

IDEE SEETAL

Regionalentwicklungsplan Seetal, Teiländerung Weiler

Planungsbericht nach Art. 47 RPV für die Kantonale Vorprüfung

Stand: 17.06.2019

| | |
|------------------------------|---|
| Auftrag | Regionalentwicklungsplan Seetal, Teiländerung Weiler |
| Auftraggeberin | IDEE SEETAL |
| Auftragnehmerin | Planteam S AG, Inseliquai 10, Postfach 3620, 6002 Luzern 041 469 44 44, luzern@planteam.ch |
| Projektleiter | Roger Michelon, dipl. Kult. Ing. ETH/SIA, Planer FSU/RegA |
| Projektleiter-Stv./Mitarbeit | Mirco Derrer, MSc ETH Raumentwicklung & Infrastruktursysteme, Planer FSU |
| Qualitätssicherung | SQS-Zertifikat ISO 9001 seit 11. Juli 1999 |

Bestandteile der kantonalen Vorprüfung

- Regionalentwicklungsplan Seetal, Bild 5 und behördenverbindliche Richtplankarten

Zur Orientierung liegen vor:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV inkl. Anhang 1

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----|--|----|
| 1. | Planungsgegenstand | 5 |
| 1.1 | Ausgangslage | 5 |
| 1.2 | Organisation..... | 5 |
| 1.3 | Ablauf | 6 |
| 2. | Die Vorhaben im Detail..... | 10 |
| 2.1 | Weiler im Regionalentwicklungsplan Seetal | 10 |
| 2.2 | Überprüfung der Weiler | 10 |
| 2.3 | Anpassungen des REP Seetal, Kapitel 5.2 Weiler und Kleinbauzonen | 16 |
| 3. | Übergeordnete Rahmenbedingungen | 17 |
| 3.1 | Bundesgesetzgebung | 17 |
| 3.2 | Kantonales Planungs- und Baugesetz | 17 |
| 3.3 | Kantonaler Richtplan, teilrevidierte Fassung 2015 | 17 |
| | Anhang..... | 18 |

1. Planungsgegenstand

1.1 Ausgangslage

Im Rahmen der Umsetzung des revidierten Kantonalen Richtplans 2015 sind der Kanton Luzern, sowie die zuständigen regionalen Entwicklungsträger angehalten, die in den Regionalen Richtplänen aufgeführten Weiler zu überprüfen und neu zu beurteilen. Bisher waren die Weilerzonen gemäss kantonaalem Planungs- und Baugesetz den Bauzonen zugewiesen. Im Rahmen der Revision des kantonalen Richtplans hat der Bund den Kanton Luzern diesbezüglich angehalten, dies zu revidieren und die Weilerzonen den Nicht-Bauzonen zuzuweisen. Der Kanton hat dies im PBG ebenfalls nachvollzogen (in Kraft seit 1.1.2018). Dies bedeutet, dass die Entwicklungsmöglichkeiten in den Weilerzonen sehr eng gefasst werden. Die in den Luzerner Weilerzonen häufig angewendeten „Neubaustandorte“ widersprechen gemäss Bund den Anforderungen an Weilerzonen. Diese sollen primär der erleichterten Umnutzung der bestehenden Bausubstanz durch nicht-landwirtschaftliche Nutzung dienen und nicht einer baulichen Entwicklung ausserhalb der Bauzone.

Gemäss § 59a PBG dürfen die Gemeinden nur dort Weilerzonen ausscheiden, wo dies die regionalen Entwicklungsträger als „gemischt oder nicht-landwirtschaftlich eingestufte Kleinsiedlungen“ festgelegt haben. Künftig wird es nur für diejenigen Weiler möglich sein, die im behördenverbindlichen REP Seetal als «Weiler des Typs B» festgelegt sind.

