

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



Inhaltsverzeichnis

Das Wichtigste in Kürze.....	5
1. Teiländerung Ortsplanung Niederschongau/Vorderdorf	7
1.1. Einleitung	7
1.1.1. Ausgangslage	7
1.1.2. Ablauf, Vorgehen	7
1.2. Änderungen im Zonenplan und im Bau- und Zonenreglement	8
1.2.1. Änderungen im Zonenplan	8
1.2.2. Änderungen im Bau- und Zonenreglement	10
1.2.3. Abweichungen zum Vorprüfungsbericht des Kantons	14
1.3. Bericht der Rechnungskommission an die Stimmberechtigten	15
1.4. Beschlussfassung über die Teiländerung Ortsplanung Niederschongau/Vorderdorf	15
2. Teiländerung Ortsplanung Oberschongau Parzelle 515	16
2.1. Einleitung	16
2.1.1. Ausgangslage	16
2.1.2. Ablauf, Vorgehen	16
2.2. Änderungen im Zonenplan und im Bau- und Zonenreglement	17
2.2.1. Änderungen im Zonenplan	17
2.2.2. Änderungen im Bau- und Zonenreglement	17
2.3. Bericht der Rechnungskommission an die Stimmberechtigten	18
2.4. Beschlussfassung über die Teiländerung Ortsplanung Oberschongau Parzelle 515.....	18
3. Änderung Bebauungsplan Rüdikon.....	19
3.1. Einleitung	19
3.1.1. Ausgangslage	19
3.1.2. Ablauf, Vorgehen	20
3.2. Änderungen im Situationsplan und den Sonderbauvorschriften.....	21
3.2.1. Änderungen im Situationsplan	21
3.2.2. Änderungen in den Sonderbauvorschriften	23
3.2.3. Abweichungen zum Vorprüfungsbericht des Kantons	32
3.3. Mehrwertabgabe	33
3.5. Bericht der Rechnungskommission an die Stimmberechtigten	34
3.6. Beschlussfassung über die Änderung des Bebauungsplans Rüdikon.....	34
Wie geht es weiter?	35

Hinweise

Gemäss § 3 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz (PGB) des Kantons Luzern obliegt den Gemeinden die Ortsplanung. Laut Art. 16 der Gemeindeordnung vom 29. November 2017 erlässt die Gemeindeversammlung rechtssetzende Beschlüsse wie die Ortsplanung.

An der ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom 2. Februar 2026 sollen

die Teiländerung Ortsplanung Niederschongau/Vorderdorf, beinhaltend

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

die Teiländerung Ortsplanung Oberschongau Parzelle 515, beinhaltend

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

und

die Änderung des Bebauungsplans Rüdikon, beinhaltend

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

beraten und beschlossen werden.

Stimmberechtigt sind Schweizer Bürgerinnen und Bürger, die das 18. Altersjahr vollendet haben, nicht von der Stimmfähigkeit ausgeschlossen sowie im Stimmrechtsregister der Gemeinde Schongau eingetragen sind.

- Von der Stimmfähigkeit ist ausgeschlossen, wer wegen dauernder Urteilsunfähigkeit unter umfassender Beistandschaft steht oder durch eine vorsorgebeauftragte Person vertreten wird.
- Stimmberechtigte haben ihren politischen Wohnsitz in der Gemeinde, in der sie wohnen, und sind nach den Vorschriften des Niederlassungsgesetzes seit mindestens 5 Tagen angemeldet.

Jede/r Stimmberechtigte hat die Möglichkeit, an der Gemeindeversammlung Anträge auf Änderungen zu stellen.

Aktenauflage

Alle Unterlagen zu den Geschäften der Gemeindeversammlung liegen während zwei Wochen vor der Gemeindeversammlung zur öffentlichen Einsichtnahme online auf der Webseite der Gemeinde Schongau sowie in der Gemeindeverwaltung Schongau, Schulweg 2, auf und können dort auch bezogen werden.

Die wichtigsten Informationen werden in einer Kurzbotschaft zusammengefasst und an alle Haushalte der Gemeinde Schongau per Post versandt.

Sie finden weitere Unterlagen direkt auf der Webseite der Gemeinde Schongau:

Link: <https://www.schongau.ch/ressorts/ortsplanung>

Das Wichtigste in Kürze

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.

Erläuterungen zur Teiländerung Ortsplanung Niederschongau/Vorderdorf

Im Rahmen der vorliegenden Teiländerung wurden die Zonenbestimmungen materiell überarbeitet (Zoneneinteilung, Bau-masse, Überbauungsziffer). Die Bezeichnungen «Dorfzone Niederschongau A» und «Dorfzone Niederschongau B» wurden beibehalten. Im älteren Teil «Dorfzone Niederschongau A» soll eine massvolle, aber ortsbildverträgliche Entwicklung möglich sein, für Wohnnutzung jedoch nur an bereits bestehenden Standorten und bei Ökonomiebauten mit Umnutzungsmöglichkeiten.

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 - Revision 2. Etappe). Die heutigen Misch-zonen 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.

Erläuterungen zur Teiländerung Oberschongau Parzelle 515

Die Parzelle Nr. 515 wird von der Zone für öffentliche Zwecke in die «Dorfzone Oberschongau A» umgezont. Das ehemalige Pfarrhaus bleibt weiterhin unter Denkmalschutz, womit dem Ortsbild unabhängig der Grundnutzung Rechnung getragen wird.

Erläuterungen zur Änderung des Bebauungsplans Rüdikon

Zum Erhalt der Freiraumachsen und der kompakten Gebäudegruppen mit grossen, ortsbildprägenden Kubaturen wurden einige Änderungen an den Baubereichen vorgenommen. Es wurden zusätzliche Bestimmungen und Präzisierungen aufgenommen, die eine Qualitätssteigerung vorsehen und den Erhalt sowie die mass- und qualitätsvolle Weiterentwicklung des schützenswerten Ortsbildes fördern.

Mit den vorliegenden drei Änderungen kann die Gesamtrevision der Ortsplanung nun abgeschlossen werden. Es war dem Gemeinderat ein grosses Anliegen, 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 offene Kommunikation. Ich freue mich, wenn Sie mit Ihrer Stimme an der ausserordentlichen Gemeindeversammlung am 2. Februar 2026 die Vorlagen unterstützen.

Mit besten Grüssen
Ivo Gerig
Gemeindepräsident

1. Teiländerung Ortsplanung Niederschongau/Vorderdorf

1.1. Einleitung

1.1.1. Ausgangslage

Im Jahr 2017 startete die Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Schongau mit der Erstellung des Siedlungsleitbilds. Darauf aufbauend wurde ein Entwurf des Zonenplans Siedlung und Landschaft sowie des BZR's inkl. der Ausscheidung der Gewässerräume erarbeitet. Die Unterlagen lagen vom 23. August bis 21. September 2021 öffentlich auf. Während dieser Frist gingen vier Einsprachen, darunter eine Sammeleinsprache mit vier Unterzeichnenden, ein. Mit zwei der Einsprechenden konnte nach den Einspracheverhandlungen eine gütliche Einigung gefunden werden. Zwei Einsprachen konnten nicht gütlich erledigt werden. Nach rund 6 Jahren seit Beginn der Arbeiten wurden die Unterlagen betreffend die Gesamtrevision Ortsplanung schlussendlich am 5. Juni 2023 der Stimmbevölkerung zum Beschluss unterbreitet. Dabei hatten die Stimmberechtigten auch über die beiden nicht gütlich erledigten Einsprachen zu befinden.

Eine davon war die Sammeleinsprache von Christian Muff, Mike Arnold, Hansueli Furrer und Ruedi Graf vom 19. September 2021. Sie beantragten die Umzonung Niederschongau/Vorderdorf von der «Genehmigung Gesamtrevision Ortsplanung abzutrennen und an den Gemeinderat zurückzuweisen». Während an der Gemeindeversammlung vom 5. Juni 2023 die Gesamtrevision Ortsplanung insgesamt angenommen wurde, wurde die vom Gemeinderat beantragte Abweisung der Einsprache von der Stimmbevölkerung abgelehnt. Aufgrund dieser Rückweisung wurde die Gemeinde verpflichtet, eine Teiländerung der Ortsplanung im Bereich Niederschongau/Vorderdorf durchzuführen.

Das Ziel der Planung besteht 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 möglichst konfliktfrei erhalten bleiben. Dabei beruht die Planung auf den aktuell gültigen übergeordneten raumplanerischen Gesetzgebungen.

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung wurde eine Arbeitsgruppe (AG) gebildet, die aus Vertretern der Bevölkerung, der Landwirtschaftsbetriebe, der Gemeindeverwaltung sowie dem Gemeinderat besteht. Weiter wurde frühzeitig das Gespräch mit dem Kanton gesucht und die gewählten Lösungsansätze mit der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) besprochen. Der genaue Planungsablauf bzw. das Verfahren wird im nachfolgenden Kapitel beschrieben.

1.1.2. Ablauf, Vorgehen

Lösungsfindung Arbeitsgruppe, Ortsplanungskommission

Nebst den Vertretern aus der Ortsplanungskommission und dem Gemeinderat waren in der Arbeitsgruppe folgende Personen tätig:

Markus Kretz	Vertreter Landwirtschaft
Franz Neuner	Vertreter Grundeigentümer
Markus Rosenberg	Vertreter Grundeigentümer
Corinne Stutz	Vertreterin Grundeigentümer
Jutta Frauendiener	Vertreterin Grundeigentümer

In insgesamt 5 Sitzungen wurden die Bedürfnisse für den Ortsteil erhoben, mögliche Varianten diskutiert, kantonaler Abstimmungsbedarf geklärt und ein Vorschlag erarbeitet, der den Bedürfnissen des Ortsteils bestmöglich Rechnung trägt.

Vorabklärung mit Kanton

Im Januar 2024 wurden im Austausch mit dem Kanton die Erwartungen an die Planung sowie an den Prozess definiert.

Im Verlaufe des Jahres 2024 war die Gemeinde im ständigen Austausch mit dem Kanton, um die erarbeiteten Vorschläge zu diskutieren und offene Punkte zu klären. Basierend darauf und unter Abwägung der verschiedenen Interessen konnte ein Entwurf erarbeitet werden, der vom Kanton als grundsätzlich passend und mit für den Ort stimmigen Entwicklungsmöglichkeiten beurteilt wurde.

Kantonale Vorprüfung

Die vorliegende Teiländerung Ortsplanung Niederschongau/Vorderdorf wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom

19. Februar 2025 dem Kanton, gestützt auf § 19 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG), § 4 Abs. 1 PBV, zur Vorprüfung eingereicht. Die kantonale Vorprüfung konnte mit dem Vorprüfungsbericht vom 15. Juli 2025 abgeschlossen werden.

Mitwirkung

Gemäss dem ordentlichen Verfahren zur Nutzungsplanänderung führte der Gemeinderat parallel zur kantonalen Vorprüfung, gestützt auf § 6 PBG, die Information und Mitwirkung der Bevölkerung durch. Gleichzeitig mit der Einreichung der Unterlagen zur Vorprüfung beschloss der Gemeinderat am 19. Februar 2025 die Durchführung der öffentlichen Mitwirkung. Auf der Website www.schongau.ch wurde die Schongauer Bevölkerung über die Durchführung der öffentlichen Mitwirkung informiert.

Alle Dokumente lagen vom 17. März bis 16. April 2025 in der Gemeindeverwaltung Schongau auf und konnten auf der Webseite eingesehen werden. Am 24. März 2025 von 18:00 bis 20:00 Uhr fand in der grossen Aula eine Sprechstunde statt. Im Rahmen dieser Sprechstunde konnte sich die interessierte Bevölkerung über die Planung informieren und konkrete Fragen stellen.

Alle Interessierten konnten schriftlich und begründet Stellung nehmen und Anregungen eingeben.

Innert der Mitwirkungsfrist gingen zwei gleichlautende Eingaben ein. Aus der Mitwirkung heraus ergab sich eine Anpassung zu den Unterlagen.

Öffentliche Auflage

Der Gemeinderat hat das Ergebnis der Mitwirkung und den Vorprüfungsbericht vom 15. Juli 2025 zur Kenntnis genommen und die Unterlagen mit Beschluss vom 10. September 2025 zur öffentlichen Auflage (§ 61 Abs. 1 PBG) verabschiedet. Gegenstand des Auflageverfahrens gemäss § 61 PBG mit Möglichkeit zur Einsprache waren folgende Unterlagen:

Verbindliche Dokumente

- 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. September 2025

Orientierende Dokumente

- 1.03 Planungsbericht zur Teiländerung Ortsplanung Niederschongau/Vorderdorf nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 5. Sept. 2025
- 1.04 Vorprüfungsbericht Kanton Teiländerung Ortsplanung Niederschongau/Vorderdorf vom 15. Juli 2025

Alle Dokumente lagen vom 20. Oktober bis 18. November 2025 in der Gemeindeverwaltung Schongau auf und konnten auf der Webseite eingesehen werden. Am Dienstag, 28. Oktober 2025 und am Mittwoch, 5. November 2025 fanden zwei persönliche Sprechstunden nach vorheriger Anmeldung statt.

Geringfügige Änderungen aufgrund neuer Erkenntnisse nach der öffentlichen Auflage

Zur Teiländerung Ortsplanung Niederschongau/Vorderdorf sind seit der öffentlichen Auflage keine Änderungen vorgenommen worden.

Keine Einsprachen

Zur Teiländerung Ortsplanung Niederschongau/Vorderdorf gingen keine Einsprachen ein.

1.2. Änderungen im Zonenplan und im Bau- und Zonenreglement

1.2.1. Änderungen im Zonenplan

Anpassungen Siedlung

Aufgrund des traditionell gewachsenen und heute vorherrschenden Charakters des Ortsteils sowohl im Zusammenhang der vorhandenen Bebauungsstruktur als auch der Nutzungsverteilung erfolgt im Rahmen der vorliegenden Teiländerung der Ortsplanung eine sinnvolle Zweiteilung der Zonierung. Dabei wird festgehalten, dass bereits die heutige Weilerzone in zwei unterschiedliche Zonen aufgeteilt war. Eine einheitliche Zone für das gesamte Gebiet von Niederschongau/Vorderdorf ist mit Blick auf die historische Entwicklung planerisch nicht begründbar.

