

# Teiländerung Ortsplanung Parz. 515, Schongau

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Gemeinde Schongau

Stand 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

Metron Raumentwicklung AG

Stahlrain 2

Postfach

5201 Brugg

T 056 460 91 11

info@metron.ch

www.metron.ch

Begleitung

Adrian Bütler

Gemeinderat, Präsident 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

Roland Kretz

Mitglied OPK

Auftraggeber

Gemeinde Schongau

Schulweg 2

6288 Schongau

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

# Inhaltsverzeichnis

1	Planungsgegenstand und Ziele	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Planungsziel	5
1.3	Bestandteile der Planung	5
2	Übergeordnete Rahmenbedingungen	6
2.1	Raumplanungsgesetz RPG	6
2.2	Kantonaler Richtplan	6
2.3	Regionaler Entwicklungsplan Seetal (REP)	7
2.4	Kommunale Nutzungsplanung	7
3	Weitere Sachthemen	10
3.1	ISOS	10
3.2	Denkmalpflege	10
3.3	Landwirtschaft	10
3.4	Erschliessung	11
3.5	Gefahrenkarte	11
3.6	Oberflächenabfluss	11
3.7	Lärm	12
3.8	Nichtionisierende Strahlen (NIS)	12
3.9	Störfall	12
3.10	Altlasten	12
3.11	Grundwasserschutz	12
3.12	Klima	13
4	Erläuterung Planungsinhalte	14
4.1	Teiländerung Zonenplan Siedlung und Landschaft	14
4.2	Teiländerung Bau- und Zonenreglement (BZR)	14
5	Interessensabwägung	15
6	Verfahren	16
6.1	Planungsablauf	16
	Abbildungsverzeichnis	17

# 1 Planungsgegenstand und Ziele

## 1.1 Ausgangslage

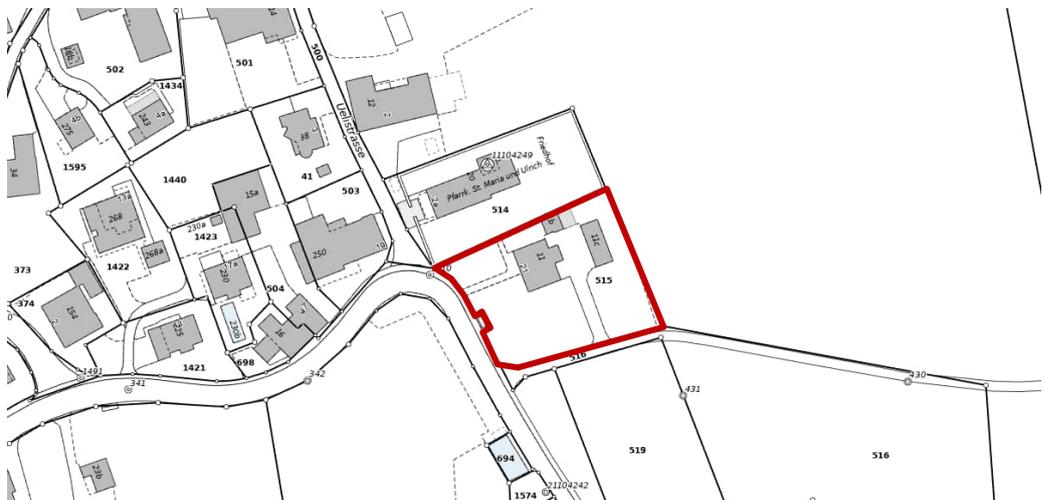
Im Jahr 2017 startete die Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Schongau mit der Erstellung des Siedlungsleitbilds. Darauf aufbauend wurde ein Entwurf des Zonenplans Siedlung und Landschaft sowie des Bau- und Zonenreglements (BZR) inkl. der Ausscheidung der Gewässerräume erarbeitet. Die Unterlagen 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 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, 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 wurden, wurden die Unterlagen der Planung, unter Berücksichtigung der beiden im Verlauf der Gemeindeversammlung beschlossenen Rückweisungen, beim Kanton zur Genehmigung eingereicht. Die beiden Rückweisungen können klar zu der Ortsplanungsrevision abgegrenzt und zu einem späteren Zeitpunkt separat behandelt werden. Im Bau- und Zonenreglement und im Zonenplan Siedlung und Landschaft wurden die Rückweisungen entsprechend gekennzeichnet. Der Regierungsrat hat die Planung mit Ausnahme der beiden Rückweisungen an seiner Sitzung vom 12. Dezember 2023 (Protokoll Nr. 1310) genehmigt.

