

Teiländerung Ortsplanung Niederschongau / Vorderdorf

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Gemeinde Schongau

12. Februar 2025

Vom Gemeinderat an seiner Sitzung vom 19. Februar 2025
z.Hd. der Mitwirkung und kantonalen Vorprüfung verabschiedet.



Bearbeitung

Barbara Gloor

dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU,
MAS FHNW in Business- und Prozess-Management

Tobias Sonderegger

MSc TU in Raumplanung FSU

Pascal Senn

MSc ETH in Raumentwicklung und Infrastruktursystemen

Metron Raumentwicklung AG

Stahlrain 2

Postfach

5201 Brugg

T 056 460 91 11

info@metron.ch

www.metron.ch

Begleitung

Adrian Bütler

Gemeinderat, Präsident Ortsplanungskommission (OPK)

Melanie Wydler

Gemeinderätin (Mitglied der OPK bis August 2024)

Priska Roth

Gemeinderätin (Mitglied der OPK ab September 2024)

Fredy Stutz

Mitglied OPK

Thomas Laubacher

Mitglied OPK

Marie-Theres Furrer

Mitglied OPK

Markus Kretz

Vertreter Landwirtschaft, Mitglied Arbeitsgruppe

Franz Neuner

Grundeigentümer, Mitglied Arbeitsgruppe

Markus Rosenberg

Grundeigentümer, Mitglied Arbeitsgruppe

Corinne Stutz

Grundeigentümerin, Mitglied Arbeitsgruppe

Jutta Frauendiener

Grundeigentümerin, Mitglied Arbeitsgruppe

Auftraggeber

Gemeinde Schongau

Schulweg 2

6288 Schongau

Titelbild: Luftbild 2023, map.geo.lu.ch

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsgegenstand	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Ziele und Rahmenbedingungen	5
1.3	Bestandteile der Planung	5
2	Übergeordnete Rahmenbedingungen	6
2.1	Raumplanungsgesetz RPG	6
2.2	Kantonaler Richtplan	7
2.3	Regionaler Entwicklungsplan Seetal (REP)	8
2.4	Kommunale Nutzungsplanung	8
3	Weitere relevante Sachthemen	11
3.1	ISOS	11
3.2	Denkmalpflege	11
3.3	Landwirtschaft	11
3.4	Erschliessung	12
3.5	Gefahrenkarte	12
3.6	Oberflächenabfluss	13
3.7	Lärm	13
3.8	Nichtionisierende Strahlen (NIS)	13
3.9	Störfall	14
3.10	Altlasten	14
3.11	Grundwasserschutz	14
3.12	Klima	14
3.13	Wald	15
4	Planungsinhalte	16
4.1	Teiländerung Zonenplan Siedlung und Landschaft	16
4.2	Teiländerung Bau- und Zonenreglement (BZR)	18
	Art. 5 Zoneneinteilung	18
	Art. 6 Baumasse	18
	Art. 13 Dorfzone Niederschongau A (DN-A)	19
	Art. 13a Dorfzone Niederschongau B (DN-B)	21
5	Interessensabwägung	22
6	Verfahren	23
6.1	Planungsablauf	23
	Abbildungsverzeichnis	25

1 Planungsgegenstand

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 Bauzonenreglements (BZR) 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 Sammeleinsprache von Christian Muff, Mike Arnold, Hansueli Furrer und Ruedi Graf vom 19. September 2021, die beantragten die Umzonung Niederschongau-Vorderdorf von der «Genehmigung Gesamtrevision Ortsplanung» abzutrennen und an den Gemeinderat zurückzuweisen.»

Während an der Gemeindeversammlung vom 5. Juni 2023, an welcher 169 Stimmberechtigte teilnahmen (Stimmbeteiligung: 21.91 %) die Gesamtrevision Ortsplanung insgesamt angenommen wurde, wurden die beiden vom Gemeinderat beantragten Abweisungen der Einsprachen von der Stimmbevölkerung abgelehnt.

Nachdem die Gesamtrevision der Ortsplanung als Gesamtes von den Stimmberechtigten beschlossen wurde, wurden die Unterlagen der Planung, unter Berücksichtigung der beiden im Verlauf der Gemeindeversammlung beschlossenen Rückweisungen, beim Kanton zur Genehmigung eingereicht. Im Bau- und Zonenreglement sowie im Zonenplan Siedlung und Landschaft wurden die Rückweisungen entsprechend gekennzeichnet. Für den Ortsteil Niederschongau-Vorderdorf gelten weiterhin die Bestimmungen des Art. 8 und 8bis «Weilerzone Niederschongau A und B» des rechtskräftigen Bau- und Zonenreglements vom 14. Juni 2011. Der Regierungsrat hat die Planung mit Ausnahme der beiden Rückweisungen an seiner Sitzung vom 12. Dezember 2023 (Protokoll Nr. 1310) genehmigt.

Aufgrund dieser beiden Rückweisungen ist die Gemeinde verpflichtet, eine Teiländerung der Ortsplanung durchzuführen. Die Rückweisung betreffend des Ortsteils Niederschongau-Vorderdorf ist Gegenstand des vorliegenden Berichts.

1.2 Ziele und Rahmenbedingungen

Das Ziel der Planung besteht zum einen darin, den Charakter und die Struktur des Ortsteils Niederschongau zu bewahren und zum anderen eine angemessene Entwicklung der vorhandenen Landwirtschaft und der weiteren gegenwärtigen Nutzungen anzustreben. Die Qualität der vorhanden und historisch bedingten Mischnutzung im ehemaligen Weiler Niederschongau soll mittels eines ausgewogenen Miteinanders auch künftig konfliktfrei ermöglicht werden. Dabei beruht die Planung auf den aktuell gültigen übergeordneten raumplanerischen Gesetzgebungen.

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung wurde eine Arbeitsgruppe gebildet, die aus Vertretungen der Bevölkerungen, der Landwirtschaftsbetriebe und der Gemeindeverwaltung sowie der Politik bestand. Weiter wurde frühzeitig das Gespräch und die gewählten Lösungsansätze mit dem Kanton besprochen. Der genaue Planungsablauf bzw. das Verfahren wird in Kapitel 6.1 beschrieben.

1.3 Bestandteile der Planung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung umfasst folgende Bestandteile:

Verbindliche Dokumente:

- Teiländerung Zonenplan Siedlung und Landschaft, Mst. 1:2'000
Ausschnitt Ortsteil Niederschongau/Vorderdorf
- Teiländerung Bau- und Zonenreglement (BZR), Art. 5, Art. 6, Art. 13 und Art. 13a

Orientierende Dokumente:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV - Raumplanungsverordnung

2 Übergeordnete Rahmenbedingungen

2.1 Raumplanungsgesetz RPG

Die im März 2013 von der schweizerischen Bevölkerung angenommene Revision des Raumplanungsgesetz (RPG) trat per 1. Mai 2014 in Kraft und hat zum Ziel, die Zersiedlung der Schweiz zu stoppen, den häuslichen Umgang mit dem Boden zu fördern und die Schaffung von kompakten Siedlungen konsequent umzusetzen. Dabei soll die Siedlungsentwicklung nach innen eine verdichtete Bauweise und die bessere Ausnutzung der bereits bebauten oder brachliegenden Flächen gefördert und den Verbrauch von wertvollem Kulturland minimiert werden.