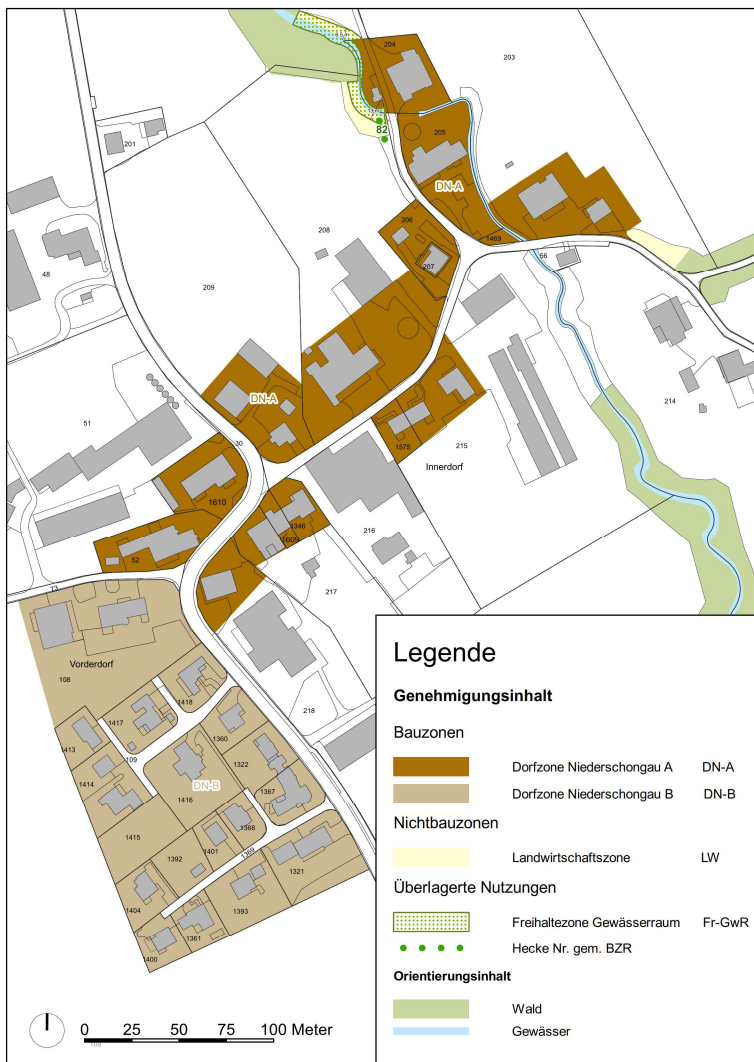


Abbildung 1: Ausschnitt Zonenplan Siedlung – Niederschongau/Vorderdorf

Die Parzellen, welche westlich der Niederschongauerstrasse, südlich der Glaserisstrasse und in der heutigen Weilerzone Niederschongau A liegen, werden in die neu geschaffene Dorfzone Niederschongau B (DN-B) umgezont. Aufgrund der überwiegenden Wohnnutzung in diesem Quartier an der Weidmattstrasse / am Weidweg ähnelt dies von der Bebauungsstruktur und den vorhandenen Bauvolumen einer Wohnzone, wie es sie bereits in Schongau gibt. Es ist festzuhalten, dass in diesem Dorfteil keine reine Wohnnutzung besteht, sondern teilweise auch gewerbliche Nutzungen (Tierhaltung, kleine KMU mit Büronutzungen oder Coiffeur) vorhanden sind. Weiter kann festgehalten werden, dass die Abgrenzung der Dorfzone Niederschongau B (DN-B) unter anderem auch auf dem ehemaligen Gestaltungsplan Niederschongau basiert. Dieser Gestaltungsplan wurde im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung (2023) aufgehoben. Trotz der Aufhebung wird ein planerischer Zusammenhang zwischen der Teilfläche der Parzelle Nr. 108 und den restlichen Grundstücken erkannt. Aus diesem Grund wird die Teilfläche der Parzelle Nr. 108 mit den beiden Bauten an der Glaserisstrasse (Assekuranznummern 47 und 47a) der Dorfzone Niederschongau B (DN-B) zugewiesen.

Da die Gemeinde Schongau gemäss Kanton eine Kompensationsgemeinde ist, was heisst, dass bei allfälligen Einzonungen eine flächengleiche Kompensation bzw. Auszonung vorgenommen werden muss, wird auf die Auszonung einer Teilfläche des Grundstücks Nr. 108 bzw. die Umzonung in eine Grünzone des heute unbebauten Teils verzichtet. Eine flächengleiche Einzonung bzw. allgemein Einzonungen stehen für die Gemeinde ausser Frage. Da die Gemeinde kaum noch unbebautes Bauland für ihre künftige Entwicklung besitzt, will sie im Sinne der Siedlungsentwicklung nach Innen die wenigen vorhandenen Baulandreserven sinnvoll und haushälterisch entwickeln. Dies gilt auch für die Parzelle Nr. 108.

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.

Anpassungen Landschaft

Aufgrund des durchgeführten Waldfeststellungsverfahrens wurde der Zonenplan bei drei umklassierten Waldstücken angepasst, so dass jene Teilflächen in der Grundzonierung neu zur Landwirtschaftszone gehören. Bei den zwei umgezonten Teilflächen, die am Dorfbach liegen (Parzellen Nrn. 198 und 208), wurde infolgedessen die Ausscheidung eines Gewässerraums nötig. Der Gewässerraum wird im Bereich des Dorfbachs Niederschongau als Freihaltezone Gewässerraum mit einer Gesamtbreite von 13 m umgesetzt und entspricht somit den Gewässerräumen, die im Rahmen der Gesamtrevision im Jahr 2023 ausgeschieden wurden. Im Abschnitt der Parzelle Nr. 198 wurde der Gewässerraum einseitig mit entsprechend 6.5 m Breite ausgeschieden. Gegenüber befindet sich weiterhin Wald, weshalb dort kein Gewässerraum ausgeschieden wird. Für vertiefte Erläuterungen zur Gewässerraumausscheidung vgl. Planungsbericht zur Gesamtrevision vom 3. Juli 2023.

Auf der Parzelle Nr. 208 befindet sich das Heckenelement Nr. 82 «Hecke Niederschongau» gemäss BZR. Gestützt auf die Diskussionen in der Ortsplanungskommission, wurde die Hecke im Bereich des umklassierten Waldes (bestockte Fläche) auf der Parzelle Nr. 208 in gerader Linie Richtung Norden verlängert.

Legende

Genehmigungsinhalt



Bauzonen

	Dorfzone Niederschongau A	DN-A
	Dorfzone Niederschongau B	DN-B

Nichtbauzonen

	Landwirtschaftszone	LW
---	---------------------	----

Überlagerte Nutzungen

	Freihaltezone Gewässerraum	Fr-GwR
	Hecke Nr. gem. BZR	

Orientierungsinhalt

	Wald
	Gewässer



Abbildung 2: Ausschnitt Zonenplan Landschaft – Niederschongau/Vorderdorf

1.2.2. Änderungen im Bau- und Zonenreglement

Nachfolgend werden die wichtigsten Anpassungen im Bau- und Zonenreglement (BZR) erläutert:

Art. 5 Zoneneinteilung

Im BZR, welches der Gemeindeversammlung im Juni 2023 vorgelegt wurde, waren unter «lit. g» des Artikels 5 Abs. 1 BZR die Dorfzonen Niederschongau A und B (DN-A / DN-B) vorgesehen. Aufgrund der Rückweisung dieser beiden Zonenbestimmungen, wurden die Bestimmungen im Rahmen der vorliegenden Teiländerung neu formuliert. Die Zonenbezeichnungen wurden gegenüber der Vorlage der letzten Gemeindeversammlung beibehalten (weiterhin Dorfzone Niederschongau A und B), materiell wurden sie jedoch überarbeitet. Die Zonen fügen sich somit weiterhin in die bestehende Systematik der Zoneneinteilung ein.

Art. 6 Baumasse

Bezüglich der Nutzungsmasse in der «Dorfzone Niederschongau A (DN-A)», insbesondere Überbauungsziffer (ÜZ) und Gesamthöhe, wird auf die Bestimmung des Artikels 13 BZR verwiesen, welche nachfolgend beschrieben wird.

Für die Definition des minimalen Grenzabstandes bzw. des ordentlichen Grenzabstandes wird auf § 122 PBG verwiesen. Insbesondere § 122 Abs. 3 PGB besagt, dass wo die Gemeinde ausnahmsweise keine Gesamthöhen festgelegt hat, für die Berechnung des Grenzabstandes einer Baute die bewilligte Gesamthöhe massgebend ist.

Für die Baumasse der neuen «Dorfzone Niederschongau B (DN-B)» wurde die ÜZ der Parzellen im Ortsteil punktuell überprüft. Dabei wurde festgestellt, dass ein Grossteil der Parzellen bereits heute eine ÜZ von mehr als 0.2 aufweist. Einzelne Parzellen weisen hingegen eine ÜZ von unter 0.15 auf.

Aufgrund der vorhandenen Bebauungsstruktur lehnt man sich deshalb hinsichtlich der Angabe der ÜZ an die rechtskräftige

«Wohnzone dicht (W-D)» an. Dabei wurden auch die Dichtewerte der «Wohnzone locker (W-L)» geprüft, wobei die Tatsache, dass viele der bestehenden Bauten bereits eine höhere ÜZ aufweisen, was eine nicht zonenkonforme Situation schafft. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass auch in der Wohnzone locker (W-L) eine ÜZ bis 0.25 möglich ist, wenn eine zusätzliche Erhöhung der Bevölkerungsdichte durch beispielsweise die Erstellung einer Einliegerwohnung vorgesehen ist.

In Bezug auf die Gesamthöhe der Steildächer in Abhängigkeit von der Dachneigung werden die Masse gemäss den ursprünglich vorgesehenen Bestimmungen der Dorfzone Niederschongau B (DN-B) übernommen. Auch für die neue Dorfzone Niederschongau B (DN-B) wird für die Definition des minimalen Grenzabstandes bzw. des ordentlichen Grenzabstands auf § 122 PBG verwiesen.

Bauzone	Abkürzung	Überbauungsziffer ²	Gebäudelänge [m]	Gesamthöhe Flachdach [m] ⁴	Gesamthöhe Steildach, in Abhängigkeit von der Dachneigung [m] ⁴		Min. Grenzabstand [m] ³	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
					<25°	≥25°			
Wohn-, Misch- und Dorfzonen									
[...]									
Niederschongau									
Dorfzone Niederschongau A	DN-A			Art. 13			-	III	Art. 13
Dorfzone Niederschongau B	DN-B	0.25	*	-	9	10	-	III	Art. 13a
[...]									

Abbildung 3: Bauzonentabelle, Entwurf BZR Teiländerung Niederschongau/Vorderdorf

Art. 13 Dorfzone Niederschongau A (DN-A)

Die Einführung der neuen Dorfzone Niederschongau A (DN-A) dient dem Erhalt der dezentralen Siedlungsstruktur der Gemeinde Schongau und des prägenden Charakters der bestehenden baulichen, räumlichen, nutzungsmässigen Strukturen und der Freiräume sowie deren Weiterentwicklung in den bestehenden Volumen und Freiräumen.

Damit der Erhalt des Charakters von Niederschongau/Vorderdorf nicht nur räumlich erfolgt, wird in den Bestimmungen zusätzlich festgelegt, welche Nutzungen erlaubt sind. Da es sich beim Ortsteil um ein historisches Mischgebiet (Wohnen und Arbeiten kombiniert) handelt, sind neben der Forst- und Landwirtschaft inklusive der zugehörigen Tierhaltung auch Bauten und Anlagen für Dienstleistung- und Gewerbenutzungen sowie für das Wohnen zulässig, sofern sie sich in die bestehenden Bau- und Nutzungsstrukturen integrieren lassen.

Obwohl der Erhalt des Charakters des Ortsteils das Hauptziel darstellt, sollen dennoch gewisse massvolle und ortsbildverträgliche Entwicklungen möglich sein. Damit diese in einem gewissen Mass beschränkt werden können, wird festgelegt, dass im Rahmen von Ersatzneubauten, baulichen Veränderungen und Erweiterungen von ausschliesslich für das Wohnen genutzten Bauten grundsätzlich eine Erhöhung der ÜZ bis zu 20 Prozent zulässig ist, ausgehend von der bestehenden rechtskräftig bewilligten Bebauung. Die Erweiterung, gemessen ab Bestand der Rechtsgültigkeit des Bau- und Zonenreglements, kann in mehreren Schritten bis zum festgelegten Mass erfolgen. Durch diese Beschränkung wird dem für das Wohnen genutzten Bestand eine massvolle aber klar gedeckelte Möglichkeit für die Weiterentwicklung eingeräumt. Von einer weiteren Einschränkung des Nutzungsmasses, beispielsweise über die Einführung von maximal zulässigen Nettogeschossflächen gemäss SIA 416, wird abgesehen. Eine solche Einschränkung würde auf der Logik der Ausnützungsziffer beruhen; diese Messweise existiert in der Gemeinde Schongau seit der Annahme der Ortsplanungsrevision im Juni 2023 jedoch nicht mehr (gestützt auf die kantonale Gesetzgebung). Diese Formulierung würde sich zudem an Regelungen für das Bauen ausserhalb der Bauzonen anlehnen und nicht innerhalb der Bauzone. Mit der Neuformulierung der Bestimmungen für die Dorfzone Niederschongau A soll jedoch grundsätzlich der Charakter einer Bauzone unterstrichen werden.

Weiter kann aus ortsbaulicher Sicht erwähnt werden, dass der Ortsteil Niederschongau/Vorderdorf von zweigeschossigen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden mit einfachen Grundformen über 300 m² und grossflächigen Satteldächern geprägt ist. Vereinzelt sind auch kleinere Gebäude mit geringerer Grundfläche im Ortsteil vorhanden. Aufgrund der bereits weitverbreiteten Umnutzung zu Gunsten der Wohnnutzung sind die funktionalen Nutzungsabhängigkeiten zwischen den historischen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden nicht mehr überall vorhanden. Vereinzelt ehemalige Wirtschaftsgebäude bzw. Scheunen stehen leer oder werden als Lagerflächen genutzt. Vielmehr als die ursprüngliche Nutzung der Bauten prägen heute das architektonische und ortsbauliche Erscheinungsbild, das Volumen und die Stellung den Charakter des Ortsteils Niederschongau/Vorderdorf. Um auch künftig den Ortsteil Niederschongau/Vorderdorf zu beleben, ist es im Sinne

der Gemeinde, wenn Bauten, welche heute leer stehen, sinnvoll weitergenutzt und unterhalten werden. Eine solche zeitgemässe Weiternutzung der Bauten lässt sich nur erzielen, wenn man die Schaffung von Wohnraum im Rahmen einer Umnutzung zulässt.