Aufgrund der oben beschriebenen Ablehnung der Abweisung der Einsprache an der Gemeindeversammlung, wird die beantragte Umzonung im Rahmen der vorliegenden Teiländerung der Ortsplanung vorgenommen.



## 1.2 Planungsziel

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.

## 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 Parz. Nr. 515, Ortsteil Oberschongau

Orientierende Dokumente:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV – Raumplanungsverordnung des Bundes

## 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 haushälterischen 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.

### 2.2 Kantonaler Richtplan

Die oben beschriebenen neuen Bundesvorgaben 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.

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.

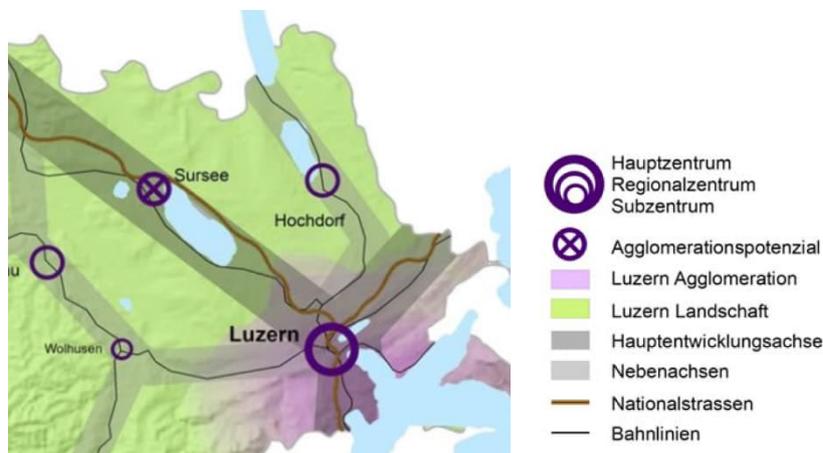


Abbildung 2: Raum-, Achsen- und Zentrumsstrukturen, kt. Richtplan Luzern (Stand 2015)

Im rechtskräftigen kantonalen Richtplan wird Oberschongau als Siedlungsgebiet ausgewiesen sowie als Ortsbild von regionaler Bedeutung eingetragen. Für das Planungsgebiet bestehen keine zusätzlichen Vorgaben beziehungsweise Festlegungen.



Abbildung 3: Ausschnitt kt. 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 / Chalchtaren, 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 Oberschongau 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 der Dorfteil Oberschongau grossmehrheitlich der Dorfzone Oberschongau A und B (DO-A und DO-B) zugewiesen. Ausnahme bilden die beiden Parzellen Nrn. 514 und 515 auf welchem sich die katholische Kirche St. Maria und St. Ulrich (Wallfahrtskirche Unsere Liebe Frau vom Lindenberg) und das Pfarrhaus befinden. Diese beiden Parzellen befinden sich in der Zone für öffentliche Zwecke (OeZ) mit der römischen Ziffer V «Oberschongau: Kirche».

Überlagert wird ein Teil des Ortsteils von einer Baugruppe gemäss Bauinventar sowie vom Eintrag «Archäologische Fundstelle». Weiter sind mehrere Gebäude im Ortsteil als schützenswerte und erhaltenswerte Bauten gemäss Bauinventar sowie die katholische Kirche und das Pfarrhaus als denkmalgeschützte Bauten gemäss Denkmalverzeichnis eingetragen.

Südlich des Planungsperimeters bzw. der Parzelle Nr. 515 ist zudem die Freihaltezone Oberschongau eingetragen, die langfristig das Zusammenwachsen des Siedlungsgebiet verhindern will.