2.1.1 Revision Raumplanungsgesetz - 2. Etappe (RPG 2)

Das Ziel der zweiten Etappe der Revision des bundesrechtlichen Raumplanungsgesetzes (RPG) war es, die Anzahl Gebäude und die versiegelten Flächen ausserhalb der Bauzone zu stabilisieren. Die Kantone müssen unter anderem im Richtplan festlegen, wie sie ausserhalb der Bauzone die Zahl der Gebäude und das Ausmass der Versiegelung stabil halten wollen. Dafür müssen sie dem Bund regelmässig Bericht erstatten und allenfalls Anpassungen vornehmen. Insbesondere aufgrund der aktuellen Situation in Schongau wurden zusätzliche Anliegen der Landwirtschaft in dieser zweiten Revisionsetappe aufgenommen. Der Ständerat hat der Vorlage RPG 2 am 16. Juni 2022 einstimmig zugestimmt, woraufhin der Nationalrat im Herbst 2023 folgte. Am 15. Februar 2024 ist die Referendumsfrist ungenutzt ausgelaufen. Mit dem Inkrafttreten des revidierten Raumplanungsgesetzes sowie der dazugehörigen Verordnung wird frühestens Mitte 2025 gerechnet.

Neue Vorgaben, die die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung im Ortsteil Niederschongau betreffen, sind unter anderem die Bestimmungen in Art. 15a Abs. 4^{bis} und Art. 16 Abs. 4 und 5 RPG.

Art. 15 Abs. 4^{bis}

^{4bis} Die Kantone können bei Ein- und Umzonungen Gebiete in Bauzonen bezeichnen, 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.

Art. 16 Abs. 4 und 5

⁴ In Landwirtschaftszonen hat die Landwirtschaft mit ihren Bedürfnissen Vorrang gegenüber nicht landwirtschaftlichen Nutzungen.

⁵ Der Bundesrat legt fest, in welchen Fällen ausserhalb der Bauzonen bezüglich Geruchs- und Lärmimmissionen aus der Landwirtschaft Erleichterungen von den Bestimmungen des Umweltschutzgesetzes vom 7. Oktober 1983⁴ zulässig sind, um den Vorrang der Landwirtschaft zu gewährleisten.

2.2 Kantonaler Richtplan

Die oben beschriebenen Bundesvorgaben der ersten Etappe der RPG-Revision wurden mit dem kantonalen Richtplan 2015 sowie mit der Überarbeitung des Planungs- und Baugesetzes (PBG) auf kantonaler Stufe umgesetzt. Nach der bereits erfolgten Genehmigung durch den Kantonsrat wurde der kantonale Richtplan im Juni 2016 durch den Bundesrat genehmigt. Aktuell befindet sich der Richtplan in der Revision. Inhalte der zweiten Etappe der RPG-Revision wurden noch nicht auf kantonaler Stufe aufgenommen bzw. umgesetzt.

Gemäss kantonalem Richtplan liegt die Gemeinde Schongau in der Luzerner Landschaft. Die Gemeinde Schongau ist dabei der Gemeindekategorie «Ländliche Gemeinde (L3)» zugewiesen. Als Kategorie L3 werden ländliche Gemeinden ausserhalb der Hauptentwicklungs- und Nebenachsen sowie ohne Zentrums- und Stützpunktfunktion bezeichnet. Ihre Hauptfunktion liegt darin, die ländlichen Siedlungsqualitäten zu erhalten, die Ortskerne zu stärken und die Qualitäten der traditionellen ländlichen Siedlungsstruktur aufzunehmen. Das Siedlungsgebiet soll lediglich mit angemessenen Dichten punktuell weiterentwickelt werden.

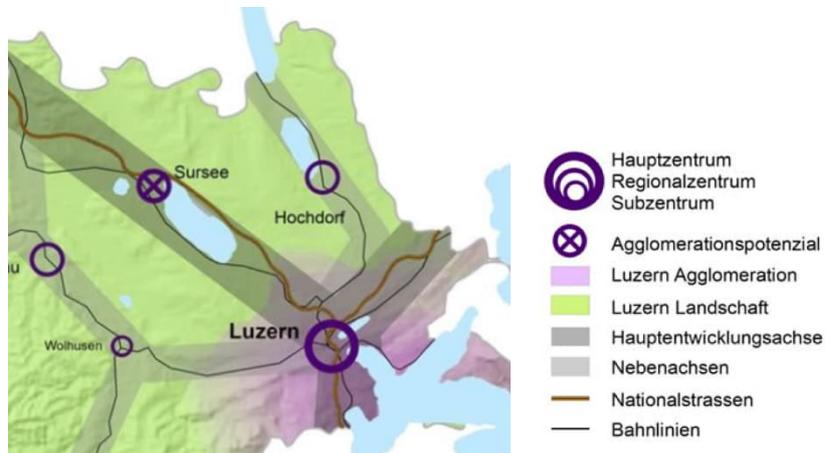


Abbildung 1: Raum-, Achsen- und Zentrumsstrukturen, kt. Richtplan Luzern (Stand 2015)

Im rechtskräftigen kantonalen Richtplan wird Niederschongau als Siedlungsgebiet ausgewiesen. Östlich vom Ortsteil ist zudem eine grossflächiger Grundwasserzuströmbereich und nördlich ein linienartiges Naturobjekt eingetragen. Für das Planungsgebiet bestehen keine zusätzlichen Vorgaben beziehungsweise Festlegungen.



Abbildung 2: Ausschnitt kant. Richtplankarte Luzern (Stand 2015)

2.3 Regionaler Entwicklungsplan Seetal (REP)

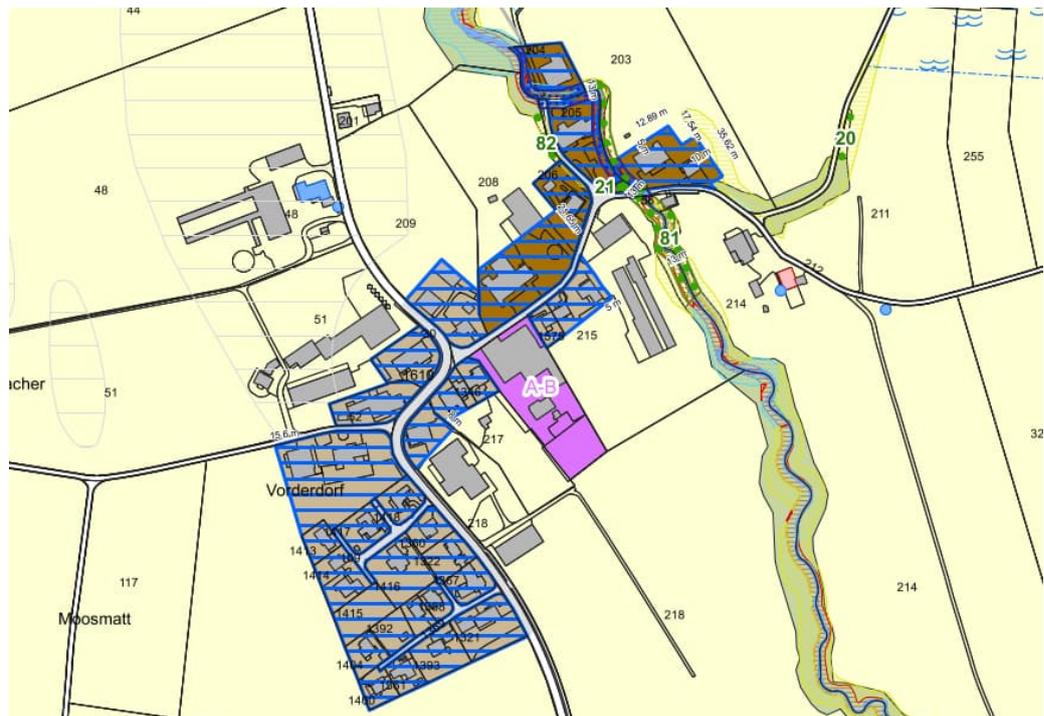
Schongau wird vom regionalen Entwicklungsträger IDEE SEETAL als ländliches Dorf angesehen (Regionaler Entwicklungsplan Seetal vom Oktober 2013). Im Vordergrund steht dabei eine Entwicklung, die auf den typischen Charakter als ländliches Dorf in einer intakten Kulturlandschaft ausgerichtet ist. In der gleichen Kategorie befinden sich auch die Ortsteile Hämikon, Müswangen, Sulz (Gemeinde Hitzkirch) sowie die Ortsteile Lieli und Kleinwangen (Gemeinde Hohenrain). Den Siedlungsschwerpunkt bilden die Gemeinden Hitzkirch (Ortsteile Hitzkirch und Gelfingen) sowie Ermensee.