Die Gemeinde Schongau ist vom Kanton als Kompensationsgemeinde eingestuft. Die Entwicklungsmöglichkeiten sind aufgrund dieser Einstufung, aber auch der wertvollen historischen Siedlungsstruktur sehr eingeschränkt. Damit auch künftig eine gewisse bauliche Entwicklung ermöglicht wird, ist die Umnutzung oder der Ersatzneubau von bestehenden landwirtschaftlichen Ökonomiebauten für Wohnzwecke gemäss der neuen Formulierung im BZR zulässig, allerdings nur, sofern dies keine land- oder forstwirtschaftlichen Ersatzbauten zur Folge hat. Potenzielle Aussiedlungen sind davon ausgenommen. Diese Umnutzungen oder Ersatzneubauten müssen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens realisiert werden, um den Charakter und das Erscheinungsbild des Ortsteils auch künftig zu erhalten. Die Volumina von landwirtschaftlichen Ökonomiebauten können ein mitunter ortsbildprägendes Ausmass annehmen (vereinzelt Gebäudeflächen > 500 m²), womit ein entsprechendes Potenzial für die Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten einher geht. Dies ist jedoch nicht das vordergründige Ziel dieser Möglichkeit für Umnutzung oder Ersatzneubauten. Die Anzahl möglicher Wohneinheiten pro Baute wird deshalb auf maximal vier Wohneinheiten beschränkt. Da ein umgenutzter Ökonomiebau oder ein Ersatzneubau zudem weitere räumliche Auswirkungen mit sich bringt, beispielsweise aufgrund anders geregelter Gebäudezugänge oder dem durch die Nutzungsänderung entstehenden Parkplatzbedarf, muss auch die Parkierung innerhalb des Gebäudevolumens respektive einer bestehenden Nebenbaute realisiert werden. Auf diese Weise kann ein sorgfältiger Umgang mit den räumlichen Auswirkungen gewährleistet werden.

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 (siehe auch nachfolgende Erläuterungen).

Darüber hinaus sind Neubauten, die land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken dienen, weiterhin in der gesamten Dorfzone Niederschongau A zulässig, und zwar auf heute unbebauten Flächen. Neubauten für andere Nutzungen sind nicht zulässig.

Damit der Erhalt des Charakters des Ortsteils gewährleistet werden kann, wird in den Bestimmungen zudem festgelegt, dass sich neue Bauten harmonisch in das Dorfbild einfügen und den Charakter berücksichtigen müssen. Sie dürfen die Umgebung nicht dominieren oder beeinträchtigen, weder durch ihre äussere Erscheinung noch durch Materialwahl und Farbgebung. Bezüglich Dachform wird auf den Artikel 40 des BZR's verwiesen, welcher besagt, dass lediglich Steildächer auf Hauptgebäuden zulässig sind. Zudem haben sich Ersatzbauten, Umnutzungen, bauliche Veränderungen und Erweiterungen hinsichtlich ihres Erscheinungsbilds und insbesondere bezüglich der Volumetrie, Anordnung, Struktur, Materialisierung und Gestaltung am Charakter des Dorfteils zu orientieren und gut ins Dorfbild einzufügen. Zwecks Qualitätssicherung müssen bei Ersatzneubauten sowie grösseren Bauvorhaben entsprechende Gutachten von einer neutralen Fachinstanz eingeholt werden. Die Fachinstanz kann von der Gemeinde frei gewählt werden und verfügt über fundierte Erfahrungen im Bereich des Ortsbildschutzes. Eine entsprechende Begutachtung ist auch in den weiteren Dorfzonen in Schongau definiert. Das zusätzliche Gutachten einer Fachinstanz garantiert die Qualitätssicherung. Nachstehend werden Beispiele für Ersatzneubauten von landwirtschaftlichen Ökonomiegebäuden aufgezeigt.



Abbildung 4: Ersatzneubau & Sanierung, Bauernhaus Sägestrasse Schlieren (Singer Baenziger Architekten, Zürich)



Abbildung 5: Ersatzneubau Scheune zu Wohnhaus, (me.architektur ag, Unterstammheim)

Es kann davon ausgegangen werden, dass der Kanton Luzern aufgrund der neuen bundesrechtlichen Gesetzgebungen (sobald diese in Kraft sind) die Schaffung von Gebieten ermöglicht, in denen die Geruchsbestimmungen weiterhin der ursprünglichen Nutzung entsprechen, sodass bestehende landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebe erhalten und erneuert sowie auch zugunsten des Tierwohls angepasst werden können (vgl. Art. 15 Abs. 4^{bis} Raumplanungsgesetz (RPG) (Revision 2. Etappe)). Diesbezüglich muss der kantonale Richtplan sowie das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) und die Verordnung (PBV) angepasst werden. Da der Terminplan der Umsetzung noch nicht bekannt ist, wird in den Bestimmungen des BZR's darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Geruchsvorbelastung der ursprünglichen Nutzung bzw. den bestehenden landwirtschaftlichen und gewerblichen Betrieben auf Art. 15 Abs. 4^{bis} RPG (Revision 2. Etappe) verwiesen wird. Weiter wird im einleitenden Absatz eine Formulierung aufgenommen, die auf die bestehenden aktiven Betriebe der bäuerlichen Tierhaltung sowie der Intensivtierhaltung und deren entsprechende Geruchs- und Lärmimmissionen hinweist. Der beschreibende Charakter des einleitenden Textes ist der Gemeinde bewusst, dennoch ist es ihr ein Anliegen, dass bereits in den Bestimmungen auf die bestehende Situation hingewiesen wird.

Da es sich bei der neuen Dorfzone Niederschongau A (DN-A) um eine Mischzone handelt und sich im Ortsteil zudem eine Fensterbaufirma und somit ein produzierendes Gewerbe befindet, gilt auch künftig die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III. Die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III wird, wie in den übrigen Dorfzonen der Gemeinde Schongau, auch hier festgelegt und gewährleistet so die Gleichbehandlung aller Ortsteile. Zudem ist anzumerken, dass im restlichen Kanton vergleichbare Gebiete in ähnlicher Situation dieser Stufe zugewiesen werden. Dennoch soll mit der zusätzlichen Bestimmung dem Schutz der Bewohnenden Rechnung getragen werden. Beim Bau von reinen Wohngebäuden bzw. Wohnungen ist daher ein Lärmschutz umzusetzen, der dem Stand der Technik optimiert ist. Für Schlafräume ist dabei die Einhaltung der Grenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II (ES II) anzustreben.

Mit den oben aufgeführten Bestimmungen gliedert sich der Ortsteil Niederschongau/Vorderdorf in einer gemeindeweiten Betrachtung kaskadenhaft in eine Reihe von Mettmenschongau > Oberschongau > Niederschongau > Rüdikon ein. Die Spielräume für die Weiterentwicklung werden dabei von Stufe zu Stufe kleiner und die qualitativen Anforderungen steigen im Gegenzug. Während in Mettmenschongau und Oberschongau die Räume für eine dynamischere Weiterentwicklung gegeben sind, sind die Spielräume in Niederschongau bei gleichzeitig strengeren qualitativen Anforderungen kleiner, aber dennoch in einem orts- und landschaftsbildverträglichen Masse zulässig.

Art. 13a Dorfzone Niederschongau B (DN-B)

Das bestehende Quartier an der Weidmattstrasse / am Weidweg mit einem grossen Anteil an Einfamilienhäusern kann durch ihren vorhandenen Charakter, ihrer Gestaltung und Nutzung mit anderen Wohnquartieren in der Gemeinde Schongau verglichen werden. Aus diesem Grund lehnt sich die neue Dorfzone Niederschongau B (DN-B) an die bestehende Bestimmung der «Wohnzonen locker und dicht» (W-L und W-D) an. Dennoch sind im Quartier vereinzelt gewerbliche Nutzungen vorhanden, wie beispielsweise ein Kleintierstall für Lama-Trekkings, ein Pferdestall oder Büroräumlichkeiten sowie ein Coiffeur. Mit dem Formulierungsvorschlag im BZR für die Dorfzone Niederschongau B wird diesem Umstand Rechnung getragen. Es soll deshalb keine reine Wohnzone eingeführt werden. Eine reine Wohnzone wäre im ehemaligen Weiler nicht passend. Weiter ist anzumerken, dass sich der Charakter und die Nutzung der Bauten südlich der Glaserisstrasse künftig verändern darf, wobei die Ansiedlung von Nutzungen wie beispielsweise Handwerksbetrieben nicht ausgeschlossen werden darf. Zudem würde eine Anpassung der Lärmgrenzwerte (ES III zu ES II) allfällige Nutzungskonflikte zur benachbarten Mischzone (Dorfzone Niederschongau A DN-A) verschärfen. Innerhalb dieser Zone sind Wohnungen sowie Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, die nur eine geringe oder moderate Beeinträchtigung verursachen, erlaubt, sofern sie sich sowohl baulich als auch in ihren Auswirkungen in die Wohnumgebung integrieren lassen. Entscheidend sind hierbei die örtlichen Gegebenheiten, die durch den Charakter und die Qualität des jeweiligen Wohnquartiers bestimmt werden.

Nutzungen, die grössere Lager- und Abstellflächen im Freien benötigen, sind nicht gestattet. Wie auch in der DN-A sind

auf Hauptgebäuden ausschliesslich Steildächer gemäss Artikel 40 des BZR's zulässig.

Gemäss den festgelegten Lärmempfindlichkeitsstufen gilt in diesem Bereich die Stufe III. Analog zu den Bestimmungen der oben beschriebenen DN-A soll auch in der DN-B dem Schutz der Bewohnenden Rechnung getragen werden, daher wird die gleichlautende Bestimmung übernommen.

1.2.3. Abweichungen zum Vorprüfungsbericht des Kantons

Antrag des Kantons:

Die Möglichkeit des Ersatzes von bestehenden landwirtschaftlichen Ökonomiegebäuden für den Neubau von Wohngebäuden ist ersatzlos zu streichen.

Erwägungen des Gemeinderates:

Die Gemeinde ist vom Kanton als Kompensationsgemeinde eingestuft. Die Entwicklungsmöglichkeiten sind aufgrund dieser Einstufung, aber auch der wertvollen historischen Siedlungsstruktur sehr eingeschränkt.

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 Fachinstanz zur architektonischen Qualität und Einordnung beigelegt 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 Ökonomiegebäudes 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.

1.3. Bericht der Rechnungskommission an die Stimmberechtigten

Als Rechnungskommission haben wir den Auftrag alle rechtsetzenden Erlasse zu beurteilen, somit auch die Teiländerung Ortsplanung Niederschongau/Vorderdorf.

Unsere Beurteilung erfolgte nach dem gesetzlichen Auftrag sowie dem Handbuch Finanzhaushalt der Gemeinden, Kapitel 2.5 Controlling.

Der Ablauf der Teiländerung entspricht den gesetzlichen Vorschriften. Die Auswirkungen der Teiländerung sind genügend klar und verständlich dargelegt.

Der Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement bedürfen zu ihrer Verbindlichkeit der Genehmigung des Regierungsrats (§ 20 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern (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). Aus vorgenanntem Grund haben wir keine Prüfungshandlungen zur Feststellung der Recht- und Zweckmässigkeit des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglements durchgeführt.

Die gemischte Nutzung (Wohnen und landwirtschaftliche resp. nicht landwirtschaftliche Tierhaltung) bzw. die unmittelbare Nähe einer Bauzone zur Landwirtschaft birgt Konfliktpotenzial bezüglich Lärm- und Geruchsemissionen und der notwendigen Mindestabstände von Tierhaltungsanlagen zu Wohnbauten. Die eigenständigen Ortsteile sind heute geprägt durch ein gut funktionierendes Nebeneinander von ländlichem Wohnen und Landwirtschaft.

Die Arbeitsgruppe aus Vertretern von Grundeigentümern, der Landwirtschaft, der Ortsplanungskommission sowie des Gemeinderates haben einen Vorschlag erarbeitet, mit dem alle gut leben und die verschiedenen Bedürfnisse abgedeckt werden können.

Wir empfehlen, die Teiländerung Ortsplanung Niederschongau/Vorderdorf zu genehmigen.

Schongau, 13. Dezember 2025

Rechnungskommission

Präsidentin

Andrea Muheim

Mitglieder

Kilian Furrer

Hans-Peter Scheiber

1.4. Beschlussfassung über die Teiländerung Ortsplanung Niederschongau/Vorderdorf

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. September 2025

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

2. Teiländerung Ortsplanung Oberschongau Parzelle 515

2.1. Einleitung

2.1.1. Ausgangslage

Im Jahr 2017 startete die Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Schongau mit der Erstellung des Siedungsleitbilds. Darauf aufbauend wurde ein Entwurf des Zonenplans Siedlung und Landschaft sowie des BZR's inkl. der Ausscheidung der Gewässerräume erarbeitet. Die Unterlagen lagen vom 23. August bis 21. September 2021 öffentlich auf. Während dieser Frist gingen vier Einsprachen, darunter eine Sammeleinsprache mit vier Unterzeichnenden, ein. Mit zwei der Einsprechenden konnte nach den Einspracheverhandlungen eine gütliche Einigung gefunden werden. Nach rund 6 Jahren seit Beginn der Arbeiten wurden die Unterlagen der Gesamtrevision schlussendlich am 5. Juni 2023 der Stimmbevölkerung zum Beschluss unterbreitet. Dabei konnten die Stimmberechtigten auch über die beiden nicht gütlich erledigten Einsprachen bestimmen.

Eine davon war die Einsprache von Jakob und Sandra Wechsler-Schoch vom 17. September 2021, welche beantragte, das Grundstück Nr. 515 von der Zone für öffentliche Zwecke in die Dorfzone A zu überführen. Während an der Gemeindeversammlung vom 5. Juni 2023 die Gesamtrevision Ortsplanung insgesamt angenommen wurde, wurde die vom Gemeinderat beantragte Abweisung der Einsprache von der Stimmbevölkerung abgelehnt. Aufgrund der Rückweisung wird die beantragte Umzonung im Rahmen der vorliegenden Teiländerung der Ortsplanung vorgenommen.

Das Ziel der vorliegenden Planung besteht zum einen darin, den Charakter und die Struktur des Ortsteils Oberschongau sowie 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.

2.1.2. Ablauf, Vorgehen

Kantonale Vorprüfung

Die vorliegende Teiländerung Ortsplanung Oberschongau Parzelle 515 wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 19. Februar 2025 dem Kanton, gestützt auf § 19 Abs. 1 PBG, § 4 Abs. 1 PBV, zur Vorprüfung eingereicht. Die kantonale Vorprüfung wurde mit dem Vorprüfungsbericht vom 21. Mai 2025 abgeschlossen.

