vorgenommen.
- Mehrere Anpassungen sind zur Übereinstimmung mit der aktuellen Bebauung gemäss amtlicher Vermessung sowie zur Freihaltung des Gewässerraums gemäss BZR erforderlich.
- Die Entwicklung eigenständiger Kubaturen für Haupt- und Nebengebäude führt zu einem ortsbaulichen Mehrwert. Dies führt teilweise zur Aufhebung von Baubereichen und Loslösung zu Gunsten eines eigenständigeren Hauptgebäudes.

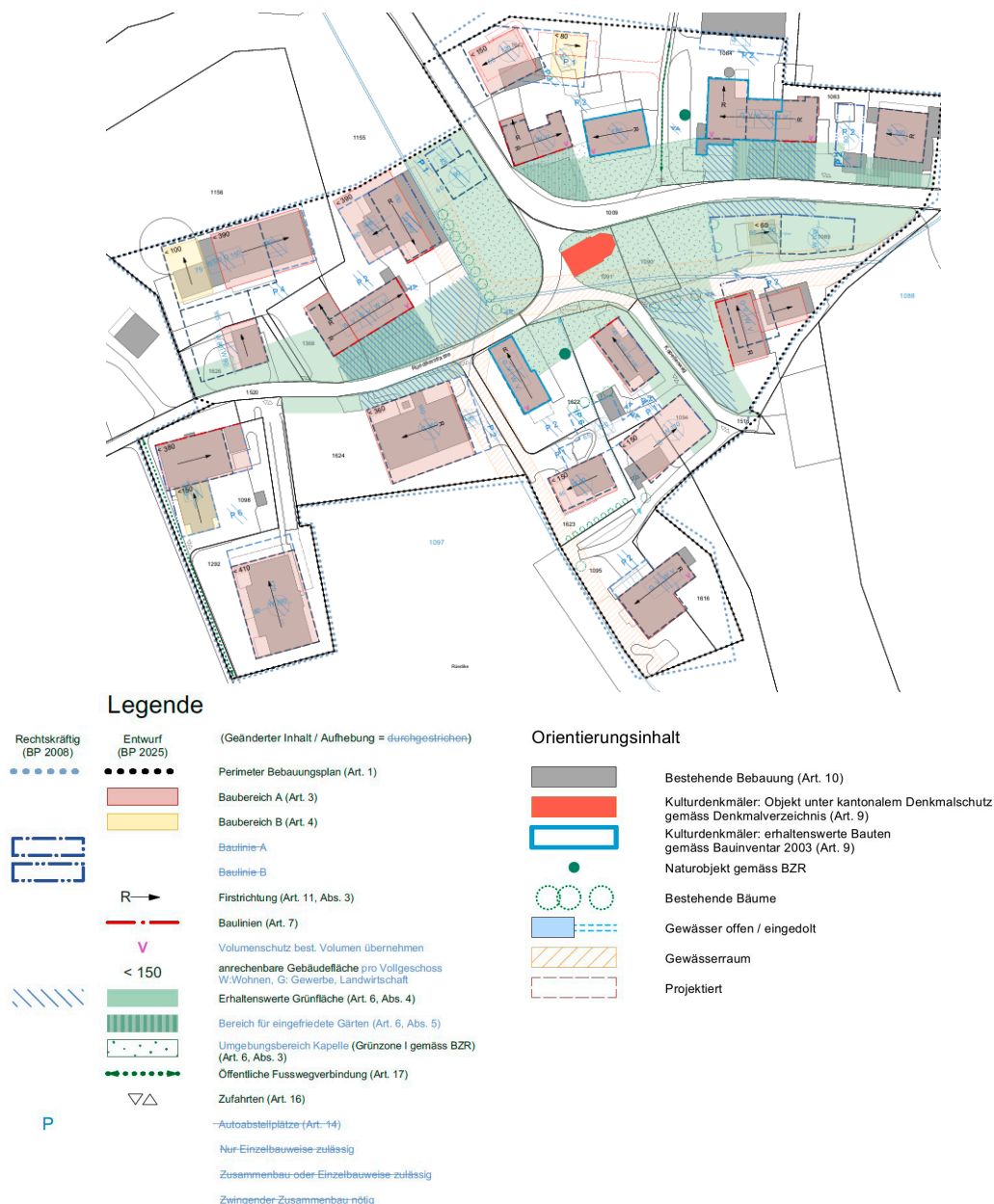


Abbildung 3: Ausschnitt Bebauungsplan Rüdikon (Situationsplan) – Kombiplan mit Änderungen