1.2 Organisation

Ausschuss / Bearbeitung:

- Cornelius Müller, Geschäftsführer IDEE SEETAL
- Roger Michelin, Planteam S AG, Luzern
- Mirco Derrer, Planteam S AG, Luzern

Netzwerk Lebensraum

- Roland Emmenegger, Hochdorf, Leiter
- Petra Jenni, Gemeinderätin, Ballwil
- Rebekka Renz, Gemeinderätin, Hitzkirch
- Herbert Schmid, Gemeindepräsident, Hohenrain
- Fredy Stutz, Gemeinderat, Schongau
- Raimund Wenger, Gemeinderat, Aesch

Verbandsleitung IDEE SEETAL

- Fredy Winiger, Kleinwangen, Präsident
- Christian Budmiger, Aesch
- Roland Emmenegger, Hochdorf
- Petra Jenni, Ballwil
- Adrian Nussbaum, Hochdorf
- Ruth Spielhofer, Römerswil
- Beni Weber, Mosen

1.3 Ablauf

1.3.1 Übersicht

| | |
|---|-------------------------|
| Grundlagenarbeiten | Bis Ende 2017 |
| Anpassungen REP Seetal Weiler | Feb. – März 2018 |
| 1. Kantonale Vorprüfung | Mai – September 2018 |
| Anpassungen aufgrund 1. Vorprüfung | Okt. 2018 bis Jan. 2019 |
| 2. Kantonale Vorprüfung | Feb. 2019 – März 2019 |
| Auflage- und Mitwirkungsverfahren | April 2019 |
| Auswertung Mitwirkung und Bereinigung | Mai 2019 |
| Beschluss Vorstand | Juni 2019 |
| Beschluss Delegiertenversammlung | 27. Juni 2019 |
| Fakultatives Referendum und Genehmigungsverfahren (Regierungsrat) | anschliessend |

1.3.2 Vorarbeiten

Bereits im Jahr 2016 wurden in sämtliche im Regionalentwicklungsplan Seetal aufgeführten Weiler anhand der Kriterien von Weiler Typ B gemäss kantonalem Richtplan überprüft. Darauf aufbauend wurde die Tabelle Weiler und Weilerzone in der Region Seetal (Anhang 1) erstellt.

Infolge dieser Überprüfung wurde durch den Vorstand IDEE SEETAL die Überarbeitung des Regionalentwicklungsplans Seetal ausgelöst.

1.3.3 1. Kantonale Vorprüfung

Zwischen Mai 2018 und September 2018 fand eine erste kantonale Vorprüfung statt. Das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement des Kantons Luzern (BUWD) kam zum Schluss, dass der zur Vorprüfung eingereichte Entwurf nur zum Teil mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben übereinstimmen. Die getroffenen Festlegungen seien zu überarbeiten und namentlich fundierter zu begründen.

Es wird insbesondere zu den folgenden Punkten Stellung genommen.

| Beurteilung BUWD | Stellungnahme IDEE SEETAL |
|---|---|
| <p>Der Planungsbericht sei materiell sehr knapp ausgefallen. Aufgrund der Begründungen können nicht alle Änderungen nachvollzogen werden.</p> <p>Des Weiteren seien einige Aussagen sachlich falsch. Der Planungsbericht ist gemäss den Ausführungen des Vorprüfungsbericht zu korrigieren.</p> | <p>Der Planungsbericht wird entsprechend korrigiert und ergänzt.</p> |
| <p>Die Weiler Typ A seien unter dem Aspekt der Schutz- und Erhaltungsziele nochmals zu überprüfen und eine entsprechende Beurteilung nachzuliefern.</p> | <p>Die Weiler Typ A werden nach wie vor aus dem REP Seetal gestrichen. Der Richtplantext wurde ergänzt mit: «Die Gemeinden tragen Sorge zum Charakter der Gebäudegruppen und sichern wo sinnvoll und erforderlich deren qualitätsvolle Entwicklung.» Dem Anliegen des BUWD wird dadurch Rechnung getragen.</p> |
| <p>Mettlen, Eschenbach: Die Beibehaltung des Weilers Typ B sei zweckmässig.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>Güniken, Hohenrain: Die Abgrenzung der Weilerzone sei nicht nachvollziehbar, der Weiler erfülle die Kriterien nicht. Auf eine Festsetzung als Weiler Typ B sei zu verzichten.</p> | <p>Güniken wird weiterhin als Weiler Typ B ausgewiesen. Die Argumentation im Planungsbericht wird angepasst, so dass sichtbar ist, dass Güniken betreffend Weilerdefinition ein Grenzfall ist, aber aus regionalen Überlegungen eine Ausweisung als Weiler aufgrund der vorhandenen Qualitäten wichtig ist.</p> |