Mitwirkung

Gemäss dem ordentlichen Verfahren zur Nutzungsplanänderung führte der Gemeinderat parallel zur kantonalen Vorprüfung, gestützt auf § 6 PBG, die Information und Mitwirkung der Bevölkerung durch. Gleichzeitig mit der Einreichung der Unterlagen zur Vorprüfung beschloss der Gemeinderat am 19. Februar 2025 die Durchführung der öffentlichen Mitwirkung. Auf der Website www.schongau.ch wurde die Schongauer Bevölkerung über die Durchführung der öffentlichen Mitwirkung informiert.

Alle Dokumente lagen vom 17. März bis 16. April 2025 in der Gemeindeverwaltung Schongau auf und konnten auf der Webseite eingesehen werden. Am 24. März 2025 von 18:00 bis 20:00 Uhr fand in der grossen Aula eine Sprechstunde statt. Im Rahmen dieser Sprechstunde konnte sich die interessierte Bevölkerung über die Planung informieren und konkrete Fragen stellen.

Alle Interessierten konnten schriftlich und begründet Stellung nehmen und Anregungen eingeben.

Innerhalb der gesetzten Frist für die öffentliche Mitwirkung sind keine Mitwirkungsbegehren eingereicht worden.

Öffentliche Auflage

Der Gemeinderat hat das Ergebnis der Mitwirkung und den Vorprüfungsbericht vom 15. Mai 2025 zur Kenntnis genommen und die Unterlagen mit Beschluss vom 10. September 2025 zur öffentlichen Auflage (§ 61 Abs. 1 PBG) verabschiedet. Gegenstand des Auflageverfahrens gemäss § 61 PBG mit Möglichkeit zur Einsprache waren folgende Unterlagen:

Verbindliche Dokumente

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

Orientierende Dokumente

- 2.02 Planungsbericht zur Teiländerung Ortsplanung Oberschongau Parzelle 515 nach Art. 47 RPV vom 5. Sept. 2025
- 2.03 Vorprüfungsbericht Kanton Teiländerung Ortsplanung Oberschongau Parzelle 515 vom 21. Mai 2025

Alle Dokumente lagen vom 20. Oktober bis 18. November 2025 in der Gemeindeverwaltung Schongau auf und konnten auf der Webseite eingesehen werden. Am Dienstag, 28. Oktober 2025 und am Mittwoch, 5. November 2025 fanden zwei persönliche Sprechstunden nach vorheriger Anmeldung statt.

Geringfügige Änderungen aufgrund neuer Erkenntnisse nach der öffentlichen Auflage

Zur Teiländerung Ortsplanung Oberschongau Parzelle 515 sind seit der öffentlichen Auflage keine Änderungen vorgenommen worden.

Keine Einsprachen

Zur Teiländerung Ortsplanung Oberschongau Parzelle 515 gingen keine Einsprachen ein.

2.2. Änderungen im Zonenplan und im Bau- und Zonenreglement

2.2.1. Änderungen im Zonenplan

Die Parzelle Nr. 515 wird von der Zone für öffentlichen Zwecke (OeZ) in die Dorfzone Oberschongau A (DO-A) umgezont. Da das Pfarrhaus weiterhin als denkmalgeschützte Baute gemäss Denkmalverzeichnis eingetragen ist und von einer Baugruppe überlagert wird, sind die Potenziale für die Weiterentwicklung beschränkt. Der Charakter des Einzelbaus, des Ensembles und somit des gesamten Ortsbildes kann unabhängig der Grundnutzung erhalten werden.



Abbildung 6: Ausschnitt Zonenplan Siedlung und Landschaft - Oberschongau Parzelle 515

2.2.2. Änderungen im Bau- und Zonenreglement

Im Rahmen der vorliegenden Teiländerung müssen keine Anpassungen am Bau- und Zonenreglement (BZR) vorgenommen werden. Im Artikel 18 des rechtskräftigen BZR's wird der Zweck der Zone sowie die Aufführung der einzelnen Zonen innerhalb des Gemeindegebiets aufgeführt. Unter der römischen Ziffer «V.» wird die Pfarrkirche St. Maria und Ulrich in Oberschongau erwähnt. Da das Pfarrhaus nicht explizit erwähnt wird und die Kirche weiterhin in der Zone für öffentliche Zwecke (OeZ) liegt, sind die Bestimmungen weiterhin korrekt und bedürfen keiner Anpassung.

2.3. Bericht der Rechnungskommission an die Stimmberechtigten

Als Rechnungskommission haben wir den Auftrag alle rechtsetzenden Erlasse zu beurteilen, somit auch die Teiländerung Ortsplanung Oberschongau Parzelle 515.

Unsere Beurteilung erfolgte nach dem gesetzlichen Auftrag sowie dem Handbuch Finanzhaushalt der Gemeinden, Kapitel 2.5 Controlling.

Der Ablauf der Teiländerung entspricht den gesetzlichen Vorschriften. Die Auswirkungen der Teiländerung sind genügend klar und verständlich dargelegt.

Der Zonenplan bedarf zu seiner Verbindlichkeit der Genehmigung des Regierungsrats (§ 20 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern (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). Aus vorgenanntem Grund haben wir keine Prüfungshandlungen zur Feststellung der Recht- und Zweckmässigkeit des Zonenplans durchgeführt.

Wir empfehlen, die Teiländerung Ortsplanung Oberschongau Parzelle 515 zu genehmigen.

Schongau, 13. Dezember 2025

Rechnungskommission

Präsidentin

Andrea Muheim

Mitglieder

Kilian Furrer

Hans-Peter Scheiber

2.4. Beschlussfassung über die Teiländerung Ortsplanung Oberschongau Parzelle 515

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.

3. Änderung Bebauungsplan Rüdikon

3.1. Einleitung

3.1.1. Ausgangslage

Im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ist der Schongauer Ortsteil Rüdikon als Ortsbild von regionaler Bedeutung eingetragen. Wie das kantonale Bauinventar verdeutlicht, verfügt Rüdikon über eine schützenswerte Kapelle und einige erhaltenswerte Bauten. Zudem ist der Ortsteil auch als Baugruppe [D] Rüdikon eingetragen. In der kommunalen Nutzungsplanung werden die denkmalpflegerischen Qualitäten mit einer überlagerten Ortsbildschutzzone gesichert. Durch die Bestimmungen zur Ortsbildschutzzone müssen Bauvorhaben sich optimal eingliedern und zur Sicherung der bestehenden Qualität zudem durch eine Fachinstanz beurteilt werden.

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. Am 3. Mai 2007 beschlossen die Stimmberechtigten der Gemeinde Schongau die oben genannte Änderung des Bebauungsplans. Der Regierungsrat genehmigte das revidierte Planungsinstrument mit dem Entscheid Nr. 82 am 18. Januar 2008. Als Grundlage für die vorliegende Änderung des Bebauungsplans dienten der rechtsgültige Bebauungsplan und die rechtsgültigen Bebauungsplanvorschriften aus dem Jahr 2008. Der Planungsbericht der damaligen Planung liegt nicht vor. Das Dokument konnte weder bei dessen Verfassern noch auf der Gemeindeverwaltung und auch nicht im Staatsarchiv des Kantons Luzern gefunden werden.

Aufgrund des Beitritts des Kantons Luzern zur interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) und der daraus resultierten Totalrevision des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sind die Gemeinden des Kantons angehalten, im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung die rechtskräftigen Sondernutzungsplanungen, namentlich Bebauungspläne und Gestaltungspläne, zu überprüfen. Da die Messweisen und Definitionen der Baubegriffe geändert haben, sind die bestehenden Gestaltungs- und Bebauungspläne ohne eine Anpassung nicht mehr anwendbar, beziehungsweise können davon betroffene Baubewilligungen nicht mehr beurteilt werden.

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. Wie oben beschrieben, sollen parallel zur Gesamtrevision der Ortsplanung, die Bestimmungen und der Situationsplan des Bebauungsplans Rüdikon auf die Vorgaben, Begriffe und Messweisen der übergeordneten Gesetzgebung und insbesondere der IVHB überprüft und wo nötig angepasst werden. Diese Anpassungen betreffen die technische Umsetzung der aktualisierten übergeordneten raumplanerischen Gesetzgebungen.

Gleichzeitig wurde eine ortsbauliche Analyse erstellt, mit welcher die Qualitäten des Ortsteils Rüdikon erörtert und mögliche Potenziale zum Erhalt und zur Fortführung dieser Qualitäten ermittelt werden konnten. Die Ergebnisse sind in die vorliegende Überarbeitung eingeflossen. Als Ergebnis der Studie sowie der Erkenntnis, welche sich aus der Erfahrung der kommunalen Bewilligungspraxis und einem Augenschein vor Ort ergab, wurde erkannt, dass gewisse Präzisierungen und teilweise Verschärfungen der Bestimmungen im Rahmen der vorliegenden Überarbeitung unumgänglich sind. 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.

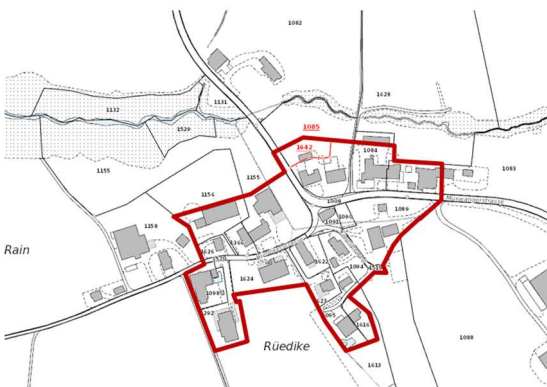


Abbildung 7: Bebauungsplanperimeter, Grundbuchplan 2019, geo.lu.ch

3.1.2. Ablauf, Vorgehen

Kantonale Vorprüfung

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans Rüdikon wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 25. Januar 2023 dem Kanton, gestützt auf § 19 Abs. 1 PBG, § 4 Abs. 1 PBV, zur Vorprüfung eingereicht. Die kantonale Vorprüfung wurde mit dem Vorprüfungsbericht vom 21. Mai 2025 abgeschlossen.

Mitwirkung

Gemäss dem ordentlichen Verfahren zur Nutzungsplanänderung führte der Gemeinderat parallel zur kantonalen Vorprüfung, gestützt auf § 6 PBG, die Information und Mitwirkung der Bevölkerung durch. Gleichzeitig mit der Einreichung der Unterlagen zur Vorprüfung beschloss der Gemeinderat am 25. Januar 2023 die Durchführung der öffentlichen Mitwirkung. Auf der Website www.schongau.ch wurde die Schongauer Bevölkerung über die Durchführung der öffentlichen Mitwirkung informiert.

Alle Dokumente lagen vom 14. August bis 13. September 2023 in der Gemeindeverwaltung Schongau auf und konnten auf der Webseite eingesehen werden. Am 21. August 2023 fand eine öffentliche Informationsveranstaltung statt, an welcher die Unterlagen der Änderung vorgestellt und offene Fragen beantwortet und diskutiert wurden.

Alle Interessierten konnten schriftlich und begründet Stellung nehmen und Anregungen eingeben.

Innert der Mitwirkungsfrist gingen sieben Eingaben ein. Aus der Mitwirkung heraus ergaben sich einige Anpassungen zu den Unterlagen.

Öffentliche Auflage

Der Gemeinderat hat das Ergebnis der Mitwirkung und den Vorprüfungsbericht vom 21. Mai 2025 zur Kenntnis genommen und die Unterlagen mit Beschluss vom 10. September 2025 zur öffentlichen Auflage (§ 61 Abs. 1 PBG) verabschiedet. Gegenstand des Auflageverfahrens gemäss § 61 PBG mit Möglichkeit zur Einsprache waren folgende Unterlagen:

Verbindliche Dokumente

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

Orientierende Dokumente

- 3.03 Planungsbericht zur Änderung des Bebauungsplans Rüdikon nach Art. 47 RPV vom 5. Sept. 2025
- 3.04 Vorprüfungsbericht Kanton zur Änderung des Bebauungsplans Rüdikon vom 21. Mai 2025
- 3.05 Mitwirkungsbericht zur Änderung des Bebauungsplans Rüdikon vom 2. Juli 2025
- 3.06 Änderung Bebauungsplan Rüdikon (Situationsplan Mst. 1:500) vom 5. September 2025 - Kombiplan
- 3.07 Änderung Sonderbauvorschriften Bebauungsplan Rüdikon vom 5. September 2025 – Synopse

Alle Dokumente lagen vom 20. Oktober bis 18. November 2025 in der Gemeindeverwaltung Schongau auf und konnten auf der Webseite eingesehen werden. Am Dienstag, 28. Oktober 2025 und am Mittwoch, 5. November 2025 fanden zwei persönliche Sprechstunden nach vorheriger Anmeldung statt.

Während der Auflagefrist ging eine Einsprache ein.

Erledigte Einsprachen

Am 1. Dezember 2025 erfolgte die Einspracheverhandlung. Am 9. Dezember 2025 wurde die Einsprache 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 SBV vorgenommen worden.

Artikel 5 Abs. 2 revidiert:

*Unterirdische Bauten gemäss § 125 Abs. 2 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~~ **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.

3.2. Änderungen im Situationsplan und den Sonderbauvorschriften

3.2.1. Änderungen im Situationsplan

Der Situationsplan 1:500 stellt die Genehmigungs- und Orientierungsinhalte der Änderung des Bebauungsplans plangrafisch dar. Die Genehmigungsinhalte sind grundeigentümerverbindlich. Sie legen den Spielraum fest, in dem sich das Projekt bei der Baueingabe bewegen darf. Die Orientierungsinhalte zeigen informativ und beispielhaft die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Überlegungen, die zu dessen Verständnis nötig sind oder Inhalte, die in einem anderen Verfahren rechtskräftig festgelegt wurden.

Im Genehmigungsinhalt sind die Änderungen und Aufhebungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan in blau dargestellt. Die bereits rechtskräftigen Elemente, welche nicht angepasst werden, bleiben weiterhin rechtskräftig und somit grundeigentümerverbindlich. Im Folgenden werden die Änderungen bezüglich der Baubereiche erläutert.

Massgebliche Änderungen der Baubereiche

Zum Erhalt der Freiraumachsen und einer kompakten Gebäudegruppe mit grossen, dem Ortsbild entsprechenden Kubaturen werden die Baubereiche gemäss Abbildung 8 aufgehoben. Sie können im Rahmen der Ausdehnung benachbarter Baubereiche kompensiert werden. Damit können auch die Risiken von Überschwemmungen und Oberflächenwasser reduziert und wertvolles Kulturland erhalten werden.