Bei der Umsetzung des revidierten Kantonalen Richtplans 2015 waren der Kanton Luzern sowie die regionalen Entwicklungsträger gefordert, die Weilerzonen zu überprüfen und neu zu beurteilen. Die Gemeinde kam dem nach und überprüfte im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung (genehmigt vom Regierungsrat am 12.12.2023) die altrechtlichen Weiler. Die Gemeinde Schongau beantragte in diesem Zusammenhang beim Regionalplanungsverband IDEE SEETAL, die Ortsteile Oberschongau / Chalcharen, Rüdikon und Niederschongau den Bauzonen zuzuweisen. Unter Berücksichtigung der kommunalen Eigenheiten wurde für das Gebiet Hinterdorf der Verbleib in der Weilerzone beantragt. Mit dem Schreiben vom 17. April 2018 stimmte die IDEE SEETAL dem Antrag (mit Vorbehalten bezüglich Neubaustandorte) zu. Begründet wurde dies unter anderem, da Schongau aufgrund der traditionellen dezentralen Siedlungsstruktur ein Spezialfall im Kanton Luzern darstellt. Es wurde entschieden, dass der Ortsteil Niederschongau neu einer Bauzone zugewiesen wird.

2.4 Kommunale Nutzungsplanung

Zonenplan Siedlung und Landschaft

Im rechtskräftigen Zonenplan Siedlung und Landschaft, welcher von den Stimmbewohner*innen am 5. Juni 2023 beschlossen und am 12. Dezember 2023 vom Regierungsrat genehmigt wurde, wird Niederschongau von einer Schraffur überlagert. Diese besagt, dass aufgrund einer Rückweisung der Gemeindeversammlung vom 5. Juni 2023 weiterhin die Bestimmungen der Weilerzone Niederschongau A und B gemäss Bau- und Zonenreglement (BZR) vom 14. Juni 2011 und die Zonierung des Zonenplans vom 11. April 2006 gelten.



Von Genehmigung ausgenommen mit Beschluss Gemeindeversammlung vom 5. Juni 2023

Es gelten das Bau- und Zonenreglement vom 14. Juni 2011 und die folgende Zonierung gemäss Zonenpläne vom 11. April 2006



Weilerzone Niederschongau A



Weilerzone Niederschongau B

Abbildung 3: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan Siedlung und Landschaft, (Gemeinde Schongau)

Bau- und Zonenreglement (BZR)

Weilerzone Niederschongau A und B (WZ-N A und WZ-N B)
gemäss Artikel 8 und 8^{bis} BZR (2006)

Die Bestimmungen der Weilerzone Niederschongau A und B (WZ-N A und WZ-N B) unterscheiden sich im rechtskräftigen Bau- und Zonenreglement (BZR).

Während in der WZ-N A in erster Linie land- und forstwirtschaftliche Bauten und Anlagen zulässig sind, sind in der WZ-N B auch Wohnungen sowie nicht oder nur mässig störendes dörfliches Gewerbe zulässig.

Die beiden Weilerzone Niederschongau A und B bezwecken den Erhalt des prägenden Charakters von Niederschongau. In der WZ-N B sind zurückhaltende bauliche Weiterentwicklungen unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes zulässig. Zulässig sind zudem auch Um- und Anbauten sowie Ersatzbauten, wobei eigentliche Neubauten mit Ausnahme von Landwirtschaftsbetrieben ausgeschlossen sind. Der Eingliederung ist ein hoher Stellenwert beigemessen worden, weshalb sich diese baulichen Massnahmen einwandfrei ins Ortsbild des Dorfteils einfügen und den Anforderungen einer qualitätsvollen Architektur gerecht werden müssen.

Vorschlag Dorfzone Niederschongau A und B (DN-A und DN-B) gemäss Entwurf BZR (Rückweisung an Gemeindeversammlung 2023)

Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung sollten die Weilerzonen einer Bauzone zugewiesen werden. Die Gemeinde Schongau stellt bezüglich der Weiler einen Spezialfall dar. Schongau weist mit den Ortsteilen traditionell eine dezentrale Siedlungsstruktur auf. Bei der Erarbeitung des ursprünglichen Zonenplans wurden Weilerzonen erlassen. Aufgrund der Änderungen, die sich durch den revidierten Kantonalen Richtplan ergeben und basierend auf der baulichen Entwicklung in den Ortsteilen, wurden im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung Bauzonen ausgeschieden. Dieses Vorgehen wurde sowohl vom Regionalverband IDEE SEETAL als auch vom Kanton gestützt (vgl. Kapitel 2.3).

Da sich der Charakter des Ortsteils Niederschongau wesentlich von Oberschongau oder Rüdikon unterscheidet und sich keine schützens- oder erhaltenswerten Bauten innerhalb der Dorfzone Niederschongau befinden, sollte eine massvolle Weiterentwicklung in Niederschongau gemäss dem Siedlungsleitbild ermöglicht werden, ohne dabei den Charakter des Ortsteils zu gefährden. Neubauten wären nur für Wohnzwecke, öffentliche Zwecke (Dorfzone Niederschongau A) sowie für land- und forstwirtschaftliche Zwecke (inklusive der zugehörigen Tierhaltung) zulässig gewesen. Für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe in der Dorfzone Niederschongau A oder B gilt die Besitzstandsgarantie. Unzulässig waren die Umnutzung von landwirtschaftlichen Bauten, durch die eine andere landwirtschaftliche Ersatzneubaute nötig wären.