Änderung Sonderbauvorschriften

Es wurden zusätzliche Bestimmungen und Präzisierungen vorgenommen, die eine Qualitätssteigerung vorsehen und den Erhalt sowie die mass- und qualitätsvolle Weiterentwicklung des schützenswerten Ortsbildes fördern. Die wichtigsten Änderungen sind hier zusammenfassend aufgeführt:

Art. 3 Baubereich A

Gemäss ortsbaulicher Analyse und Studie sind grossflächige und grossvolumige Gebäude prägend für den Ortsteil. Aus diesem Grund wird einerseits festgelegt, dass nur noch ein Gebäude innerhalb des jeweiligen Baubereichs erstellt werden darf und andererseits diese Baute eine minimale Fläche von 150m² aufweisen muss.

Art. 4 Baubereich B

Es wird neu eine anrechenbare Gebäudefläche von mindestens 50 m² festgelegt.

Art. 5 Kleinbauten, unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

Unterirdische Bauten gemäss § 125 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (PBG) dürfen mit Ausnahme des «Umgebungsbereichs Kapelle» und der «erhaltenswerten Grünflächen» auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden, sofern sie eine Substratschicht von mindestens 30 cm aufweisen und sich gut ins Orts- und Landschaftsbild einordnen. Die Fläche von ausserhalb der Baubereiche erstellten unterirdischen Bauten darf dabei maximal 25 Prozent der realisierten Gebäudefläche betragen. Unterirdische Bauten innerhalb der Baubereiche sind nicht auf die Gebäudefläche limitiert, d.h. der ganze Baubereich darf ausgenutzt werden.

Unterniveaubauten gemäss § 125 Abs. 1 PBG sind ausserhalb der Baubereiche nicht zugelassen, weil sie das Ortsbild beeinträchtigen.

Art. 6 Umgebungsgestaltung

Für die allgemeinen Umgebungsfächen werden verschiedenste Qualitätsanforderungen nach heutigem Standard definiert. Neben der attraktiven Aussenraumgestaltung für die Bewohnenden sind auch die Regelungen hinsichtlich der Klimaverträglichkeit und zum Erhalt des schützenswerten Ortsbildes aufzunehmen.

Art. 10 Bestehende Bebauung

Rüdikon befindet sich in einer Ortsbildschutzzone, weshalb ein Abriss von bestehenden Bauten erst bewilligt werden darf, wenn gleichzeitig ein Ersatzbau bewilligt oder die Erstellung rechtlich sichergestellt ist.

In unmittelbarer Nähe zur Dorfzone Rüdikon befinden sich bestehende Anlagen der bäuerlichen Tierhaltung mit entsprechenden Geruchs- und Lärmimmissionen. Hinsichtlich der Geruchsvorbelastung der ursprünglichen Nutzung bzw. der bestehenden landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebe wird auf Art. 15 Abs. 4^{bis} RPG (Revision 2. Etappe) verwiesen (analog Niederschongau/Vorderdorf).

Art. 11 Ersatz-, Neu- und Umbauten

In Abs. 2 wird festgelegt, dass bei einer Umnutzung oder einem Ersatzneubau von bestehenden landwirtschaftlichen Ökonomiebauten für Wohnzwecke eine Beschränkung auf maximal 4 Wohneinheiten gilt. Die Nutzungsart dieser Bauten darf zudem nur geändert werden, sofern dies keine land- oder forstwirtschaftlichen Ersatzbauten zur Folge hat. Mittels diesen Bestimmungen soll sichergestellt werden, dass der Ortsteil sich mass- und qualitätsvoll entwickelt.

Es gibt noch viele weitere Anpassungen und zusätzliche Präzisierungen bei den gestalterischen Anforderungen, welche in der detaillierten Botschaft und dem Planungsbericht ausführlich erläutert werden.

Abweichung zum Vorprüfungsbericht bei den Ersatzbauten

Die Erläuterungen auf Seite 4 gelten auch sinngemäss für den Dorfteil Rüdikon.

Erledigte Einsprachen

Während der öffentlichen Auflage vom 20. Oktober 2025 bis 18. November 2025 ging eine Einsprache ein. Die Einspracheverhandlung fand am 1. Dezember 2025 statt. Die Einsprache wurde am 9. Dezember 2025 zurückgezogen.

Einsprachen, für die eine gütliche Einigung erzielt werden konnte oder die zurückgezogen wurden – ohne, dass Änderungen an der Vorlage erforderlich waren – gelten als erledigt und werden der Gemeindeversammlung nicht zur Abstimmung vorgelegt.