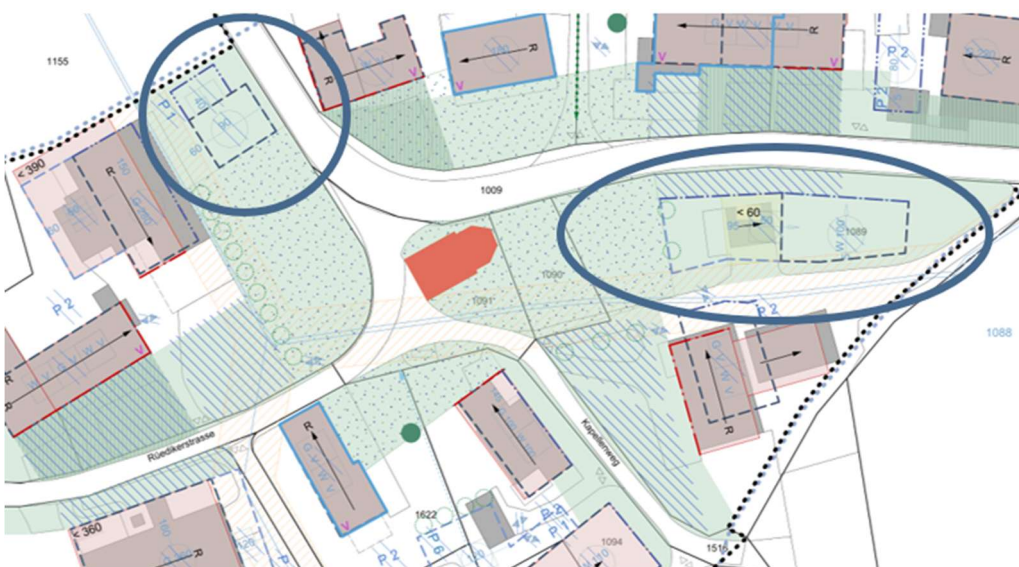


Abbildung 8: Ausschnitt Änderung Bebauungsplan: Anpassungen der Baubereiche zum Erhalt der Freiraumachsen und einer kompakten Gebäudegruppe

Ein Baubereich liegt infolge eines Ersatzneubaus, welcher nach Inkrafttreten des Bebauungsplans erstellt wurde, nicht mehr im Bereich der heutigen Gebäudefläche und soll entsprechend dem heutigen Bestand verschoben und vergrössert werden.

Weitere Anpassungen der Baubereiche zur Übereinstimmung mit der aktuellen Bebauung gemäss amtlicher Vermessung sowie zur Freihaltung des Gewässerraums gemäss BZR sind erforderlich (vgl. Abbildung 9).



Abbildung 9: Ausschnitt Änderung Bebauungsplan: Anpassungen der Baubereiche an die aktuelle Bebauung gemäss amtlicher Vermessung und das aktuelle Bau- und Zonenreglement (Gewässerraum, gelb schraffiert).

Anpassungen der Baubereiche zur Entwicklung eigenständiger Kubaturen für Haupt- und Nebengebäude führen zu einem ortsbaulichen Mehrwert. Die Anpassungen führen teilweise zur Aufhebung von Baubereichen oder deren Loslösung zu Gunsten eines eigenständigeren Hauptgebäudes.



Abbildung 10: Ausschnitt Änderung Bebauungsplan: weniger Nebengebäude, grössere Hauptgebäude für eigenständige Kubaturen

Mit der Überarbeitung des Bebauungsplans werden die aufgeführten Änderungen der Baubereiche übernommen und im Plan eingetragen.

Änderungen in den Sonderbauvorschriften

Nachfolgend werden die wichtigsten Anpassungen der Bestimmungen der Sonderbauvorschriften beschrieben und erläutert:

Präambel

Der rechtskräftige Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 2008. Seit diesem Zeitpunkt haben sich die übergeordneten raumplanerischen Gesetzgebungen geändert. Aus diesem Grund werden die Daten des PBG's und BZR's in der Formulierung der Präambel aktualisiert. Zusätzlich wird neu die Begrifflichkeit «Bestimmungen» statt «Vorschriften» verwendet.

Art. 1 – Geltungsbereich

Aufgrund der Aufhebung der Weilerzone Rüdikon und der Einführung der neuen Dorfzone Rüdikon im Rahmen der letzten Gesamtrevision der Ortsplanung, wird der Verweis auf die Grundzone gemäss der neuen Zonenbezeichnung im BZR angepasst.

Art. 2 – Zweckbestimmung

Die Zweckbestimmung im Artikel wird präzisiert. Mit dem Bebauungsplan Rüdikon sollen die Rahmenbedingungen für den Erhalt der dezentralen Siedlungsstruktur und des Quartierbilds festgelegt werden. Des Weiteren wird definiert, dass eine Weiterentwicklung des Ortsteils sowie bauliche Veränderungen unter Wahrung bestehender Qualitäten zulässig sind. Eine massvolle Weiterentwicklung des Ortsteils soll unter Berücksichtigung des bestehenden Orts- und Landschaftsbilds ermöglicht werden.

Mit diesen Zweckbestimmungen gliedert sich der Ortsteil Rüdikon in einer gemeindeweiten Betrachtung kaskadenhaft in eine Reihe von Mettmenschongau > Oberschongau > Niederschongau > Rüdikon ein. Die Spielräume für Weiterentwicklungen und qualitative Anforderungen werden dabei von Stufe zu Stufe prinzipiell etwas kleiner resp. enger gesetzt. Während in Mettmenschongau und Oberschongau die Räume für eine dynamischere Weiterentwicklung gegeben sind, sind die Spielräume in Niederschongau bei gleichzeitig strengeren qualitativen Anforderungen kleiner. In Rüdikon kommt im Vergleich zu Niederschongau zusätzlich noch der ISOS-Kontext hinzu. In den nachfolgenden Artikeln spiegeln sich diese veränderten Anforderungen für den Ortsteil Rüdikon wider.

Art. 3 – Baubereich A

Während in den rechtskräftigen Bestimmungen lediglich festgehalten wurde, dass Hochbauten (neu: Bauten und Anlagen) innerhalb des Baubereichs A erstellt werden dürfen, wird mit der Änderung des Bebauungsplans zusätzlich geregelt, dass lediglich ein Hochbau innerhalb der jeweiligen Baubereiche erstellt werden darf.

Weiter wurde im Planungsstand Vorprüfung eine minimale anrechenbare Gebäudefläche gemäss Definition §12 PBV von 150 m² pro Baubereich definiert, da als Ergebnis der ortsbaulichen Analyse und Studie ermittelt wurde, dass grossflächige beziehungsweise grossvolumige Gebäude prägend für den Ortsteil sind. Diese grossen Volumina ergeben sich aus den vormaligen Nutzungen der Landwirtschaft. Die Zahl der aktiven Landwirtschaftsbetriebe hat sich reduziert. Im Rahmen der Mitwirkung wurde dieses Minimalmass in Frage gestellt und die Thematik infolgedessen erneut betrachtet. Die erneute Betrachtung und Beratung mit der Ortsplanungskommission ergab, dass die Festlegung eines Minimalmasses im Ortsteil Rüdikon weiterhin als sinnvoll erachtet wird. Ohne ein Minimalmass kann die Erstellung von für den Ortsteil untypischen kleineren Bauten nicht ausgeschlossen werden, weshalb das Mass beibehalten wird. Dies widerspiegelt sich auch in der Dimensionierung der Baubereiche, wonach keine Baubereiche mit weniger als 150 m² Fläche ausgeschieden wurden.

Art. 4 – Baubereich B

Neben dem oben beschriebenen Baubereich A, welcher für die Hauptbauten vorgesehen ist, werden bereits im rechtskräftigen Stand des Bebauungsplans separate Baubereiche für Nebengebäude definiert. Diese Unterscheidung in Baubereich A (Hauptbau) und Baubereich B (Nebengebäude) wird im Rahmen der Änderung beibehalten.

Es wird definiert, dass Bauten und Anlagen für landwirtschaftliche Nutzungen und weitere Nebennutzungen innerhalb dieser Baubereiche entstehen müssen. Diese haben eine minimale anrechenbare Gebäudefläche von 50 m² aufzuweisen, um die typische Struktur des Ortsteils weiterzuführen. Die Baubereiche B werden zudem mit einer maximalen anrechenbaren Gebäudefläche im Bebauungsplan begrenzt.

Art. 5 – Kleinbauten, unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

Bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Kleinbauten sowie Unterniveaubauten ausserhalb der definierten Baubereiche geregelt. Neu sind Unterniveaubauten ausserhalb der Baubereiche nicht mehr zulässig, da diese gemäss § 125 Abs. 1 PBG bis zu einem Meter über das massgebende, respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen dürfen. Da solche Bauten im schützenswerten Dorfteil Rüdikon negativ in Erscheinung treten können, sind solche Bauten lediglich in den Baubereichen A und B zulässig.

Hingegen sind unterirdische Bauten gemäss § 125 Abs. 2 PBG auch ausserhalb der Baubereiche und mit einer Überdeckung mit einer hochwertigen Substratschicht von mindestens 30 cm zur Bepflanzung zulässig. Nicht zugelassen sind sie innerhalb «Umgebungsbereich Kapelle» gemäss Art. 6 Abs. 3 SBV und «erhaltenswerten Grünflächen» gemäss Art. 6 Abs. 4 SBV. Unterirdische Bauten haben sich gut ins Orts- und Landschaftsbild einzuordnen. Diese liegen mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen vollständig unter dem massgebenden, respektive unter dem tiefer gelegten Terrain. Sie treten geringfügig in Erscheinung und beeinflussen das Ortsbild nicht direkt. Dennoch können in stark unterbauten Gebieten die oberirdischen Gestaltungsmöglichkeiten, insbesondere im Hinblick auf Grünflächen, beeinträchtigt werden. Unterirdische Bauten haben somit zumindest einen indirekten Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild. Aus diesem Grund wird für unterirdische Bauten, die ausserhalb von Baubereichen errichtet werden, ein maximaler Wert von 25 % der realisierten Gebäudefläche festgelegt. Damit werden die Unterbaumöglichkeiten ausserhalb der Baubereiche zusätzlich eingeschränkt.

Aufgrund der im Bebauungsplan grosszügig definierten Baubereiche sowie der Möglichkeit zu deren Erweiterung besteht für die Grundeigentümerschaften ausreichend Spielraum für die Erstellung unterirdischer Bauten. Selbst bei den wenigen kleinflächigen Baubereichen wird ein angemessener Spielraum ermöglicht.

Kleinbauten dürfen auch mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans weiterhin ausserhalb der Baubereiche erstellt werden, solange sie die Bestimmungen des § 112a lit. c PBG einhalten. Weiter wird neu definiert, dass sich diese Bauten gut in das Siedlungs- und Landschaftsbild einordnen müssen. Garagenbauten und gedeckte Parkplätze sind weiterhin nur innerhalb der Baubereiche zulässig.

Art. 6 – Umgebungsgestaltung

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans wird der Umgebungsgestaltung ein höherer Stellenwert beigemessen als im rechtskräftigen Bebauungsplan. Im Rahmen der vorgängig erstellten ortsbaulichen Analyse und Studie und der Berücksichtigung der kantonalen Klimaanalysekarte wurde festgestellt, dass die vorhandenen Grünraumstrukturen wie beispielsweise die Grünraumachsen, die Umgebung der Kapelle aber auch die privaten Gartenanlagen einen besonderen Wert für Rüdikon darstellen. Diese gilt es zu erhalten und weiterzuentwickeln, wobei die Anpassung des Bebauungsplans eine Chance darstellt. Den Ortsteil prägen nicht nur die einzelnen erhaltens- und schützenswerten Bauten und Anlagen sowie deren Struktur, sondern gleichermassen auch die gewachsene Frei- und Grünraumsituation. Es werden somit verschiedenste Qualitätsanforderungen definiert.

Zusätzlich zu den entsprechenden Bestimmungen im BZR wurden weitere ergänzende Zielsetzungen hinsichtlich Umgebungsgestaltung im Bebauungsplan aufgenommen. Die zusätzlichen Anforderungen begründen sich durch den schützenswerten und erhaltenswerten Charakter des Ortsteils Rüdikon, welcher sich von den anderen Ortsteilen in Schongau unterscheidet. In Zeiten des Klimawandels und der zunehmend häufiger auftretenden Hitzesommer sind geeignete Massnahmen auch in kleineren Gemeinden und Ortsteilen vorzunehmen, um diese negativen Auswirkungen zu minimieren. Aus diesem Grund haben gemäss Art. 46 BZR in Baugesuchten Umgebungspläne Aussagen zu treffen, die zu einem Aussenraum mit hoher Qualität bezüglich des Aufenthalts, Ökologie und Klimaverträglichkeit führen sowie den Charakter und das Erscheinungsbild des Ortsteils wahren und fördern.

Da auch die Bepflanzung einen erheblichen Einfluss auf die Verbesserung des Mikroklimas ausübt und die Biodiversität fördert, werden mit der vorliegenden Änderung spezifische Bestimmungen im Umgang mit Bäumen eingeführt. Beispielsweise ist bei Fällung von bestehenden Bäumen aufgrund des Erreichens der physiologischen Altersgrenze, bei natürlichem Abgang, aus Sicherheitsgründen oder ähnlichen Voraussetzungen eine angemessene Ersatzpflanzung vorzunehmen. Bei der Bepflanzung der Freiräume sind einheimische, standortgerechte Pflanzenarten einzusetzen.

Weiter ist der Gemeinderat im Baubewilligungsverfahren ermächtigt, weitere Auflagen zur Umgebungsgestaltung zu machen. Mit Bezug oder Inbetriebnahme eines Objektes ist die Realisierung der zur Parzelle respektive zum Bau gehörenden Grünelemente gemäss Umgebungsplan sicherzustellen.

Neben den neuen allgemeinen Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung, welche oben beschrieben sind, werden auch ergänzende Bestimmungen zu den im Situationsplan eingetragenen Bereichen «Umgebungsbereich Kapelle», «erhaltenswerte Grünflächen» und «Bereiche für eingefriedete Gärten» erlassen. Die Bestimmungen der Art. 16 BZR «Bepflanzung, Grünflächengestaltung» und Art. 18 BZR «Grünzone» der rechtskräftigen Sonderbauvorschriften sowie die Bestimmungen

des Artikels 49 BZR sind in diesen Artikel integriert und teilweise angepasst worden.