Allerdings hätten bauliche Massnahmen den qualitativen Anforderungen und dem Grundsatz der massvollen respektive zurückhaltenden Entwicklung zu entsprechen. Ältere Wohnbauten sollten durch moderne Einfamilienhäuser ersetzt werden können (Ersatzneubau) und dabei massvoll vergrössert werden. Der Umbau von grösseren Lagerhallen oder Scheunen zu Mehrfamilienhäusern konnte nicht pauschal ermöglicht werden. Ein Umbau wäre nur zulässig gewesen, wenn eine optimale Einpassung sichergestellt wäre und eine Beeinträchtigung der Umgebung ausgeschlossen werden könnte. An das Bauwerk respektive an die Architektur wären hierbei deutlich höhere Ansprüche und qualitative Anforderungen gestellt. Dies wäre über den Art. 13 BZR gemäss des hin-fälligen Entwurfs des BZR geregelt gewesen.

Schlussfolgerungen

An der Gemeindeversammlung vom 5. Juni 2023 wurden die geplanten Anpassungen am Zonenplan Siedlung und Landschaft sowie die Bestimmungen des Artikel 13 BZR zurück gewiesen. Bis zur Rechtskraft dieser Teilrevision gelten somit die oben beschriebenen Bestimmungen der Weilerzone Niederschongau A und B gemäss Art. 8 und 8^{bis} BZR (2006).

3 Weitere relevante Sachthemen

3.1 ISOS

Die Gemeinde Schongau als Gesamtgemeinde ist nicht als schützenswertes Ortsbild klassiert. Vielmehr werden die einzelnen Ortsbilder der Ortsteile im ISOS behandelt. Der Ortsteil Niederschongau ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als lokales Ortsbild eingetragen.

3.2 Denkmalpflege

Innerhalb der rechtskräftigen Weilerzonen Niederschongau A und B befinden sich keine erhaltens- und schützenswerten Bauten gemäss Bauinventar. Einzig kann die gut erhaltene Steinbogenbrücke im westlichen Abschnitt der Vorderdorfstrasse erwähnt werden, diese ist im Bauinventar als erhaltenswert eingetragen.

Weitere Objekte befinden sich ausserhalb der Bauzonen des Ortsteils Niederschongau, namentlich das regionaltypische Bauernhaus aus dem späten 18. Jahrhundert auf Parzelle Nr. 214 und der intakt erhaltene Kreuzgewölbekeller des abgebrochenen ehemaligen Zollhauses auf Parzelle Nr. 48, welcher in einen Neubau integriert wurde. Zusätzlich befinden sich noch einzelne erhaltenswerte Kulturobjekte, wie Brunnen und ein Bildstöckli ausserhalb des Siedlungsgebiets und somit ausserhalb des Ortsteils Niederschongau.



Abbildung 4: Ausschnitt Bauinventar BILU, (geo.lu.ch, abgerufen am 16.04.2024)

3.3 Landwirtschaft

Der Dorfteil zeichnet sich durch eine Mischung aus unterschiedlichen Nutzungen aus. Neben der Wohn- und Gewerbenutzung ist Niederschongau/Vorderdorf teilweise von der landwirtschaftlicher Nutzung geprägt. Entsprechend befinden sich im Bezugsjahr 2022 sieben aktive Landwirtschaftsbetriebe (www.geo.lu.ch/map/landwirtschaft) im oder unmittelbar angrenzend des Dorfteils. Weiter wird in unmittelbarer Nähe des Siedlungsgebiets intensive Tierhaltung betrieben.

3.4 Erschliessung

Niederschongau ist mit dem öffentlichen Verkehr (öV) nicht gut erreichbar, da sich keine Haltestellen des öffentlichen Verkehrs im Ortsteil befinden. Die nächste Haltestelle «Schongau, Gmeinwärc», welche von der Buslinie 107 in Richtung Hitzkirch bedient wird, befindet sich in rund 850 m Entfernung (Fussdistanz) im Ortsteil Mettmenschongau. Ebenfalls in Mettmenschongau wird zudem die Mitfahrmöglichkeit «Taxito» angeboten. «Taxito» vermittelt private Autofahrten zwischen zwei vordefinierten «Taxito-Points», welche anschliessend vergütet werden. Niederschongau liegt aufgrund der weiten Distanzen zu den nächsten Haltestellen des öffentlichen Verkehrs in keiner öV-Gütekategorie und ist somit ungenügend erschlossen.

Mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) ist der Ortsteil über die «Niederschongauerstrasse» an das Zentrum von Schongau angebunden. Die «Niederschongauerstrasse» ist als Gemeindestrasse 1. Klasse klassifiziert und verbindet Mettmenschongau mit der Gemeinde Fahrwangen im Kanton Aargau. In Mettmenschongau führt die Kantonsstrasse K 64 in Richtung Aesch und in Müswangen die Kantonsstrasse K 63 in Richtung Hitzkirch beziehungsweise in Richtung Muri AG.

Durch Niederschongau führen Wanderwege von nationaler Bedeutung über die angrenzenden Flurwege und über die «Niederschongauerstrasse» in Ost-West- sowie Nord-Süd-Richtung. Hingegen führen keine Velorouten von nationaler Bedeutung durch den Ortsteil Niederschongau. Entlang der «Niederschongauerstrasse» in Richtung Mettmenschongau ist ein separater Veloweg ausgewiesen. Der Fuss- und Veloverkehr FV und VV sind über die «Niederschongauerstrasse», «Glaserisstrasse» und «Vorderdorfstrasse» sowie über einzelne Flurwege mit den übrigen Ortsteilen von Schongau verbunden.

3.5 Gefahrenkarte

Die Gefahrenkarte zeigt, dass in Niederschongau insbesondere der Gewässerlauf des Dorfbachs eine erhebliche Gefährdung aufweist. Entlang des Dorfbachs, aber auch des Usserberbachs sind teilweise Flächen mit einer mittleren oder geringen Gefährdung eingetragen. Bauten und Anlagen sind nicht betroffen.

Im Rahmen der letzten Gesamtrevision der Ortsplanung, welche am 12. Dezember 2023 vom Regierungsrat genehmigt wurde, wurden entsprechende Gewässerräume ausgeschieden (siehe Kap. 2.4).

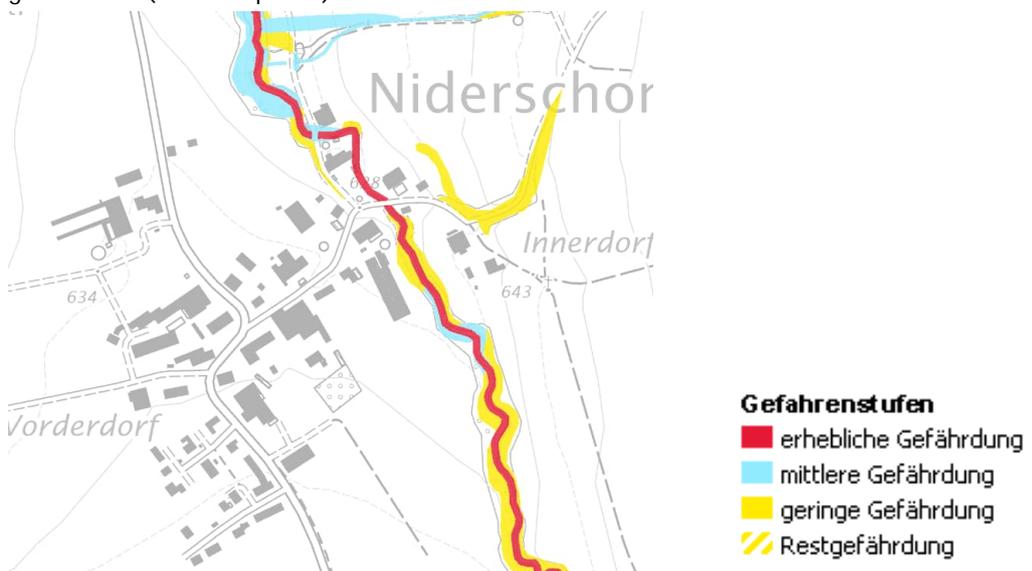


Abbildung 5: Ausschnitt Gefahrenkarte (geo.lu.ch, abgerufen am 29.02.2024)