Geringfügige Änderungen aufgrund neuer Erkenntnisse nach der öffentlichen Auflage

Seit der öffentlichen Auflage ist eine geringfügige Anpassung in Artikel 5 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften vorgenommen worden.

Artikel 5 Abs. 2 revidiert:

Unterirdische Bauten gemäss § 125 Abs. 2 PBG dürfen mit Ausnahme des «Umgebungsreichs Kapelle» und der «erhaltenswerten Grünflächen» auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden, sofern sie eine Substratschicht von mindestens 30 cm ~~1.00 m~~ aufweisen und sich gut ins Orts- und Landschaftsbild einordnen. Die Fläche von ausserhalb der Baubereiche erstellten unterirdischen Bauten darf dabei maximal 25 Prozent der realisierten Gebäudefläche betragen.

Um die Fläche von unterirdischen Bauten ausserhalb der Umgebungsbereiche Kapelle und erhaltenswerte Grünflächen kontrollieren zu können, wurde für unterirdische Bauten ausserhalb der Baubereiche ein Maximalmass von 25 Prozent der realisierten Gebäudefläche eingeführt; dies erfolgte bereits nach der kantonalen Vorprüfung. Die ursprünglich definierte Substratschicht von mindestens 1.00 m wurde festgelegt, damit im Aussenraum trotz unterirdischen Bauten auch Bäume gepflanzt werden können. Allerdings hat diese Substratschicht infolge der Festlegung eines Maximalmasses für unterirdische Bauten ausserhalb der Baubereiche an Relevanz verloren und wird neu auf mindestens 30 cm reduziert.

Bericht der Rechnungskommission

Die Rechnungskommission empfiehlt in ihrem Bericht vom 13. Dezember 2025, die vorliegende Änderung des Bebauungsplans Rüdikon zu genehmigen. Der vollständige Bericht ist in der detaillierten Botschaft offengelegt.

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat legt folgende Dokumente zur Genehmigung vor:

- 3.01 Bebauungsplan Rüdikon (Situationsplan Mst. 1:500) vom 5. September 2025
- 3.02 Sonderbauvorschriften Bebauungsplan Rüdikon vom 10. Dezember 2025

Der Gemeinderat beantragt, die Änderung des Bebauungsplans Rüdikon zu genehmigen.

Wie geht es weiter?

Genehmigung durch den Regierungsrat

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

Sobald diese Vorlagen von den Stimmberechtigten beschlossen sind, unterbreitet der Gemeinderat die Teiländerung Ortsplanung Niederschongau/Vorderdorf und die Teiländerung Oberschongau Parzelle 515 sowie die Änderung des Bebauungsplans Rüdikon dem Regierungsrat zur Genehmigung (§ 64 Abs. 1 PBG).

In Art. 13 Abs. 7 BZR und Art. 10 Abs. 3 SBV wird hinsichtlich Geruch auf Art. 15 Abs. 4bis RPG (Revision 2. Etappe) verwiesen. Diese Bestimmung des Bundesrechts ist aber noch nicht in Kraft. Dasselbe gilt für die nötigen kantonalen Ausführungsbestimmungen. Art. 13 Abs. 7 BZR und Art. 10 Abs. 3 SBV kann nur genehmigt werden, wenn die bundesrechtlichen Grundlagen und die erforderlichen kantonalen Ausführungsbestimmungen im Zeitpunkt der Genehmigung rechtskräftig sind.

Die Gemeinde hat beim kantonalen Rechtsdienst abgeklärt, ob eine Teilgenehmigung der Planung (ohne Art. 13 Abs. 7 BZR und Art. 10 Abs. 3 SBV) denkbar wäre. Der kantonale Rechtsdienst hat in einer E-Mail vom 16. Mai 2025 bestätigt, dass die Genehmigung der übrigen Revisionsinhalte in Aussicht gestellt werden kann, auch wenn die übergeordneten bundesrechtlichen und kantonalen Grundlagen noch nicht in Kraft sind. Eine Teilgenehmigung bietet Rechtssicherheit für alle in Niederschongau/Vorderdorf und Rüdikon, sowohl für die Bevölkerung als auch für die Landwirtschaft.

Zudem wurde bestätigt, dass durch die spätere Genehmigung und damit verbundene Einführung von Art. 13 Abs. 7 BZR und Art. 10 Abs. 3 SBV kein erneutes Ortsplanungsverfahren erforderlich ist.

Gemeinde Schongau

Schulweg 2
6288 Schongau

Tel. 058 670 62 88
info@schongau.ch