Der **«Umgebungsbereich Kapelle»** ergänzt die Bestimmung der im Bauzonenplan Siedlung eingetragenen «Grünzone I» gemäss Art. 20 BZR. Hauptziel der Grünzone als auch des Umgebungsbereichs im Bebauungsplan ist die Freihaltung des Umgebungsbereichs der schützenswerten Kapelle. Innerhalb des Bereichs dürfen dementsprechend weder oberirdische noch unterirdische Bauten und Anlagen sowie Unterniveaubauten und Kleinbauten erstellt werden. Des Weiteren dürfen keine Abstellflächen für Personenwagen, Motorräder und Fahrräder erstellt werden. Um eine gewisse Flexibilität gewähren zu können, werden die weiteren Bestimmungen des rechtskräftigen Artikels «Grünzone» übernommen und teilweise präzisiert. Neue Einrichtungen sind zulässig, wenn sie einem öffentlichen Interesse entsprechen, wie beispielsweise ein Brunnen oder eine Sitzbank. Diese dürfen das Erscheinungsbild der Kapelle nicht stören. Auch neue Einrichtungen im Interesse der angrenzenden Eigentümerschaften dürfen aufgestellt werden, wenn sie den Umgebungsbereich der Kapelle nicht negativ beeinflussen.

Die im bestehenden Bebauungsplan eingetragenen **«erhaltenswerten Grünflächen»** werden aufgrund der Erkenntnisse der ortsbaulichen Analyse und Studie stellenweise erweitert. Diese Flächen sind als Garten-, Rasen- oder Wiesenfläche zu nutzen. Mit einem Bepflanzungskonzept ist eine naturnahe, dem Klima angepasste sowie die Sommerhitze mindernde Begrünung und Bepflanzung sicherzustellen. Ausgenommen von der Begrünungs- und Bepflanzungspflicht sind Flächen und Vorplätze, die für die Erschliessung und Anlieferung der Grundstücke notwendig sind und nicht anders erstellt werden können.

Wie bereits oben beschrieben, prägen auch private Gartenanlagen den Charakter des Dorfteils Rüdikon. Damit diese auch in Zukunft erhalten werden können, wird ein neuer Genehmigungsinhalt eingeführt. Innerhalb der **«Bereiche für eingefriedete Gärten»** sind die Vorbereiche zwischen strassenseitiger Fassade und Strasse als eingefriedete Gartenanlagen auszugestalten. Zugänge, Zufahrten und Hartbeläge dürfen in diesen Bereichen höchstens einen Drittel der strassenseitigen Parzellenlänge in Anspruch nehmen. Die restliche Fläche ist zu begrünen und zu bepflanzen.

Im Bebauungsplan werden keine zusätzlichen Bestimmungen aufgenommen, die die Erstellung von **Spiel-, Ruhe- und Aufenthaltsflächen** regelt, da diese Regelung bereits im BZR definiert ist. Der Artikel 45 des BZR's verweist auf den § 158 PBG. So sind ab 6 Wohneinheiten genügend Spielplätze und Freizeitanlagen zu erstellen.

Art. 7 – Baulinien

Der erste Absatz des rechtskräftigen Artikels wird gestrichen, da der Grundsatz, dass die im Bebauungsplan eingetragenen Baulinien an Stelle der Abstandsvorschriften treten, bereits übergeordnet und kantonal abschliessend geregelt wird (§ 30 Abs. 4 PBG).

Neu wird zudem von Baulinien (ehemals Gestaltungsbaulinien) gesprochen, die den freien Umgebungsbereich der Kapelle definieren. Neu wird auch festgelegt, dass die Baulinien die ortstypischen Strassenräume sowie die Ortseingänge fassen. Sie bezeichnen zwingend die Gebäudefluchten bei Neu- und Umbauten.

Art. 8 – Lauben, Balkone und Fenster

Der erste Satz des bestehenden Artikels wurde entfernt, da es sich um eine Beschreibung handelt. Es wurde beschrieben, dass Lauben, Balkone und andere Anbauten keine typischen Elemente der Weilerbebauung in Rüdikon sind. Da diese Formulierung weiterhin ihre Berechtigung hat, wird sie im Planungsbericht aufgenommen. Falls dennoch Lauben, Balkone und andere Anbauten erstellt werden, haben sie hohe Anforderungen zu erfüllen. Sie sind zugelassen, wenn sie keinen geschlossenen Charakter aufweisen und die Fassadenfläche optisch nicht unterbrechen. Weiter ist darauf zu achten, dass Brüstungen von Balkonen über ihre Fläche verteilt einen gleichmässigen Öffnungsanteil aufweisen.

Gemäss rechtskräftigem Bebauungsplan dürfen auskragende Gebäudeteile bis zu 2.00 m über die dazugehörige Fassade ragen. Im Rahmen der Änderung wird das Mass bewusst auf 1.50 m reduziert, da dieses den gewachsenen ortsbaulichen Qualitäten von Rüdikon besser entspricht. Im Weiteren gelten die übergeordneten Bestimmungen des § 112a Abs. 2 lit. h PBG.

Die Dimensionen und die Anzahl der Fenster pro Hauptbaute haben sich an den ortstypischen Begebenheiten zu orientieren (siehe Erläuterungen zu den angehängten Richtlinien).

Art. 9 – Kulturdenkmäler

Die Bestimmungen werden aufgrund der neuen Bezeichnung im BZR sowie der neuen Artikelnummerierung angepasst. Zudem wird auf die Kulturdenkmäler beziehungsweise denkmalgeschützten Objekte gemäss Kantonalem Denkmalverzeichnis sowie erhaltenswerte Objekte gemäss Bauinventar verwiesen.

Art. 10 – Bestehende Bebauung

Im ersten Absatz wird neu auf die Baugruppe [D] Rüdikon gemäss kantonalem Bauinventar verwiesen. Die bestehende Bebauung soll in ihrer Gesamtheit so gut als möglich erhalten bleiben.

Die ehemalige Bestimmung, die den Umgang mit Abbrüchen regelt, wird in einen neuen Absatz 2 verschoben. Zusätzlich wird festgehalten, dass beim Abbruch eines Gebäudes neben der Bewilligung durch den Gemeinderat, dieser auch zusätzlich eine Stellungnahme durch die kantonale Denkmalpflege und die Fachinstanz gemäss Art. 12 SBV einholen kann. Der Zeitpunkt des Vorliegens der Abbruchbewilligung wird neu in Art. 10 geregelt. Neu soll der Abriss von Bauten nur dann bewilligt werden, wenn gleichzeitig ein Ersatzbau bewilligt und die Erstellung rechtlich sichergestellt ist. Dadurch kann verhindert werden, dass ein vorzeitiger Abbruch oder das Entstehen einer Brache das Ortsbild negativ beeinflusst. Für Bauten mit Volumenschutz ist zusätzlich sicherzustellen, dass die Ersatzbauten im Rahmen des bestehenden Volumens und an gleicher Stelle bewilligt werden. Gemäss rechtskräftigem Bebauungsplan konnte von der Vorgabe, dass eine Abbruchbewilligung vor der öffentlichen Planaufgabe einer Ersatzbaute vorzuliegen hat, abgewichen werden, wenn eine Baute baufällig oder abgebrannt ist. Auf diese Bestimmung wird künftig verzichtet. Im Sinne des Ortsbildschutzes soll verhindert werden, dass zusätzliche Anreize geschaffen werden, ein Gebäude nicht mehr zu unterhalten und dadurch baufällig werden zu lassen. Zudem können auch baufällige Bauten erhalten und saniert werden.

Es kann davon ausgegangen werden, dass der Kanton Luzern aufgrund der neuen bundesrechtlichen Gesetzgebungen (sobald diese in Kraft sind) die Schaffung von Gebieten ermöglicht, in denen die Geruchsbestimmungen weiterhin der ursprünglichen Nutzung entsprechen, sodass bestehende landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebe erhalten und erneuert sowie auch zugunsten des Tierwohls angepasst werden können (vgl. Art. 15 Abs. 4^{bis} RPG (Revision 2. Etappe)). Diesbezüglich muss der kantonale Richtplan sowie das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) und die Planungs- und Bauverordnung (PBV) angepasst werden. Da der Terminplan der Umsetzung noch nicht bekannt ist, wird in den Bestimmungen der Sonderbauvorschriften darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Geruchsvorbelastung der ursprünglichen Nutzung bzw. den bestehenden landwirtschaftlichen und gewerblichen Betrieben auf Art. 15 Abs. 4^{bis} RPG (Revision 2. Etappe) verwiesen wird.

Art. 11 – Ersatz-, Neu- und Umbauten

Der ehemalige Titel des Artikels wurde mit dem Begriff «Ersatz- und Umbauten» ergänzt. Da bei Rechtskraft des Bebauungsplans auch heute schon die Vorschriften bei sämtlichen Veränderungen der Bausubstanz eingehalten werden müssen, handelt es sich dabei lediglich um eine textliche Präzisierung. Grundsätzlich gelten die Bestimmungen der Art. 14 BZR «Dorfzone Rüdikon», Art. 20 BZR «Grünzone» und Art. 32 BZR «Ortsbildschutzzzone», wenn nichts anderes im Bebauungsplan vorgeschrieben wird. Auf Absatz 1 kann aus diesem Grund verzichtet werden.

Der Bebauungsplan bestimmt, dass Ersatz-, Neu- und Umbauten innerhalb der im Bebauungsplan bezeichneten Baubereiche zu erstellen sind und sich in die bestehende Bau- und Nutzungsstruktur zu integrieren haben. Um eine qualitativ hochwertige Integration zu gewährleisten, sind in Art. 11 Abs. 4 der Sonderbauvorschriften Anforderungen definiert, die bei Ersatzbauten, baulichen Veränderungen und Erweiterungen generell zur Anwendung gelangen. So müssen sich betroffene Bauten hinsichtlich Volumen, Anordnung, Gestaltung, Materialisierung und Struktur an der bestehenden Bebauung orientieren. Diese Vorschriften tragen zu einer qualitätsvollen Weiterentwicklung des baulichen Bestandes im Ortsteil Rüdikon bei. Zur Sicherstellung der Einhaltung der geschilderten Qualitätsanforderungen ist ein Fachgutachten einzuholen (vgl. Erläuterungen zu Art. 12).

Die Baubereiche im Bebauungsplan weisen eine gewisse Spannweite hinsichtlich ihrer Grösse auf. Um die Entwicklung auch in grösseren Baubereichen qualitativ steuern zu können, wird im Bebauungsplan in grösseren Baubereichen eine maximal erlaubte Gebäudefläche festgelegt. Baubereiche, die keine Vorgabe zur erlaubten Gebäudefläche haben, dürfen bis an die Baubereichsgrenzen bebaut werden.

Bei Ersatz-, Neu- und Umbauten, die von einer bestehenden bäuerlichen oder gewerblichen Nutzung zu einer Wohnnutzung wechseln, sind maximal vier Wohneinheiten zulässig. Diese Regelung trägt dazu bei, dass die durch die Nutzungsveränderung zusätzlich ermöglichte Einwohnerkapazität gedeckelt wird. Im Vergleich zum Ortsteil Niederschongau/Vorderdorf zeigt sich, dass in Rüdikon die für Wohnen nutzbaren Gebäudeflächen pro Baute in der Tendenz kleiner sind, die für eine Umnutzung in Frage kommende Anzahl Bauten dafür grösser ist. Durch die Beschränkung der maximal zusätzlichen

Wohneinheiten pro Baute soll sichergestellt werden, dass der Ortsteil sich mass- und qualitativ entwickeln soll. Die Gemeinde Schongau ist vom Kanton als Kompensationsgemeinde eingestuft. Die Entwicklungsmöglichkeiten sind aufgrund dieser Einstufung, aber auch der wertvollen historischen Siedlungsstruktur, sehr eingeschränkt. Aus diesem Grund wird es auch im Ortsteil Rüdikon als wichtig erachtet, dass die Möglichkeit für Ersatz-, Neu- und Umbauten gegeben ist. Durch die Möglichkeit von unter anderem Ersatzneubauten soll verhindert werden, dass ungenutzte Gebäude leer stehen und verfallen. Oberstes Ziel ist, 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 diese nicht negativ beeinflussen. Die Gemeinde legt grossen Wert auf eine qualitative Weiterentwicklung des Dorfteils Rüdikon, um dessen wertvollen Charakter zu bewahren. Aus diesem Grund wurden entsprechende qualitätssichernde Bestimmungen in den Sonderbauvorschriften grundeigentümerverbindlich aufgenommen (siehe auch nachfolgende Erläuterungen und die Skizzen und Richtlinien im Anhang der SBV). Ersatzbauten, Umnutzungen, bauliche Veränderungen und Erweiterungen haben sich hinsichtlich ihres Erscheinungsbilds und insbesondere bezüglich der Volumetrie, Anordnung, Struktur, Materialisierung und Gestaltung am Charakter des Dorfteils zu orientieren und gut ins Dorfbild einzufügen. Zwecks Qualitätssicherung müssen bei Ersatzneubauten sowie grösseren Bauvorhaben entsprechende Gutachten von einer neutralen Fachinstanz eingeholt werden. Die Fachinstanz kann von der Gemeinde frei gewählt werden und verfügt über fundierte Erfahrungen im Bereich des Ortsbildschutzes. Eine entsprechende Begutachtung ist auch in den weiteren Dorfzonen in Schongau definiert. Das zusätzliche Gutachten einer Fachinstanz garantiert die Qualitätssicherung.

Weiter werden die Firstrichtung, wobei von dieser 10° abgewichen werden darf, sowie die Bauten mit Volumenerhalt definiert, da diese von ihrer baulichen und gestalterischen Erscheinung her prägend für das Ortsbild von Rüdikon sind.

Aufgrund der übergeordneten Gesetzgebung kann die Begrifflichkeit «Vollgeschoss» nicht mehr verwendet werden, daher wird der ehemalige lit. d des Artikel 11 Abs. 2 gestrichen. Da der Begriff «maximal zulässige Geschossfläche» mit der kantonsweiten Einführung der ÜZ nicht mehr angewendet und neu der Begriff «anrechenbaren Gebäudefläche» verwendet wird, wird diese Bestimmung obsolet. Die anrechenbare Gebäudefläche wird in den Bestimmungen zu den Baubereichen A und B vorgeschrieben.

Mit der Einführung des Begriffs «Gesamthöhe» wird der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) entsprochen. Die Gesamthöhen müssen den ortstypischen Begebenheiten entsprechen.

Analog zur bestehenden Bebauung haben auch Neu- und Ersatzbauten einen einfachen Grundriss und eine einfache Kubatur aufzuweisen. Als Grundrissform ist mit kleinen Abweichungen nur das einfache Rechteck über alle vollnutzbaren Geschosse zulässig. Im leicht angepassten Anhang 1 zu den SBV sind Skizzen zur Formgebung, Strukturierung und Gestaltung der Gebäude festgehalten. Dieser Anhang wird mit der Änderung des Bebauungsplans als verbindlich erklärt.