3.6 Oberflächenabfluss

Neben den eigentlichen Gefahren von Hochwasser, welche bei überlaufenden Gewässern entstehen, birgt auch der Abfluss von Oberflächenwasser Gefahren. Unter Oberflächenabfluss wird derjenige Niederschlagsanteil verstanden, der nach dem Auftreffen auf den Boden nicht im Boden versickert, sondern oberflächlich zu einem Gewässer abfließt. Die nachfolgende Hinweiskarte zeigt auf, wo potenzielle Gefahren durch Oberflächenabfluss besteht. Je violetter die Darstellung, je höher sind die Fliesstiefen.

Im Ortsteil zeigt sich, dass insbesondere bei Starkniederschlag über die Niederschongastrasse, aber auch die Vorderdorfstrasse Oberflächenwasser abfließt und teilweise in die angrenzenden Parzellen abgeführt wird. Aufgrund der topografischen Situation zeigt sich zudem, dass teilweise Oberflächenwasser den Hang von Osten nach Westen abfließt. Beim Übergang des Dorfbachs im Vorderdorf, an der Kreuzung Niederschongauerstrasse und Glaserisstrasse sowie beim Landwirtschaftsbetrieb auf Parzelle Nr. 51 treten teilweise Überschwemmungen aufgrund des Oberflächenabflusses auf.

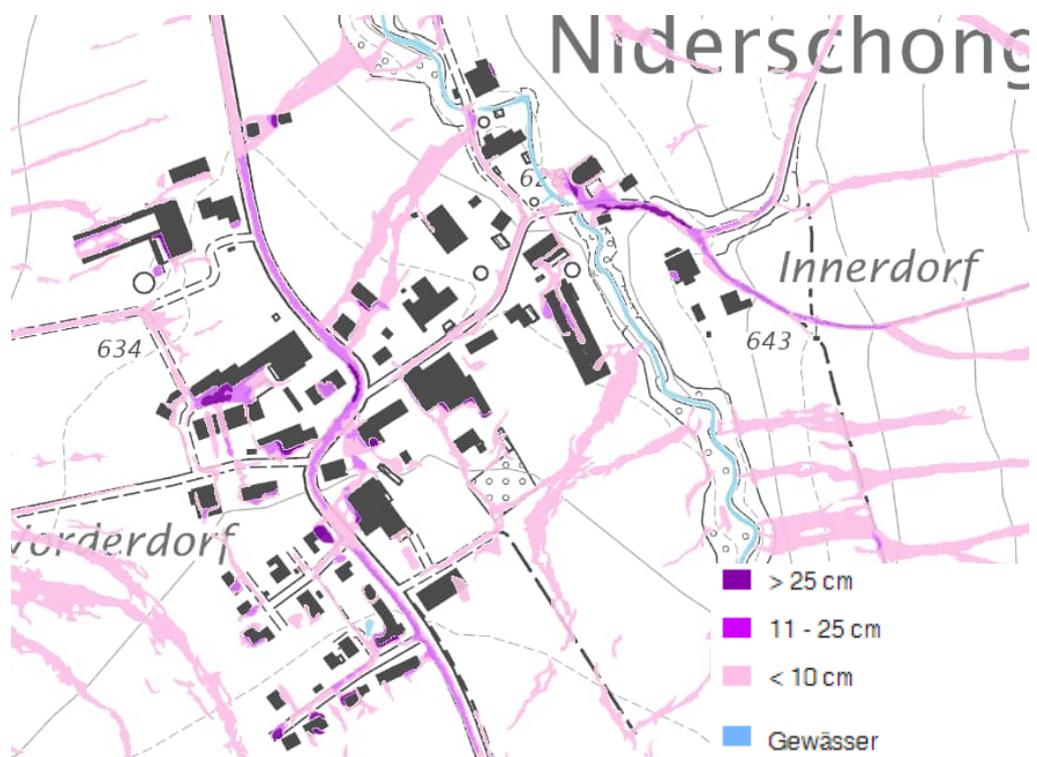


Abbildung 6: Ausschnitt Karte Oberflächenabfluss (geo.lu.ch, abgerufen am 29.02.2024)

3.7 Lärm

Gemäss Strassenlärmkataster mit Stand 2018 ist der Ortsteil Niederschongau nicht von Verkehrslärm belastet. Auch werden die Alarm- und Immissionsgrenzwerte bei keinem Gebäude überschritten. Es ist im Rahmen der Planung somit kein zusätzliches Lärmschutzgutachten zu erarbeiten.

3.8 Nichtionisierende Strahlen (NIS)

Es befinden sich keine NIS-relevante Anlagen innerhalb des Perimeters der vorliegenden Teiländerung der Ortsplanung.

3.9 Störfall

Der Perimeter ist nicht von der Thematik Störfall betroffen, weshalb im Rahmen der vorliegenden Planung keine Massnahmen getroffen werden müssen.

3.10 Altlasten

Gemäss Kataster der belasteten Standorte befinden sich im Ortsteil Niederschongau und somit innerhalb des Perimeters keine belasteten Standorte gemäss Altlastenkataster. In den weiteren Planungsschritten muss dieses Thema nicht weiter berücksichtigt werden.

3.11 Grundwasserschutz

Den Ortsteil Niederschongau bzw. das Siedlungsgebiet tangiert keine Grundwasserschutzzone, weshalb im weiteren Planungsverlauf keine speziellen Massnahmen getroffen werden müssen. Die östlich angrenzende Landwirtschaftszone liegt hingegen im Gewässerschutzbereich Au.

3.12 Klima

Die Klimaanalysekarte des Kanton Luzern zeigt auf, dass rund um die bestehenden Gebäude aufgrund der Versiegelung eine minimale Gefahr des Wärmeineffekts besteht. Eine Überwärmung in Hitzesommern kann an den betroffenen Stellen erwartet werden. Die Kaltluftströme fliessen hauptsächlich von (Süd-)Westen (hangabwärts) in den Dorfteil und durchströmt diesen komplett, wobei das Volumen des Kaltluftstroms teilweise stark verringert wird.