| Beurteilung BUWD | Stellungnahme IDEE SEETAL |
|---|--|
| <p>Urswil, Hochdorf: Die Kleinsiedlung Urswil erfülle die Kriterien für einen Weiler vollumfänglich. Die fehlende Trennung zur Siedlung Ligschwil sei unerheblich, da es sich bei Ligschwil nicht um eine Hauptsiedlung handle.</p> | <p>Es ist unbestritten, dass Urswil weiterhin räumliche Qualitäten aufweist. Dem Antrag, Urswil als Weiler Typ B zuzuweisen, wird entsprochen. Die Empfehlung an die Gemeinde wird gestrichen.</p> |
| <p>Schongau, Verschiedene Weiler: Den Änderungen des REP betreffend die Weiler der Gemeinde Schongau könne grundsätzlich zugestimmt werden. Einzig bei der Kleinsiedlung Ruedikon wird empfohlen, aus übergeordneter Sicht eine nochmalige Prüfung der Weilerbezeichnung (Beibehaltung des Weilers Typ B). Andernfalls seien der Ortsbild- und Objektschutz auf andere geeignete Weise sicherzustellen.</p> | <p>Die Ausführungen der kantonalen Denkmalpflege sind für IDEE SEETAL nachvollziehbar. Trotzdem ist IDEE SEETAL der Meinung, der Gemeinde Schongau einen gewissen Spielraum im Umgang mit der Kleinsiedlung Ruedikon zu geben. Trotz nochmaliger Überprüfung soll die Kleinsiedlung Ruedikon nicht als Weiler Typ B festgelegt werden.</p> |

Diese Anpassungen werden nun vorgenommen und die überarbeitete Fassung zu Händen einer zweiten kantonalen Vorprüfung eingereicht.

1.3.4 2. Kantonale Vorprüfung

Zwischen Februar 2019 und Mai 2019 fand eine zweite kantonale Vorprüfung statt. Das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement kommt zum Schluss, dass die vorliegenden Unterlagen unter Beachtung der nachfolgenden Hinweise und Empfehlungen mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben übereinstimmen.

Grundsätzliche Aspekte

- Der Streichung der Weiler Typen A mit gleichzeitiger Ergänzung bezüglich genereller Sicherstellung von Landschaftsbild- und Ortsbildschutz widerspreche keinen übergeordneten Vorgaben und liegt somit im regionalen Planungsermessen.

Güniken, Hohenrain

- Obwohl Güniken nicht alle Weilerkriterien gemäss kantonalem Richtplan S4-1 vollumfänglich erfüllt, kann mit Blick auf die regionale Zielsetzung, diesen traditionell landwirtschaftlichen Siedlungsansatz nicht noch weiter unter Druck setzen zu lassen, aus übergeordneter Sicht zugestimmt werden.

Verschiedene Weiler, Schongau

- Den Änderungen des REP betreffend die Weiler der Gemeinde Schongau könne grundsätzlich zugestimmt werden. Einzig bei der Kleinsiedlung Ruedikon wird empfohlen, aus übergeordneter Sicht eine nochmalige Prüfung der Weilerbezeichnung (Beibehaltung des Weilers Typ B). Andernfalls seien der Ortsbild- und Objektschutz auf andere geeignete Weise sicherzustellen.

Im Weiteren wurde ein Hinweis an die Gemeinde Schongau bezüglich Zonenfestlegung im Rahmen der bevorstehenden Ortsplanungsrevision gemacht: Beim Ersatz der bisherigen Weilerzonen seien die Zonenbestimmungen im Wesentlichen auf den Erhalt und die massvolle Weiterentwicklung der bestehenden Bausubstanz und Nutzungsstrukturen unter möglicher Bewahrung der Freiräume und Umgebungsbereiche auszurichten. Reine nichtlandwirtschaftliche Neubauten seien in der Regel auszuschliessen. Zur Beurteilung der ortsbaulichen und denkmalpflegerischen Qualität der einzelnen Orsteile wird auf die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege vom 24. Juli 2018 zu erster Eingabe der Planungsunterlagen verwiesen.