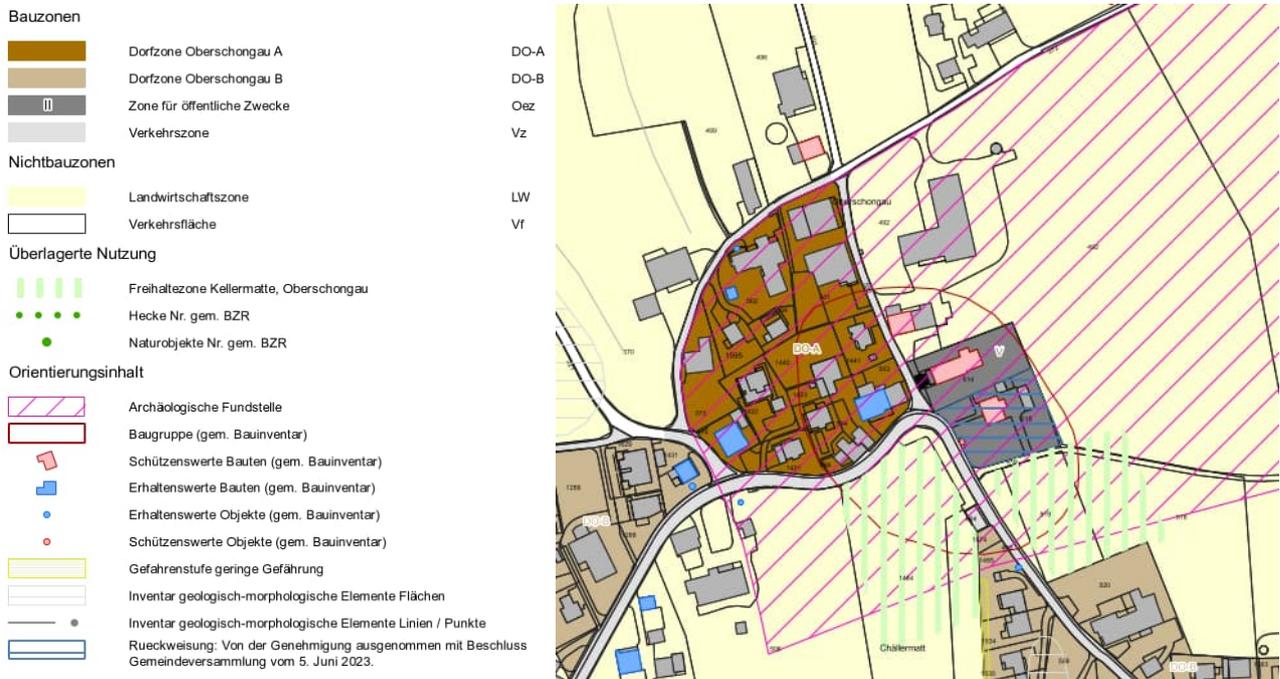


Abbildung 4: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan Siedlung und Landschaft, (Gemeinde Schongau)

### Bau- und Zonenreglement (BZR)

Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung wurde die Weilerzone Oberschongau einer Bauzone zugewiesen. 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).

Die Dorfzone Oberschongau A und Dorfzone Oberschongau B (DO-A und DO-B) dient dem Erhalt der dezentralen Siedlungsstruktur und ermöglicht eine massvolle Weiterentwicklung des Ortsteils Oberschongau unter der Wahrung bestehender Qualitäten. Innerhalb der Dorfzonen sind Wohnungen, nicht oder nur mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Bauten im öffentlichen Interesse sowie die Land- und Forstwirtschaft inklusive der zugehörigen Tierhaltung zulässig. Nutzungen, die grössere Lager- und Abstellplätze im Freien erfordern, sind hingegen nicht gestattet.

Neubauten sind nur für Wohnzwecke, öffentliche Zwecke sowie für land- und forstwirtschaftliche Zwecke (inklusive der zugehörigen Tierhaltung) zulässig. Ersatzneubauten, Umnutzungen oder der Ausbau bestehender Bauten für Wohnungen, Bauten im öffentlichen Interesse sowie für die Land- und Forstwirtschaft inklusive der zugehörigen

Tierhaltung sind zulässig, sofern dies nur im Sinne einer massvollen, zurückhaltenden Entwicklung erfolgt, diese sich harmonisch ins Dorfbild einfügen und den Charakter wahren. Weiter sind Umnutzung von landwirtschaftlichen Bauten, durch die eine andere landwirtschaftliche Ersatzneubaute nötig wäre, unzulässig.