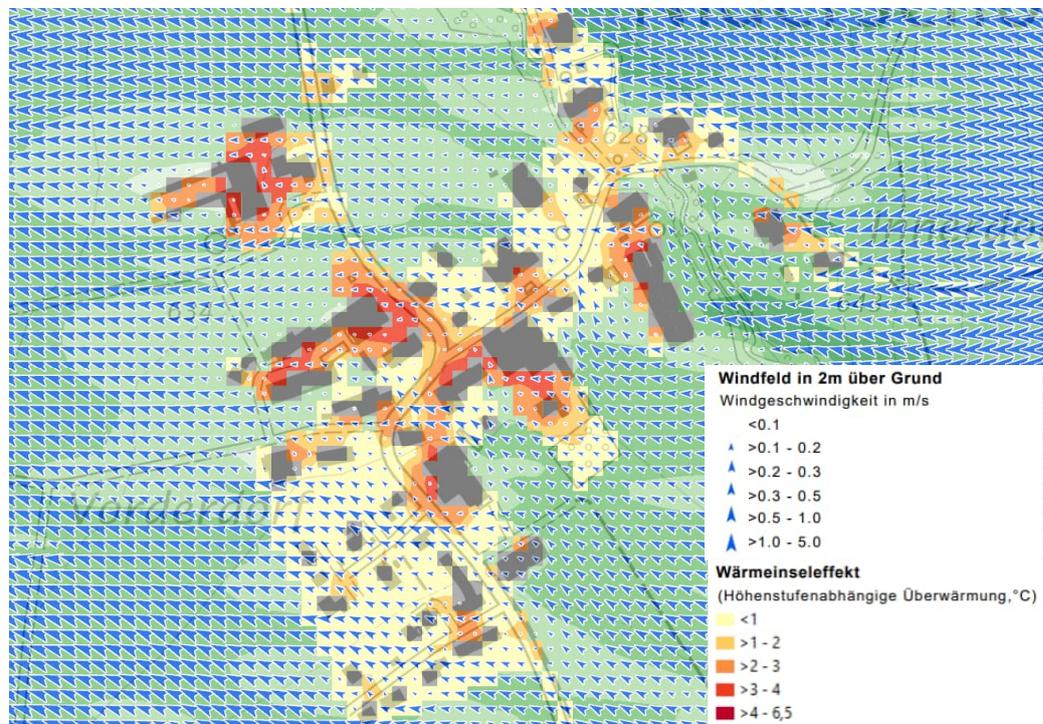


Abbildung 7: Kartenausschnitt Klimaanalysekarte (geo.lu.ch, abgerufen am 29.02.2024)

3.13 Wald

In Gebieten in denen u.a. Bauzonen an den Wald grenzen oder in Zukunft grenzen sollen, ist ein Waldfeststellungsverfahren durchzuführen und der Waldrand statisch festzulegen. Im Ortsteil Niederschongau / Vorderdorf sind gemäss Hinweis der kantonalen Dienststelle Landwirtschaft und Wald (Iawa) derzeit zwei Situationen bekannt, die ein Waldfeststellungsverfahren bedingen:

- Bei Gebäude 62b an der Vorderdorfstrasse auf Parzelle Nr. 203 grenzt die Bauzone östlich an den Wald. Es ist daher ein Waldfeststellungsverfahren durchzuführen.
- Im bisherigen Bauzonenplan wurden einige Waldränder nicht korrekt dargestellt. Auf der Parzelle Nr. 204 befindet sich nach der jüngsten Waldfeststellung gemäss Iawa kein Wald.

Per Oktober 2024 wurde die Waldfeststellung zusammen mit der zuständigen Revierförsterin durch die Gemeinde in Auftrag gegeben und im Dezember 2024 abgeschlossen. Als Ergebnis zeigte sich, dass die Waldflächen an drei Stellen zurückgesetzt werden:

- Auf der Parzelle Nr. 208, westlich der Parzelle Nr. 204 wurde ein Waldstück als «übrige bestockte Fläche» klassifiziert und in der Grundnutzung neu der Landwirtschaftszone zugeteilt. Südlich dieser Fläche befindet sich die bestehende Hecke Nr. 82. Eine Überprüfung zeigt, dass sich diese Hecke in Richtung Norden zur umklassierten Fläche hin fortsetzt. Die Hecke Nr. 82 wird deshalb bis zur Abgrenzung der umklassierten Fläche hin verlängert.
- Im Osten der Parzelle Nr. 203 wurde ein Waldstück ebenfalls als «übrige bestockte Fläche» klassifiziert und in der Grundnutzung neu der Landwirtschaftszone zugeteilt.
- Nordwestlich der Parzelle Nr. 203 wurde zudem ein Waldstück neu als «übrige bestockte Fläche» klassifiziert, so dass es in der Grundnutzung neu der Landwirtschaftszone zugeteilt wird.

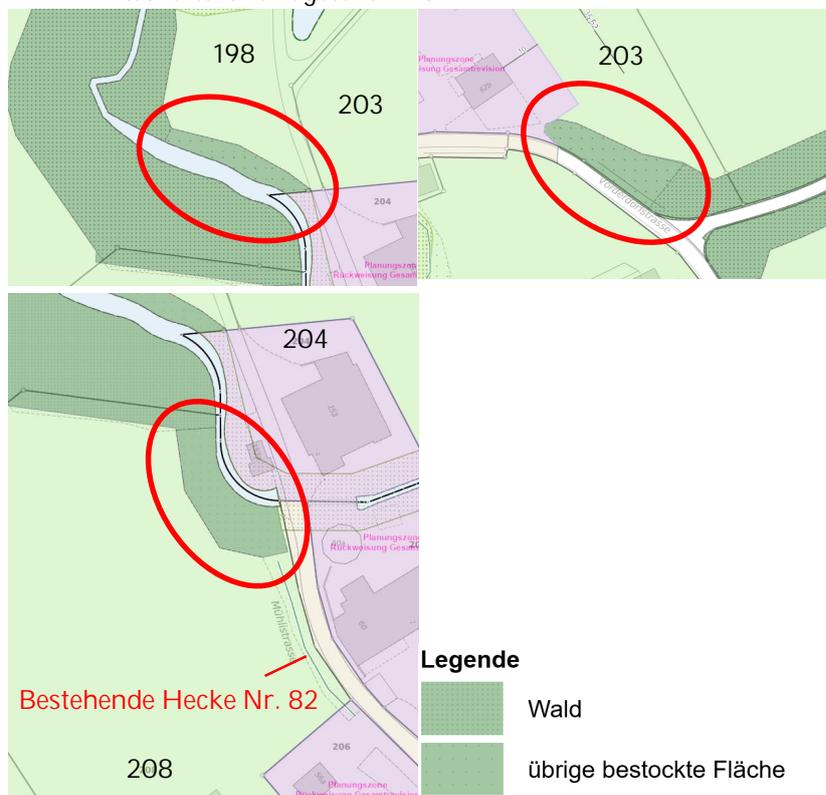


Abbildung 8: Ausschnitte angepasste Waldflächen (geo.lu.ch, abgerufen am 19.12.2024)

4 Planungsinhalte

Nachfolgend werden die Anpassungen aufgrund der vorliegenden Teiländerung der Ortsplanung am Zonenplan Siedlung und Landschaft sowie dem Bau- und Zonenreglement (BZR) beschrieben.

4.1 Teiländerung Zonenplan Siedlung und Landschaft

Anpassungen Siedlung

Aufgrund des traditionell gewachsenen und heutig 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 unterschiedlichen Zonen aufgeteilt waren. Eine einheitliche Zone für das gesamte Gebiet von Niederschongau ist mit Blick auf die historische Entwicklung planerisch nicht begründbar.