Bauten und Anlagen müssen dem Charakter des Ortsteils Rüdikon gerecht werden und haben sich harmonisch in das Ortsbild einzufügen. Sie dürfen von ihrer äusseren Erscheinung (Materialisierung, Farbgebung) die Umgebung nicht dominieren oder gar beeinträchtigen.

Art. 12 – Fachgutachten

Um eine möglichst hohe Qualität innerhalb des Bebauungsplanperimeters zu erreichen, wird die bestehende Bestimmung beibehalten und ergänzt. Zur Begutachtung und Förderung der architektonischen, freiraumplanerischen und erschliessungstechnischen Qualität lässt der Gemeinderat sämtliche Bauvorhaben von einer fachlich versierten sowie neutralen Fachinstanz beurteilen und holt ein Fachgutachten ein. Die Fachinstanz prüft die erforderlichen Qualitäten, die mit dem Bebauungsplan vorgegeben werden. Damit ein frühestmöglicher Einbezug der kantonalen Dienststellen ermöglicht wird, wird verbindlich festgelegt, dass sich die Fachinstanz mit den jeweils zuständigen kantonalen Dienststellen abspricht. Der Zusatz «bei Bedarf» wird entfernt, da die Fachinstanz die erforderlichen Qualitäten bei jedem Bauvorhaben innerhalb der Baugruppe [D] Rüdikon beziehungsweise der Ortsbildschutzzone prüfen muss. Der Gemeinderat bestimmt die Fachinstanz.

Art. 13 – Dachgestaltung

Die Bestimmungen zur Dachgestaltung, welche im rechtskräftigen Bebauungsplan formuliert wurden, werden grösstenteils beibehalten. Für die bessere Lesbarkeit und das Verständnis des Artikels werden vereinzelte Umstrukturierungen vorgenommen. Neu sind in den Baubereichen A und B zudem nur noch Sattel- oder Krüppelwalmdächer zulässig. Walmdächer, die bis anhin zulässig waren, wirken ortsuntypisch und sollen somit nicht mehr zugelassen werden. Des Weiteren wird festgehalten, dass gesamthaft eine ruhige Dachlandschaft anzustreben ist und sich die einzelnen Dächer gut ins Ortsbild einfügen sollen.

Die Dachneigung von 35° für Bauten im Baubereich A ohne Volumenschutz, entspricht der ortstypischen Situation und darf nicht unterschritten werden. Während flachere Dächer nicht zulässig sind, ist eine Abweichung der Dachneigung zu

einem steileren Dach möglich. Um eine gewisse Flexibilität hinsichtlich der Dachgestaltung bei Nebenbauten zu ermöglichen, sind für An- und Kleinbauten gemäss § 112a Abs. 2 lit. c und d PBG auch andere Dachformen zulässig. Diese haben sich jedoch an der Hauptdachform anzugleichen. Flachdächer sind nicht mehr zulässig.

Aufgrund der ortsuntypischen baulichen Entwicklungen der letzten Jahre unter anderem auch durch die Erstellung von Bauten mit Querstößen, soll die Erstellung von solchen Querstößen im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans verhindert werden. Aus diesem Grund wird der Absatz 2 gestrichen.

Um eine harmonische und ortstypische Dachlandschaft zu schaffen, werden Dachaufbauten mit einer maximalen Breite von 2.40 m pro Element zugelassen. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten dürfen jedoch gesamthaft ein Drittel der dazugehörigen Fassadenlänge nicht überschreiten. Diese Dachaufbauten sind mit denselben Materialien wie das Hauptdach zu bedecken.

Für die bessere Nutzbarkeit der Dachgeschosse kann es sinnvoll sein, dass vereinzelt Dacheinschnitte zugelassen werden. Da diese jedoch ortsuntypisch sind und die Dachlandschaft des Ortsteils negativ beeinflussen können, wird verbindlich vorgeschrieben, dass diese lediglich auf der strassenabgewandten Seite der Bauten zulässig sind. Diese Bestimmung beschränkt sich auf die Strassen «Müswangerstrasse», «Rüedikerstrasse» und «Kapellenweg». Dacheinschnitte gegenüber untergeordneten privaten Strassen sind im Rahmen des Bebauungsplans zulässig.

Wohn- und Arbeitsräume müssen durch giebelseitige Fenster oder mittels Aufbauten, gemäss den wohnhygienischen Vorschriften, belichtet und belüftet werden können. Dachflächenfenster sind nur ausnahmsweise zulässig, sofern keine zweckmässigere Belichtung und Belüftung möglich sind. Sie dürfen maximal 0.80 m breit und 1.00 m lang sein.

Art. 14 – Autoabstellplätze

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans sollen die Anreize zur Erstellung von Parkplätzen in unterirdischen Tiefgaragen beziehungsweise innerhalb des Gebäudevolumens gefördert werden. Aus diesem Grund wird festgehalten, dass Parkplätze grundsätzlich in den Baubereichen A und B anzuordnen sind. Weiter wird in Art. 5 SBV für unterirdische Bauten ein zusätzlicher Projektierungsspielraum von 25 % der Gebäudefläche über die Baubereichsgrenzen hinaus eingeräumt. Damit wird eine ober- oder unterirdische Parkierungslösung innerhalb der Baubereiche möglich. Potenziell negative Auswirkungen der Parkierung auf die Aussenräume des Dorfteils sowie auf den Erhalt des ISOS können so vermieden werden. Der Ortsteil Rüdikon ist nicht mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Aus diesem Grund wird darauf verzichtet eine fixe Maximalzahl an Parkplätzen zu definieren. Aufgrund der heterogenen Situation und der unterschiedlichen Zeithorizonte der Entwicklungsabsichten der Grundeigentümerschaften ist es zum heutigen Stand nicht möglich, die künftigen Nutzungsarten und -verteilungen festzulegen. Die Bedarfs- und Angebotsermittlung der maximalen Anzahl Autoabstellplätze für sämtliche Nutzungsarten ist im Rahmen des jeweiligen Baugesuchs nachzuweisen, wobei Art. 38 BZR gilt. Dieser Artikel im BZR verweist auf die aktuell gültigen VSS-Normen SN 650 281 und SN 640 291a und die darin vorgegebene Berechnung der Anzahl Parkplätze pro Nutzungsart. Durch diese übergeordnete Norm gilt eine einheitliche Regelung über das gesamte Gemeindegebiet und die Gleichbehandlung der Ortsteile kann gewahrt werden.

Art. 15 – Veloabstellplätze

Damit der Modalsplit, das heisst die Verteilung der Verkehrsmittelwahl, auch in ländlichen Regionen zu Gunsten des öffentlichen Verkehrs und insbesondere des Fuss- und Veloverkehrs verbessert werden kann, werden neben Bestimmungen zu den Autoabstellplätzen neu auch Bestimmungen zu Veloabstellplätzen eingeführt. Die Bedarfsermittlung ist gemäss VSS-Norm vorzunehmen. Das Anlagensystem ist gemäss VSS-Norm auf den Standort abzustimmen.

Art. 16 – Zufahrten

Die Bestimmungen des rechtskräftigen Bebauungsplans werden übernommen. Lediglich in Absatz 2 wird ein Zusatz aufgenommen, der besagt, dass die Durchfahrtsrechte privatrechtlich zu sichern sind. Wenn keine gütliche Einigung zustande kommt, muss die Zufahrt, gemäss dem Enteignungsverfahren für private Fuss- und Fahrwegrechte nach § 4 Abs. 1 Enteignungsgesetz des Kanton Luzern (EntG) umgesetzt werden.

Art. 17 – Öffentliche Fusswegverbindungen

Um die direkten Verbindungen für den Fuss- und Veloverkehr zu fördern, Netzlücken zu schliessen sowie bestehende Verbindungen an das angrenzende und übergeordnete Netz anzuschliessen, werden im Situationsplan öffentliche Fusswegverbindungen definiert. Diese orientieren sich auch an den bestehenden Wanderwegen, welche mit dem vorliegenden Bebauungsplan langfristig gesichert werden sollen. Diese sind hindernisfrei zu erstellen und dauernd für die Öffentlichkeit offen zu halten. Um eine angemessene Benutzung der Wege auch für Kinderwagen, Rollstühle etc. zu gewährleisten,

müssen diese mindestens 2.00 m breit sein.

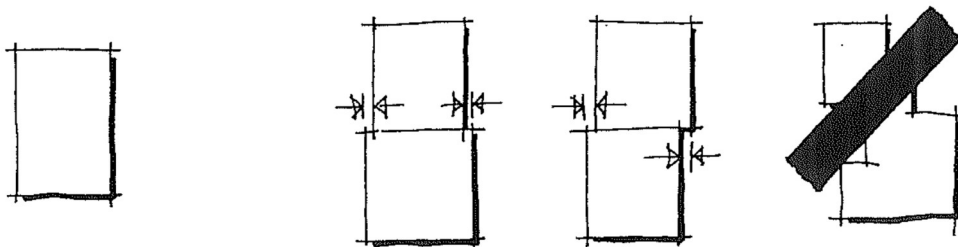
Die öffentlichen Fusswegverbindungen sind auf Kosten der Bauherrschaft zu erstellen und zu unterhalten. Die Wegverbindungen sind mit entsprechenden Dienstbarkeitsverträgen zu sichern.

Die in Absatz 3 des rechtskräftigen Bebauungsplans beschriebene und im Bebauungsplan eingetragene Fusswegverbindung zwischen den Parzellen Nrn. 1094 und 1622/1623 (ehem. 1097) wird nicht mehr benötigt, da diese Wegverbindung keine übergeordnete Bedeutung aufweist.

Beispielhafte Illustrationen zu den Bestimmungen

Die Skizzen im Anhang «Richtlinien» des rechtskräftigen Bebauungsplans werden weitestgehend übernommen. Sie werden teilweise neu geordnet und in der Beschreibung präzisiert, damit diese im Baubewilligungsverfahren besser anwendbar sind.

Grundriss (vgl. Art. 11 Abs. 4)

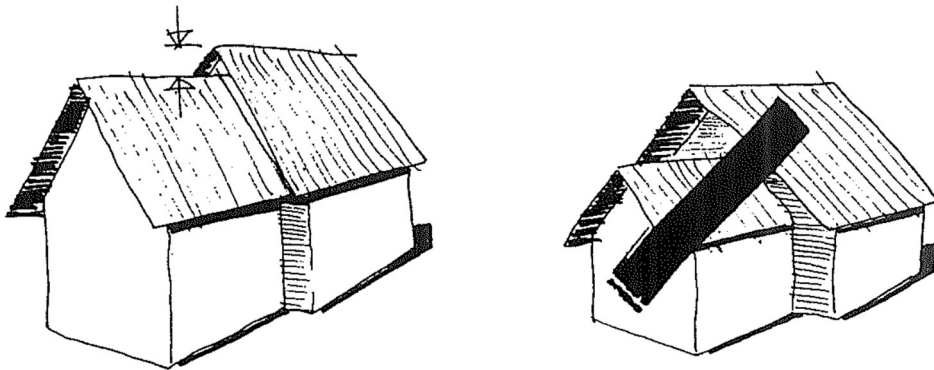


Einfacher Rechteckquerschnitt

Leichter Versatz

Bei zusammengebauten Gebäudeteilen höchstens als Kombination von zwei leicht zueinander verschobenen Rechtecken

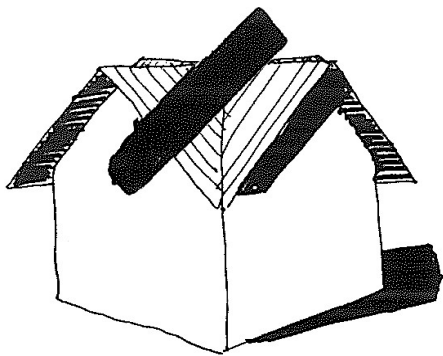
Kubatur (vgl. Art. 11 Abs. 4)



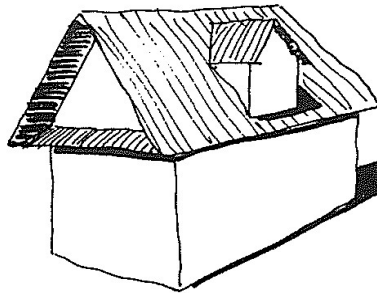
Bei zusammengebauten Gebäudeteilen dürfen auch die Gesamthöhen, analog zum Grundriss-Versatz, nur leicht variieren.

Dachform (vgl. Art. 13)

Kreuzfirste sind nicht mehr zulässig, da diese nicht ortstypisch sind. Typischerweise stossen Querfirste zum Hauptfirst tieferliegend an das Hauptdach an. Querfirste ordnen sich dem Hauptfirst unter. Klebevordächer sind nicht in jedem Fall wünschenswert, können aber zu einer ortsbildtypischen und gut gegliederten Fassade beitragen. Die Klebevordächer sind deshalb differenziert zu betrachten. Dabei ist, wie auch bei anderen Dachelementen, auf eine ruhige Dachlandschaft zu achten.



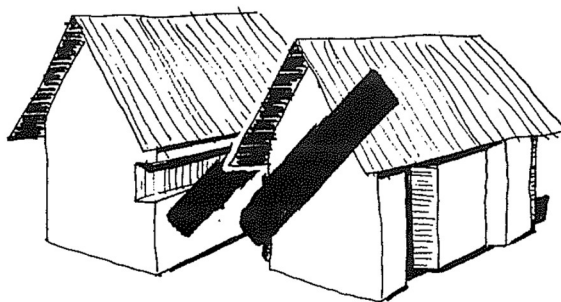
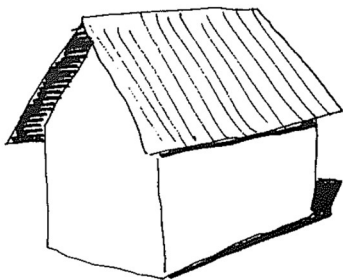
Kreuzfirste (zwei Firste unterschiedlicher Richtung auf gleicher Höhe) sind nicht zulässig.



Klebvordächer können zu einer guten Gliederung der Fassade beitragen und nach fachlicher Begutachtung oder durch die Denkmalpflege verlangt werden. Die Dachgestaltung muss zu einer ruhigen Dachlandschaft beitragen und hat sich gut ins Ortsbild einzufügen. Solaranlagen sind farblich und konstruktiv an die Dachfläche anzugleichen und einzupassen. Sie dürfen nicht aufgesetzt wirken.