In der Zone für öffentliche Zwecke (OeZ) sind hingegen lediglich Bauten, Anlagen und Nutzungen zulässig, die überwiegend zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden und den Zonenzweck gemäss BZR entsprechen. Für die OeZ in Oberschongau wurde im BZR der Zonenzweck «Oberschongau: Kirche» vermerkt. Der Gemeinderat legt Nutzung und Baumasse im Einzelfall unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen fest.

## 3 Weitere Sachthemen

### 3.1 ISOS

Der Ortsteil Oberschongau ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Ortsbild von regionaler Bedeutung eingetragen. Das dazugehörige Datenblatt wurde im Jahr 1977 erstellt und ist seitdem nicht aktualisiert worden. Lediglich eine kürzere Fassung wurde im Jahr 2006 erstellt.

### 3.2 Denkmalpflege

Gemäss Bauinventar BILU sind mehrere Bauten und Anlagen im Ortsteil Oberschongau als erhaltenswert beziehungsweise schützenswert eingestuft. Zudem wird ein Teil des Ortsteils rund um die katholische Kirche St. Maria und St. Ulrich (Wallfahrtskirche Unsere Liebe Frau vom Lindenberg) und das Pfarrhaus als Baugruppe kategorisiert. Die beiden Bauten (Kirche und Pfarrhaus) sind im kantonalen Denkmalverzeichnis KDV als denkmalgeschütztes Objekt eingetragen. Auf der Parzelle Nr. 515, auf welchem sich das geschützte Pfarrhaus befindet, ist zudem ein Brunnen vorhanden, der als wichtiger Bestandteil der Kirchenanlage von Oberschongau betrachtet wird.

Die Bauten und Anlagen sind im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung orientierend als schützenswerte und erhaltenswerte Bauten (gemäss Bauinventar) sowie als Baugruppe im Zonenplan Siedlung und Landschaft aufgenommen worden.



Abbildung 5: Pfarrhaus, Bauinventar (BILU), (geo.lu.ch, abgerufen am 29.02.2024)

### Baugruppen

«Denkmalpflegerisch-fachlich: Baugruppen zeichnen sich durch einen räumlichen, historischen oder funktionalen Zusammenhang aus. Die Wirkung solcher Gruppen kann schon durch das Wegfallen oder Verändern eines einzelnen Elements oder durch das Hinzufügen eines Fremdkörpers empfindlich gestört werden. Veränderungen innerhalb einer Baugruppe sind sorgfältig, mit Blick auf das Ganze und unter Beratung der Fachstelle zu planen.» (Bewertungskategorien Kantonale Denkmalpflege Luzern 2013)

### 3.3 Landwirtschaft

Der Dorfteil zeichnet sich durch eine Mischung aus unterschiedlichen Nutzungen aus. Neben der Wohn- und Gewerbenutzung ist Oberschongau teilweise auch von der landwirtschaftlichen Nutzung geprägt. Entsprechens befinden sich im Bezugsjahr 2024 drei aktive Landwirtschaftsbetriebe im und vier aktive Landwirtschaftsbetriebe unmittelbar angrenzend des Dorfteils ([www.geo.lu.ch/map/landwirtschaft](http://www.geo.lu.ch/map/landwirtschaft)).

### 3.4 Erschliessung

Oberschongau und insbesondere die Parzelle Nr. 515 ist gut mit dem öffentlichen Verkehr (öV) erreichbar. Die nächste Haltestelle «Schongau, Oberschongau», welche von der Buslinie 107 in Richtung Hitzkirch bedient wird, befindet sich in unmittelbarer Nähe zur von der vorliegenden Planung betroffenen Parzelle. In Mettmenschongau wird zudem die Mitfahrmöglichkeit «Taxito» angeboten. «Taxito» vermittelt private Autofahrten zwischen zwei vordefinierten «Taxito-Points», welche anschliessend vergütet werden.

Mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) ist der Ortsteil Oberschongau bzw. die Parzelle Nr. 515 über die «Oberschongauerstrasse» an das Zentrum von Schongau angebunden. Die «Oberschongauerstrasse» ist als Gemeindestrasse 1. Klasse klassifiziert und verbindet Oberschongau mit der Gemeinde Muri 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 Oberschongau führen Wanderwege von nationaler Bedeutung über die angrenzenden Flurwege und über die «Haldenstrasse» in Ost-West-Richtung sowie über die «Uelistrasse» in Nord-Süd-Richtung. Hingegen führen keine Velorouten von nationaler Bedeutung durch den Ortsteil Oberschongau. Es sind auch keine speziell markierten Velowege auf den Strassenverbindungen eingetragen. Der Fuss- und Veloverkehr FV und VV sind über die «Oberschongauerstrasse» und «Bettwilerstrasse» sowie über einzelne Flurwege mit den übrigen Ortsteilen von Schongau verbunden.

### 3.5 Gefahrenkarte

In Oberschongau bestehen keine Gefahren von Überschwemmungen, Murgangprozessen, spontanen oder permanenten Rutschungen sowie Sturz- und Lawinenprozessen.

### 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 die auf, wo potenzielle Gefahren durch Oberflächenabfluss besteht. Je violetter die Darstellung, je höher sind die Fließstiefen.

Im Ortsteil Oberschongau zeigt sich, dass Oberflächenwasser bei Starkniederschlag insbesondere aufgrund der topografischen Situation von Osten nach Westen den Hang hinunter abfließt. Das Oberflächenwasser sammelt und kanalisiert sich hauptsächlich an der Haldenstrasse, dem Landwirtschaftsbetrieb auf Parzelle Nr. 492 sowie der Zufahrt der Parzellen Nr. 515 (Parz. Nr. 516). Das gesammelte und kanalisierte Wasser wird teilweise in die angrenzenden Parzellen abgeführt, weshalb Überschwemmungen aufgrund des Oberflächenabflusses auftreten können. Im Rahmen von allfälligen Bauvorhaben ist darauf zu achten, dass Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen sind.

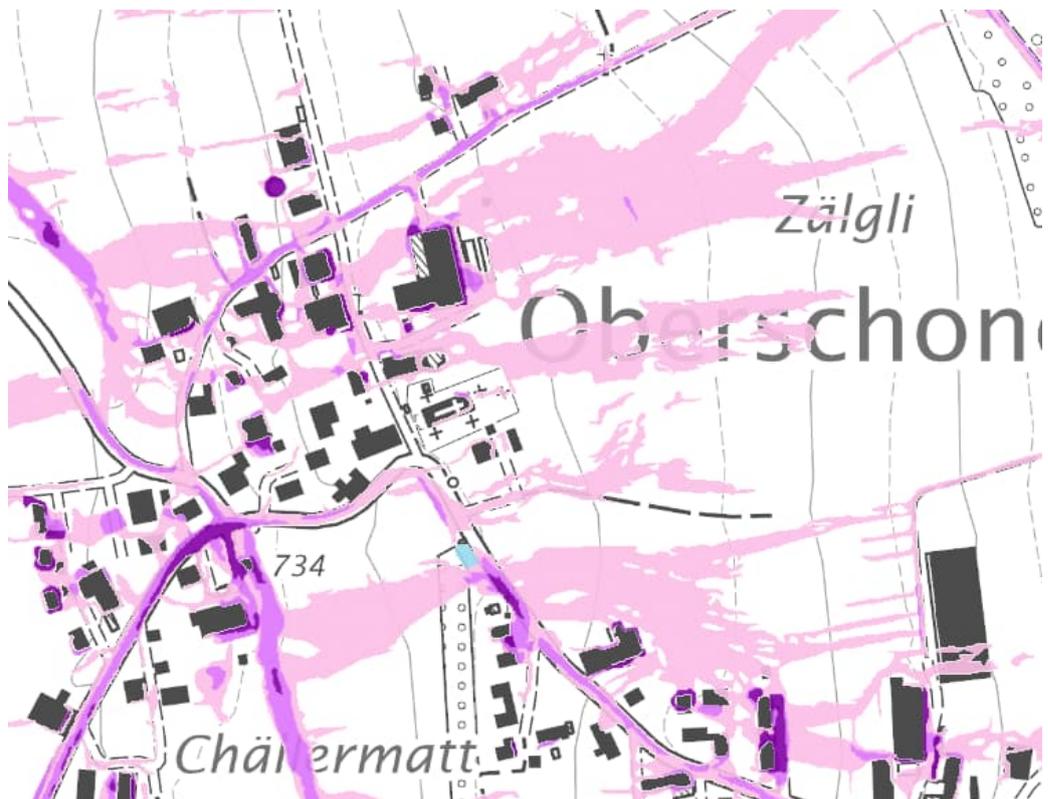


Abbildung 6: Ausschnitt Karte Oberflächenabfluss (geo.lu.ch, abgerufen am 29.02.2024)