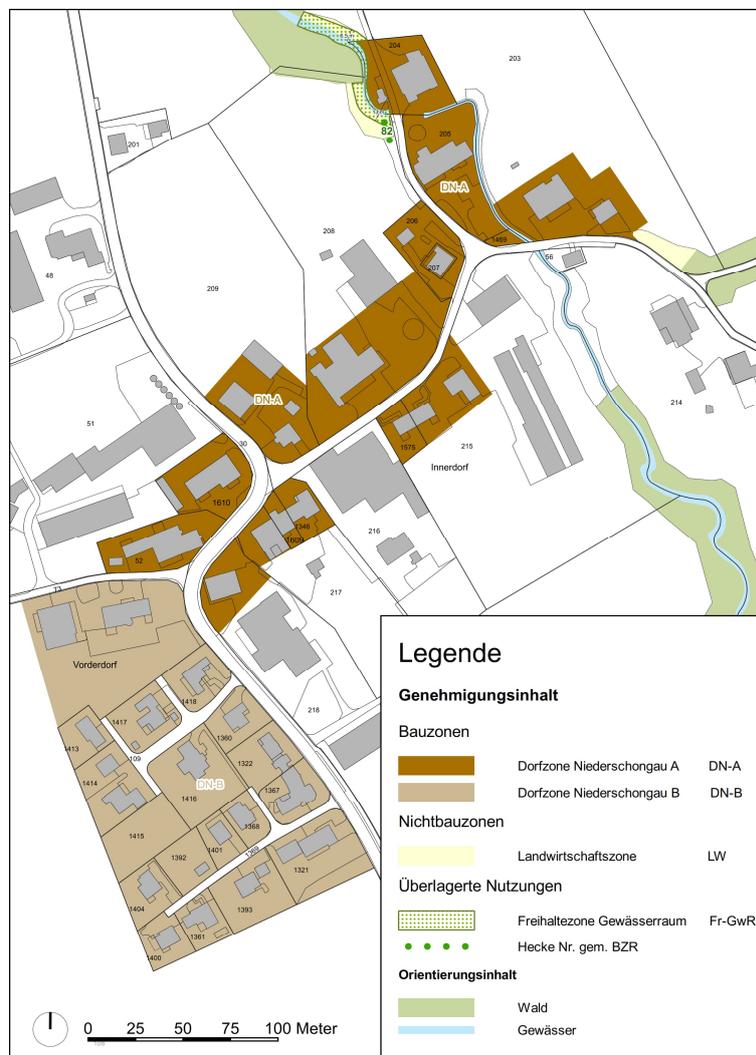


Abbildung 9: Teiländerung Zonenplan Siedlung und Landschaft, Genehmigungsinhalt

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 Weidstrasse 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 vorhanden ist, 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 Parz. Nr. 108 und den restlichen Grundstücken erkannt. Aus diesem Grund wird die Parz. 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 Parz. 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 Parz. 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 noch vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung am ehesten noch dem ursprünglichen Charakter des ehemaligen und traditionellen Weilers auf.

Anpassungen Landschaft

Aufgrund des durchgeführten Waldfeststellungsverfahrens (vgl. Kapitel 3.13) wurde der Zonenplan bei den 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.



Abbildung 10: Teiländerung Zonenplan Siedlung und Landschaft, Ausschnitt Änderungen Landschaft

4.2 Teiländerung Bau- und Zonenreglement (BZR)

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 Zonen(-bestimmungen), 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 und Gesamthöhe, wird auf die Bestimmungen des Artikels 13 BZR verwiesen, welche nachfolgend beschrieben wird.

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

Für die Baumasse der neuen «Dorfzone Niederschongau B (DN-B)» wurde die Überbauungsziffer (ÜZ) der Parzellen im Ortsteil punktuell überprüft. Dabei wurde festgestellt, dass ein Grossteil der Parzellen bereits heute eine Überbauungsziffer 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 wurde auch die Dichtewerte der «Wohnzone locker (W-L)» geprüft, wobei die Tatsache, dass viele der bestehenden Bauten bereits eine höhere ÜZ aufweisen, 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 Grenzabstandes wird auf § 122 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) verwiesen.

Bauzone	Abkürzung	Überbauungsziffer ²	Gebäuelänge [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 11: Bauzonentabelle, Entwurf BZR

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 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 Überbauungsziffer 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 einer 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 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 weitvorangeschrittenen 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. Um auch künftig den Ortsteil Niederschongau zu beleben, ist es im Sinne der Gemeinde, wenn die 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 Umnutzung oder Ersatzneubauten von bestehenden landwirtschaftlichen Ökonomiebauten für Wohnzwecke ist gemäss der neuen Formulierung im BZR deshalb 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. 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.

Darüber hinaus sind Neubauten die land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken dienen weiterhin in der gesamten Dorfzone Niederschongau A zulässig. Neubauten für andere Nutzungen sind nicht zulässig.

Damit der Erhalt des Charakters des Ortsteils gewährleistet werden kann, wird zudem in den Bestimmungen festgelegt, dass neue Bauten sich 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 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 Volumen, 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 neutralen Fachpersonen eingeholt werden. Die Fachpersonen können von der Gemeinde frei gewählt werden und sollten versiert in Fragen des Ortsbildschutzes sein. Eine entsprechende Begutachtung ist auch in den weiteren Dorfzonen in Schongau definiert.

Wie in Kapitel 2.1.1 beschrieben, 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 entsprechend, sodass bestehende landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebe erhalten und erneuert sowie auch zugunsten des Tierwohls angepasst werden können (vgl. Art. 15 Abs. 4bis RPG). 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 darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Geruchsvorbelastung der ursprünglichen Nutzung bzw. den bestehenden landwirtschaftlichen und gewerblichen Betrieben auf Art. 15 Abs. 4bis RPG verwiesen wird.

Da es sich bei der neuen Dorfzone Niederschongau A (DN-A) um eine Mischzone handelt gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

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

Das bestehende Quartier an der Weidmattstrasse mit einem grossen Anteil Einfamilienhäusern kann durch ihren vorhandenen Charakter, ihre 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 würde im ehemaligen Weiler ortsfremd wirken. Weiter ist anzumerken, dass sich der Charakter und die Nutzung der Bauten südlich der Glarnerstrasse 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 zulässig.

Gemäss den festgelegten Lärmempfindlichkeitsstufen gilt in diesem Bereich die Stufe III.

5 Interessensabwägung

Die vorliegende Planung entspricht den übergeordneten raumplanerischen Zielen und Grundsätzen des Bundes, des Kantons und der Region und ihre Anliegen sind umgesetzt. Insbesondere dem Grundsatz der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet kann mit der vorliegenden Teiländerung der Ortsplanung entsprochen werden. Bereits bei der Ausscheidung der damaligen Weilerzonen wurde darauf geachtet, dass die Bauzonengrenze eng entlang der bestehenden Bauten und Anlagen festgelegt wurde. Es wurde somit damals berücksichtigt, dass keine Zersiedelung gefördert und der bebaute Bereich kompakt gehalten wird. Dadurch kann erreicht werden, dass auch künftig haushälterisch mit dem Boden umgegangen wird. Die Zonengrenzen wurden übernommen und nicht erweitert.