2. Die Vorhaben im Detail

2.1 Weiler im Regionalentwicklungsplan Seetal

Der Regionalentwicklungsplan Seetal unterscheidet zwischen Weiler der Typen A und B. Die Weiler des Typs A sind dabei vorwiegend landwirtschaftlich geprägt, während Weiler des Typs B landwirtschaftliche und nicht-landwirtschaftliche Nutzungen gemischt sind.

2.2 Überprüfung der Weiler

Als Grundlage für die Überprüfung der Weiler galten die Kriterien für Weiler gemäss Kantonaalem Richtplan Punkt S4-1.

- Mindestens 5 bis 10 bewohnte Gebäude, welche i.d.R. an einer gemeinsamen Verkehrserschliessung liegen,
- traditionell landwirtschaftlicher Siedlungsansatz (Stichjahr vor 1950),
- geschlossenes Siedlungsbild (i.d.R. nicht mehr als ca. 30 m Abstand zwischen den Wohnhäusern),
- räumlich klare Trennung von der Hauptsiedlung (mind. 200-300 m Abstand).

Gemäss kantonalem Richtplan S4-1 haben die regionalen Entwicklungsträger die erhaltenswerten Kleinsiedlungen entsprechend ihrer Struktur den Weilertypen A, B und C zuzuordnen.

2.2.1 Weiler Typ A

Als Weiler Typ A (landwirtschaftlich) gelten Weiler mit vorwiegend landwirtschaftlichen Bauten und Nutzungen sowie einzelnen nicht landwirtschaftliche Bauten. Weiler Typen A gemäss kantonalem Richtplan sind vorwiegend landwirtschaftlich genutzt und in der kommunalen Nutzungsplanung auch der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

Die Zuweisung von Weiler Typen A im Regionalentwicklungsplan hat daher für die Ortsplanungen keine Relevanz. Eine Aufführung der Weiler Typen A im Regionalentwicklungsplan gibt daher keinen Mehrwert. Der Weiler Typ A enthält keine Verpflichtung an die Gemeinden, in ihren Ortsplanungen Massnahmen zu ergreifen (vgl. kantonaler Richtplan S4-1 und S4-2).

Die Aufführung der Weiler Typen A hätte daher lediglich den Nutzen, ortstypische Gebäudegruppen zu eruieren. Allerdings ist IDEE SEETAL der Meinung, dass die Qualität von Gebäudegruppen in der Landschaft generell gesichert werden muss. Anstelle einer unvollständigen Aufführung von Weiler Typen A wird daher der Richtplantext mit folgendem Grundsatz ergänzt:

Die Gemeinden tragen Sorge zum Charakter der Gebäudegruppen und sichern wo sinnvoll und erforderlich deren qualitätsvolle Entwicklung.

Dadurch kann der Landschaftsbild- und Ortsbildschutz ausserhalb der Bauzonen auf regionaler Ebene sichergestellt werden, ohne dass eine räumliche Zuweisung gemacht wird.

In den laufenden Ortsplanungsrevisionen werden verschiedene Gemeinden des Seetals das Bauen mit Qualität und eine ansprechende Baukultur stärker verankern.

Es wird darauf verzichtet, die Weiler Typen A zu überprüfen. Die bisher ausgeschiedenen Weiler Typ A werden aus dem Regionalentwicklungsplan gelöscht. Es handelt sich dabei um die folgenden Weiler:

- Wald (Gemeinde Ballwil)
- Bleuliken, Stäfliken, Wolfetschwil (Gemeinde Hitzkirch)
- Unterebersol (Gemeinde Hohenrain)
- Huwil, Wiliswil (Gemeinde Römerswil)
- Hasenberg (Gemeinde Schongau)

2.2.2 Weiler Typ B

Als Weiler Typ B (gemischt) gelten gemäss kantonalem Richtplan S4-1 Weiler, bei denen landwirtschaftliche Bauten und Nutzungen mit anderen gemischt sind oder bei denen wenige landwirtschaftliche Bauten und Nutzungen bestehen.

Nachfolgend werden die im rechtskräftigen Regionalentwicklungsplan bestehenden Weiler konkreter betrachtet und, falls notwendig, geändert.