### 3.7 Lärm

Gemäss Strassenlärmkataster mit Stand 2018 ist der Ortsteil Oberschongau 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 Oberschongau und somit innerhalb des Perimeters keine belasteten Standorte gemäss Altlastenkataster. In den weiteren Planungsschritten muss dieses Thema nicht weiter berücksichtigt werden.

### 3.11 Grundwasserschutz

Der Ortsteil Oberschongau und somit auch der Planungsperimeter liegt 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 Wärmeinseleffekts besteht. Eine Überwärmung in Hitzesommern ist nicht zu erwarten. Die Kaltluftströme fließen hauptsächlich von Westen (hangabwärts) in den Dorfteil und durchströmt diesen komplett, wobei das Volumen des Kaltluftstroms leicht verringert wird.

Da das Pfarrhaus sowie dessen Umgebung geschützt sind und keine Neubauten bzw. Erweiterungen des Bauvolumens zu erwarten sind, wird sich das Mikroklima aufgrund der vorliegenden planerischen Massnahme nicht verschlechtern.

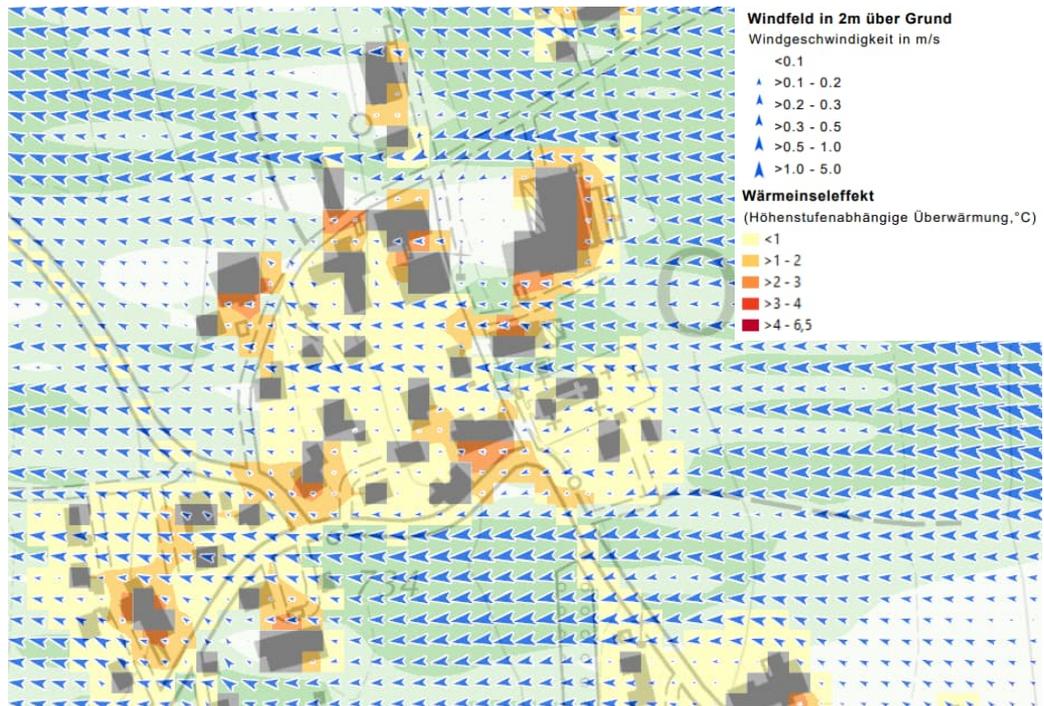


Abbildung 7: Kartenausschnitt Klimaanalysekarte (geo.lu.ch, abgerufen am 29.02.2024)

## 4 Erläuterung 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

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 8: Ausschnitt Zonenplan Siedlung und Landschaft (Genehmigungsinhalt), Metron AG

### 4.2 Teiländerung Bau- und Zonenreglement (BZR)

Im Rahmen der vorliegenden Teiländerung müssen keine Anpassungen am Bau- und Zonenreglement (BZR) vorgenommen werden. Im Artikel 18 des rechtskräftigen BZR 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 öffentlichen Zwecke (OeZ) liegt, sind die Bestimmungen weiterhin korrekt und bedürfen keiner Anpassung.