Weiter wurde darauf geachtet, dass eine ortsspezifische Lösung ermittelt wurde, die zum einen den Erhalt des landwirtschaftlichen Charakters von Niederschongau berücksichtigt, andererseits aber auch die bestehende Wohnnutzung nicht negiert. Auch künftig sollen massvolle Entwicklungen ohne grosse Kapazitätserweiterungen in Niederschongau möglich sein. Die Ausscheidung von Dorfzonen für die einzelnen Ortsteile respektive ehemaligen Weiler trägt der traditionellen dezentralen Siedlungsstruktur Rechnung und ermöglicht eine massvolle Weiterentwicklung. Weiter ist zu berücksichtigen, dass die Bestimmungen der beiden neuen Zonen auf eine qualitative Siedlungsentwicklung setzen. Bauliche Veränderungen müssen sich am typischen Ortsbild von Niederschongau orientieren.

Bei der Erarbeitung wurde eine Arbeitsgruppe einberufen, die die Anliegen der Bevölkerung und der Landwirtschaft einbrachten. Durch die breit geführte Diskussion konnte eine Lösung gefunden werden, die sowohl die Landwirtschaft als auch für die Einwohnerschaft akzeptabel ist und die öffentlichen Interessen berücksichtigt.

6 Verfahren

6.1 Planungsablauf

6.1.1 Entwurfsphase

Sitzungen der Arbeitsgruppe und Ortsplanungskommission

Wie Eingangs erläutert, wurde für die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung eine Arbeitsgruppe einberufen, in welcher Vertretungen der Einwohnerschaft und der Landwirtschaft im Dorfteil Niederschongau sowie der Politik Einsitz hatten. Die Vertretungen der Einwohnerschaft und der Landwirtschaft wurden dabei angehalten, sich mit ihren Nachbarinnen und Nachbarn auszutauschen.

- Erste AG-Sitzung vom 8. November 2023: Rückblick auf die Entscheidungen der Gemeindeversammlung und die daraus resultierenden Fragen und Aufgabenstellungen. Weiter sollte die Sitzung genutzt werden, um die Bedürfnisse der einzelnen Arbeitsgruppenteilnehmenden bzw. der Vertretungen abzuholen und das weitere Vorgehen zu besprechen. Die Bedürfnisabfrage erfolgte im Workshopcharakter mittels Flipchart und ausgedruckter Karte von Niederschongau. Die Bedürfnisse dienten dazu, zu erfahren, welche Absichten die einzelnen Teilnehmenden haben und wie sie sich die künftige Entwicklung des Dorfteils vorstellen können. Diese Erkenntnisse dienten der Erarbeitung eines ersten Vorschlags der Bestimmungen der Teiländerung Ortsplanung.
- Zweite AG-Sitzung vom 21. Februar 2024: Es wurde die Abgrenzung, die neue Zonierung sowie die möglichen neuen Bestimmungen diskutiert. Dabei wurden der Arbeitsgruppe Varianten vorgestellt. Aufgrund der Diskussion im Rahmen dieser Arbeitsgruppensitzung wurde die Vorlage ausgearbeitet, die schlussendlich als Voranfrage beim Kanton eingereicht wurde.
- Dritte AG-Sitzung vom 10. September 2024 und OPK-Sitzung vom 25. September 2024: Es wurde weiteren Abstimmungsbedarf mit dem Kanton zu Nutzungsmass und Umnutzungen festgestellt.
- Vierte Sitzung der Arbeitsgruppe vom 3. Dezember 2024: Die Anpassungen aufgrund der weiteren Zwischenbesprechungen mit dem rawi wurden erläutert und diskutiert. Die Arbeitsgruppe hat die Änderungsvorschläge grundsätzlich gutgeheissen, so dass die Vorlage an der OPK-Sitzung im Januar 2025 diskutiert werden kann.

Abklärungen mit dem Kanton

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

Im August 2024 nahm der Kanton Stellung zu den zur Vorabklärung eingereichten Unterlagen. In seiner Stellungnahme hielt er fest, dass mit der Festlegung zweier unterschiedlicher Zonen eine passende Entwicklung der beiden Teile von Niederschongau ermöglicht wird. Die Nutzungsbestimmungen und Bauvorschriften für das südliche Quartier ermöglichen eine Vervollständigung und Weiterentwicklung des Einfamilienhausquartiers. Hingegen sollen die Bestimmungen für den nördlichen Teil entlang der Strassen vorwiegend dem Erhalt der vorzufindenden Siedlungs- und Baustruktur dienen. Zu den Bestimmungen wurden von Seiten Kanton Hinweise und Anträge formuliert. Nachfolgend werden die zentralen Hinweise und Anträge aus der Vorabklärung aufgeführt:

- Überprüfung Zonenabgrenzung im Bereich der Parzelle Nr. 108.
- Für die nördliche Zone ist die Beschränkung der Grösse der Erweiterung oder Ersatzneubauten stärker einzuschränken und sind die Bestimmungen, die die Umnutzung von reinen landwirtschaftlichen Ökonomiegebäuden in Wohnnutzungen vorsehen, zu überprüfen.
- Streichung der Bestimmungen, die Aussagen zur Platzierung von Gebäuden hinsichtlich Mindestabstände von Tierhaltungsanlagen machen.

Im Herbst 2024 fand eine weitere Zwischenbesprechung mit dem rawi statt, der basierend darauf überarbeitete Entwurf wurde vom Kanton anschliessend als grundsätzlich passend und mit für den Ort stimmigen Entwicklungsmöglichkeiten beurteilt.

Gemeinderat

Am 19. Februar 2025 verabschiedete der Gemeinderat die Unterlagen der Teiländerung Ortsplanung Niederschongau/Vorderdorf zu Handen der Mitwirkung und kantonalen Vorprüfung.

6.1.2 Formelles Verfahren

Mitwirkung

pendent

Kantonale Vorprüfung

pendent

Öffentliche Auflage

pendent

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Raum-, Achsen- und Zentrums-strukturen, kt. Richtplan Luzern (Stand 2015)	7
Abbildung 2: Ausschnitt kant. Richtplankarte Luzern (Stand 2015)	7
Abbildung 3: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan Siedlung und Landschaft, (Gemeinde Schongau)	9
Abbildung 4: Ausschnitt Bauinventar BILU, (geo.lu.ch, abgerufen am 16.04.2024)	11
Abbildung 5: Ausschnitt Gefahrenkarte (geo.lu.ch, abgerufen am 29.02.2024)	12
Abbildung 6: Ausschnitt Karte Oberflächenabfluss (geo.lu.ch, abgerufen am 29.02.2024)	13
Abbildung 7: Kartenausschnitt Klimaanalysekarte (geo.lu.ch, abgerufen am 29.02.2024)	14
Abbildung 8: Ausschnitte angepasste Waldflächen (geo.lu.ch, abgerufen am 19.12.2024)	15
Abbildung 9: Teiländerung Zonenplan Siedlung und Landschaft, Genehmigungsinhalt	16
Abbildung 10: Teiländerung Zonenplan Siedlung und Landschaft, Ausschnitt Änderungen Landschaft	18
Abbildung 11: Bauzonentabelle, Entwurf BZR	19

metron

Stahlrain 2
Postfach

5201 Brugg
Schweiz

info@metron.ch
+41 56 460 91 11