Fassade (Art. 11 Abs. 5)

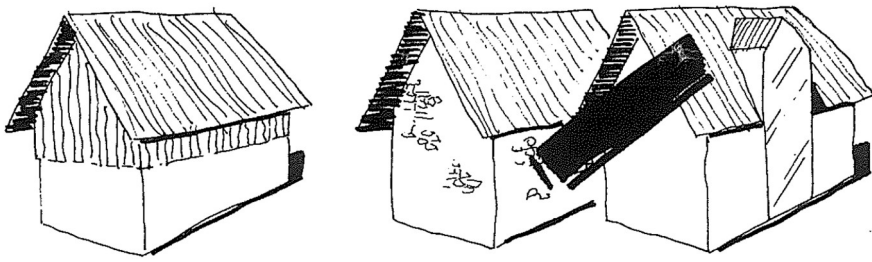
Bauten jüngerer Datums weisen Einschnitte in der Fassade auf, wie sie die Skizze unten rechts als nicht zulässig darstellt. In der Beschreibung wird deshalb explizit darauf hingewiesen, dass Fassaden nicht durch Einschnitte unterbrochen oder aufgelöst werden dürfen. Qualitätsvolle Lösungen, welche Einschnitte erlauben, ohne die Fassadenfläche und die einfache Kubatur zu brechen oder aufzulösen, sind möglich.



Die Gebäude haben eine einfache Kubatur und ein ruhiges Fassadenbild aufzuweisen.

Fassadenflächen dürfen nicht durch Lauben, Balkone, Einschnitte und Anbauten unterbrochen oder über die Ecken aufgelöst werden.

Holzverschalungen, wie in der Skizze unten links dargestellt, sind nicht die einzige ortstypische Art, wie Fassaden materialisiert und gegliedert sind. So sind einige Häuser auch mit Holzschindeln verkleidet und weisen einen niedrigen Sockel auf. Die Gliederung der Fassade in Sockel, Mittelteil und Dach mittels Holzverkleidung und Klebdächern ist ortstypisch, lässt aber auch einen gewissen Gestaltungsspielraum offen.

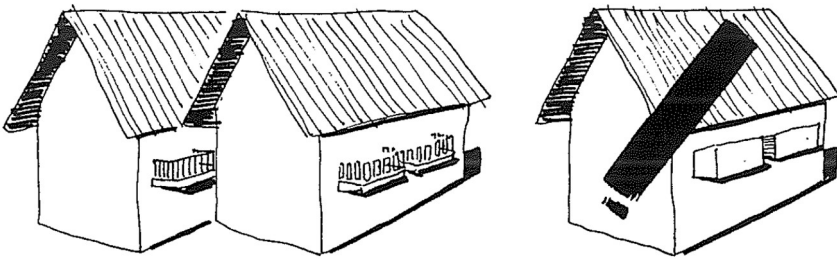


Die Fassadengestaltung hat ortstypische Elemente, wie Holzverkleidungen oder Schindelfassaden, aufzunehmen und grossflächige Fassaden zu gliedern.

Sichtmauerwerke über die ganze Fassade wie auch grössere Verglasungen sind nicht zulässig.

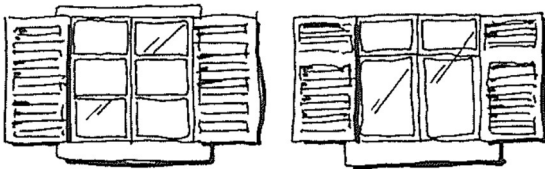
Fassadenelemente (Art. 8)

Balkongeländer und Brüstungen sollen, wie in den Skizzen dargestellt, nicht geschlossen wirken, damit die Fassaden nicht durch diese unterbrochen werden, sondern die ganze Fläche ablesbar bleibt. Die einfache, klar lesbare Kubatur soll als geschlossenes Volumen in Erscheinung treten und nicht durch zusätzliche Volumen verunklärt werden.



Lauben, Balkone und andere Anbauten dürfen keinen geschlossenen Charakter aufweisen und die Fassadenfläche optisch nicht unterbrechen. Brüstungen von Balkonen haben einen gleichmässigen Öffnungsanteil aufzuweisen.

Die ortstypischen Gebäude weisen kleine zweiflügelige Fenster in einem regelmässigen Raster auf die Fassade verteilt auf. Um zeitgemässe Wohnungen mit genügend Tageslicht und Ausblick zu ermöglichen, sollen auch grössere Fensterformate möglich sein. Diese sind in der Fassade gezielt zu setzen, bilden Ausnahmen und integrieren sich sorgfältig im regelmässig gegliederten Fassadenraster.



Ortstypisch weisen die Fassaden zweiteilige Fenster mit Sprossen oder oberem Kämpfer sowie Jalousieläden auf. Andere Fenstertypen, welche sich gut in das Ortsbild integrieren, können mit der Beratung und Bestätigung einer fachlich versierten sowie neutralen Fachinstanz, genehmigt werden.

In den Sonderbauvorschriften des Bebauungsplans wird hinsichtlich des Umgangs mit den eingetragenen denkmalpflegerischen Objekten auf Art. 34 BZR verwiesen. In Art. 34 BZR wird klar geregelt, welche Massnahmen im Umgang mit schützens- und erhaltenswerten Bauten und Anlagen sowie Objekten innerhalb von Baugruppen zulässig sind. Mit weiteren präzisierten Bestimmungen zum Erhalt sowie zur Weiterentwicklung der einzigartigen ortsbaulichen und landschaftlichen Qualitäten in den Sonderbauvorschriften der vorliegenden Planung werden die Anliegen der Denkmalpflege berücksichtigt.

3.2.2. Abweichungen zum Vorprüfungsbericht des Kantons

Teilantrag des Kantons:

Die Möglichkeit von Ersatzneubauten von bestehenden landwirtschaftlichen Ökonomiegebäuden für Wohngebäude ist ersatzlos zu streichen.

Erwägungen des Gemeinderates:

Die Gemeinde ist vom Kanton als Kompensationsgemeinde eingestuft. Die Entwicklungsmöglichkeiten sind aufgrund dieser Einstufung, aber auch der wertvollen historischen Siedlungsstruktur sehr eingeschränkt.

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 in den Sonderbauvorschriften 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 Ortsbild einfügen müssen. Auf Hauptgebäuden sind ausschliesslich Steildächer zulässig. Zusätzlich muss im Rahmen von Baugesuchen ein Fachgutachten einer versierten, neutralen Fachinstanz zur architektonischen Qualität und Einordnung beigefügt werden, was eine weitere Qualitätssicherung garantiert. 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 zu starke Einwohnerkapazitätserweiterungen ist im kleinen Ortsteil Rüdikon nicht möglich. Der Dorfteil ist heute bereits stark durchmischte und es sind nur noch wenige bestehende rein landwirtschaftliche Ökonomiegebäude vorhanden, welche tatsächlich für eine Umnutzung in Frage kommen. Das Entwicklungspotenzial ist bereits heute sehr begrenzt.

Der Gemeinde ist es ein Anliegen, dass das Ortsbild von Rüdikon 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 Ökonomiegebäudes 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. Der Dorfteil Rüdikon soll gleichberechtigt behandelt werden – unter Beachtung des Ortsbildschutzes, aber nicht durch Streichung von Ersatzbauten.

Antrag des Kantons:

Die maximale Parkplatzanzahl ist im Rahmen des Bebauungsplanes festzulegen.

Erwägungen des Gemeinderates:

Auf die Definition einer fixen Maximalzahl an Parkplätzen wird aus folgenden Gründen verzichtet:

- Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans sollen die Anreize zur Erstellung von Parkplätzen in unterirdischen Tiefgaragen beziehungsweise innerhalb des Gebäudevolumens gefördert werden. Potenziell negative Auswirkungen der Parkierung auf die Aussenräume des Dorfteils sowie auf den Erhalt des ISOS können so vermieden werden.
- Der Ortsteil Rüdikon ist nicht mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen, weshalb die persönlichen Mobilitätsbedürfnisse berücksichtigt werden müssen.
- Aufgrund der heterogenen Situation und der unterschiedlichen Zeithorizonte der Entwicklungsabsichten der Grundeigentümerschaften ist es zum heutigen Stand nicht möglich, die künftigen Nutzungsarten und -verteilungen festzulegen.
- Die Bedarfs- und Angebotsermittlung der maximalen Anzahl Autoabstellplätze für sämtliche Nutzungsarten ist im Rahmen des jeweiligen Baugesuchs nachzuweisen, und zwar auf Basis der aktuell gültigen VSS-Normen SN 650 281 und SN 640 291a und die darin vorgegebene Berechnung der Anzahl Parkplätze pro Nutzungsart. Durch diese übergeordnete Norm gilt eine einheitliche Regelung über das gesamte Gemeindegebiet und die Gleichbehandlung der Ortsteile kann gewahrt werden.

3.3. Mehrwertabgabe

Gemäss § 105 PBG haben Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, deren Land durch einen Erlass oder eine Änderung eines Bebauungsplanes (Planänderung) einen Mehrwert von mehr als CHF 100'000.— erfährt, einen Mehrwertausgleich zu leisten. Die Höhe der Mehrwertabgabe (MWA) beträgt bei Erlass oder Änderung eines Bebauungsplanes 20 % des Mehrwerts. Das Veranlagungsverfahren der Mehrwertabgabe wird nach Rechtskraft der Planänderung eingeleitet (§ 105e Abs. 1 PBG). Die Mehrwertabgabe wird erst dann zur Zahlung fällig, wenn auf dem Grundstück Neubauten realisiert werden, erhebliche Änderungen an bestehenden Bauten vorgenommen werden oder beim Verkauf (§ 105c Abs. 2 und 3).

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 verwaltungsrechtlichen Vertrag abschliessen.

Mit der Änderung des Bebauungsplans Rüdikon werden keine wesentlichen zusätzlichen Kapazitäten für Bewohnende und Arbeitsplätze geschaffen. Die Änderung des Bebauungsplans wurde nicht aufgrund von Verdichtungsabsichten veranlasst, sondern um das erhaltenswerte Ortsbild zu bewahren und zu stärken. Die Baugruppe mit ihren wertvollen Kulturobjekten und ihrem prägenden Landschaftsbezug soll durch dieses Planungsinstrument gestützt werden, indem ein sorgfältiger Umgang mit der Bebauung und den Freiräumen angestrebt wird. Der Zweck der vorliegenden Planung liegt in der Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen Qualitäten.

Die in Kapitel 3.2 beschriebenen Anpassungen am Bebauungsplan führen in mehreren Baubereichen zu Veränderungen hinsichtlich der zulässigen Nutzungsart und in einzelnen Baubereichen auch zu Veränderungen hinsichtlich der maximal zulässigen Volumetrie. Beides kann zu einer Nutzungserweiterung und somit zu einem Mehrwert des Grundstücks führen. Um plausibel zu ermitteln, ob für den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans ein Mehrwertabgabe-Tatbestand vorliegt, hat der Gemeinderat von Schongau das dafür spezialisierte Unternehmen Fahrländer Partner Raumentwicklung AG (FPRE) beauftragt.

Da eine Mehrwertermittlung für sämtliche Grundstücke innerhalb des Bebauungsplanperimeters zu umfangreichen Berechnungen geführt hätte, wurden von der Gemeinde fünf prioritär zu rechnende Grundstücke definiert. Dabei wurden die im Masterplan vorgesehenen städtebaulichen Strukturen, (Um-)Nutzungsmöglichkeiten und Erschliessungsverhältnisse berücksichtigt. Nach einer Zwischenbesprechung der Ergebnisse mit der Gemeinde, wurden die Berechnungen durch FPRE weiter präzisiert. Die resultierenden Erkenntnisse aus dem Schlussbericht vom 15. Juli 2025 zeigen, dass bei den untersuchten Grundstücken ein Mehrwert auf Basis des neuen Rechts im Vergleich zum alten Recht generiert wird, dass zwischen den einzelnen Grundstücken aber beträchtliche Unterschiede bestehen. Potenziell von der Mehrwertabgabe betroffene Grundeigentümer wurden mit einem persönlichen Schreiben oder in einem persönlichen Gespräch informiert.

Die Berechnungen von FPRE stellen noch keine verbindliche Mehrwertermittlung gemäss PBG dar. Das Veranlagungsverfahren wird erst nach Genehmigung des Bebauungsplans durch den Regierungsrat erfolgen.

3.4. Bericht der Rechnungskommission an die Stimmberechtigten

Als Rechnungskommission haben wir den Auftrag alle rechtsetzenden Erlasse zu beurteilen, somit auch die Änderung des Bebauungsplans Rüdikon.

Unsere Beurteilung erfolgte nach dem gesetzlichen Auftrag sowie dem Handbuch Finanzhaushalt der Gemeinden, Kapitel 2.5 Controlling.

Die Revision des Bebauungsplans war wegen Gesetzesänderungen notwendig. Gemäss unserer Beurteilung entspricht der Ablauf den gesetzlichen Vorschriften und die Unterlagen sind vollständig.

Der Bebauungsplan inklusive der Sonderbauvorschriften bedarf zu seiner Verbindlichkeit der Genehmigung des Regierungsrats (§ 20 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern (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). Aus vorgenanntem Grund haben wir keine Prüfungshandlungen zur Feststellung der Recht- und Zweckmässigkeit des Situationsplans und der Sonderbauvorschriften durchgeführt.

Wir empfehlen, die Änderung des Bebauungsplans Rüdikon zu genehmigen.

Schongau, 13. Dezember 2025

Rechnungskommission

Präsidentin

Andrea Muheim

Mitglieder

Kilian Furrer

Hans-Peter Scheiber

3.5. Beschlussfassung über die Änderung des Bebauungsplans Rüdikon

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?

Rechtsmittel Bau- und Planungsrecht

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

Rechtsmittel Stimmrechtsgesetz

Eine allfällige Stimmrechtsbeschwerde (§ 160 Stimmrechtsgesetz) ist schriftlich innert 10 Tagen seit der Gemeindeversammlung beim Regierungsrat einzureichen. Die Stimmrechtsbeschwerde muss einen Antrag und zur Begründung eine kurze Darstellung des beanstandeten Sachverhalts enthalten.

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. 4^{bis} RPG (Revision 2. Etappe) verwiesen. Die kantonalen Ausführungsbestimmungen sind noch nicht in Kraft. 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.

Inkrafttreten und Rechtswirkung

Die Teiländerung Ortsplanung Niederschongau/Vorderdorf und die Teiländerung Oberschongau Parzelle 515 sowie die Änderung des Bebauungsplans Rüdikon treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Mit der Genehmigung entscheidet der Regierungsrat auch über allfällige Beschwerden (§ 64 Abs. 1 PBG). Es ist auch eine Teilgenehmigung der Ortsplanung möglich, welche einzelne hängige Punkte ausklammert.

Publikation im Kantonsblatt

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

Gemeinde Schongau

Schulweg 2
6288 Schongau

Tel. 058 670 62 88
info@schongau.ch