## 5 Interessensabwägung

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung werden die raumplanerischen Ziele des Bundes, des Kantons und der Region berücksichtigt und ihre Anliegen umgesetzt. Durch den Erhalt des denkmalgeschützten Pfarrhauses wird dem Erhalt des Charakters sowie des Ensembles von Oberschongau Rechnung getragen. Aufgrund des Schutzstatus des Pfarrhauses ist eine Weiterentwicklung unabhängig von der Zonierung nur in einem sehr beschränkten Masse zulässig.

Mit der Überarbeitung werden zudem keine massgeblichen zusätzlichen Kapazitäten für Einwohnende geschaffen, da dies dem Grundsatz der Verdichtung an zentralen und gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lagen widersprechen würde. Weiter handelt es sich um eine Umzonung und keine Zonenerweiterung, weshalb dem Grundsatz der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet entsprochen werden kann. Aufgrund der peripheren Lage des Ortsteils soll die Entwicklung vorwiegend innerhalb bestehender Volumen erfolgen. Der Zersiedlung der Landschaft wird so Einhalt geboten.

Das Grundstück befindet sich zudem seit mehreren Jahren in Privatbesitz, weshalb das Gebäude entsprechend als privates Wohnhaus genutzt wird. Der funktionale bzw. nutzungsspezifische Zusammenhang zwischen der Kirche Oberschongau und dem ehemaligen Pfarrhaus ist seit dem Verkauf der Liegenschaft und der Nutzungsänderung nicht mehr gegeben. Da jedoch sowohl das Gebäude als auch die Umgebung kantonal geschützt sind und die Parzelle im Zonenplan Siedlung und Landschaft von einer Baugruppe überlagert wird, kann sichergestellt werden, dass das Erscheinungsbild des Ortsbildes und des Ensembles auch künftig bewahrt werden kann.

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

## 6 Verfahren

### 6.1 Planungsablauf

Ortsplanungskommissionssitzung vom 25. September 2024

Am 25. September 2024 wurde die vorliegenden Planung mit der Ortsplanungskommission (OPK) besprochen und zu Händen des Gemeinderats verabschiedet.

Gemeinderat

Am 19. Februar 2025 hat der Gemeinderat Schongau die Unterlagen zu Händen der kantonale Vorprüfung und Mitwirkung verabschiedet. Die Unterlagen wurden Anfangs März 2025 beim Kanton zur Vorprüfung eingereicht.

Mitwirkung

*pendent*

Kantonale Vorprüfung

*pendent*

Öffentliche Auflage

*pendent*

# Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt Grundbuchplan (AV-Daten) inkl. Perimeter in Rot, (geo.lu.ch, abgerufen am 10.09.2024)	4
Abbildung 2: Raum-, Achsen- und Zentrums-strukturen, kt. Richtplan Luzern (Stand 2015)	6
Abbildung 3: Ausschnitt kt. Richtplankarte Luzern (Stand 2015)	7
Abbildung 4: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan Siedlung und Landschaft, (Gemeinde Schongau)	8
Abbildung 5: Pfarrhaus, Bauinventar (BILU), (geo.lu.ch, abgerufen am 29.02.2024)	10
Abbildung 6: Ausschnitt Karte Oberflächenabfluss (geo.lu.ch, abgerufen am 29.02.2024)	12
Abbildung 7: Kartenausschnitt Klimaanalysekarte (geo.lu.ch, abgerufen am 29.02.2024)	13
Abbildung 8: Ausschnitt Zonenplan Siedlung und Landschaft (Genehmigungsinhalt), Metron AG	14

metron

Stahlrain 2  
Postfach

5201 Brugg  
Schweiz

[info@metron.ch](mailto:info@metron.ch)  
+41 56 460 91 11