Gemeinde Ballwil –Gibelflue

Das Gebiet befindet sich sowohl im aktuellen Zonenplan, wie auch im neuen, sich im Entwurf befindenden Zonenplan in der Landwirtschaftszone.

- Die Kleinsiedlung erfüllt zudem die Kriterien gemäss kantonalem Richtplan nicht, da kein geschlossenes Siedlungsbild vorhanden ist, sondern eine zweigeteilte Struktur mit Wohnhäusern und Höfen.
- Da es sich nicht um ein geschlossenes Siedlungsbild handelt, ist unklar, welche Gebäude tatsächlich zur Siedlungsstruktur gehören.
- Gibelflue ist räumlich klar getrennt von der Hauptsiedlung und hat einen traditionellen landwirtschaftlichen Siedlungsansatz.

Eine Zuweisung des Weilers ist aufgrund der zwei erstgenannten Punkten nicht von regionalem Interesse. Gibelflue soll demnach aus dem REP entlassen werden.

Gemeinde Eschenbach –Mettlen

Betreffend Weiler Mettlen können zu den Kriterien folgende Aussagen gemacht werden.

- Es bestehen 2 Landwirtschaftsbetriebe und 13 Wohnhäuser.
- Es existiert ein traditioneller landwirtschaftlicher Siedlungsansatz, der durch die bewilligten drei Einfamilienhäuser und ein Mehrfamilienhaus unter Druck gerät, welche aufgrund des Gestaltungsplans ermöglicht wurden.
- Der Weiler Mettlen verfügt über ein geschlossenes Siedlungsbild und ist räumlich klar von der Hauptsiedlung abgegrenzt.

Um eine weitere Beeinträchtigung des Weilers zu verhindern und da die Weilerkriterien weitgehend erfüllt sind, wird der Weiler Mettlen weiterhin als Typ B ausgeschieden.

Gemeinde Hohenrain –Güniken

Güniken in Hohenrain weist die folgenden Merkmale auf:

- Güniken weist ein geschlossenes Siedlungsbild.
- Es existiert keine klare Trennung von der Hauptsiedlung. Das EFH-Quartier Landschau liegt unmittelbar angrenzend zu Güniken.
- In Güniken existieren auch Wohnbauten / umgenutzte Bauten. Der traditionelle landwirtschaftliche Siedlungsansatz ist trotzdem noch vorhanden, wenn auch unter Druck.
- Güniken erfüllt die Kriterien zur Anzahl an Gebäuden.
- Damit die weitere Entwicklung durch die Gemeinde gelenkt werden kann, ist es aus regionaler Sicht wichtig, die Kleinsiedlung Güniken als Weiler Typ B zu definieren. Es gilt die bestehenden Qualitäten zu schützen und den traditionellen landwirtschaftlichen Siedlungsansatz nicht noch weiter unter Druck zu setzen. Die Gemeinde sieht vor, im Rahmen der Ortsplanungsrevision Güniken einer Weilerzone ohne Neubaustandort zuzuweisen.

Aufgrund dieser Ausführungen wird Güniken im REP Seetal als Weiler Typ B ausgewiesen.

Gemeinde Hohenrain –Ferren

Die Kleinsiedlung Ferren verfügt über eine gemischte Nutzung und weist die folgenden Merkmale auf:

- Der Weiler besteht aus mehr als 10 Gebäuden, die entweder Wohnhäuser oder landwirtschaftliche Betriebe sind. Aufgrund der gegenüber der Siedlung Kleinwangen nicht klaren Abgrenzung ist eine Zuweisung von Gebäuden zum Weiler Ferren schwierig.
- Es handelt sich um einen traditionellen landwirtschaftlichen Siedlungsansatz. Bei einigen Gebäuden handelt es sich um neuere Bauten, die den landwirtschaftlichen Charakter stören. Die Umnutzung ist weit fortgeschritten.
- Es handelt sich um ein geschlossenes Siedlungsbild.
- Der Weiler Ferren ist räumlich entlang der Ferrenstrasse nicht ganz eindeutig von der Siedlung Kleinwangen abgetrennt.

Die Kleinsiedlung Ferren wird aus dem REP entlassen. Es wird der Gemeinde empfohlen, eine «Erhaltungsbauzone» auszuscheiden, um die Qualitäten des Siedlungsbildes sicherstellen zu können.

Gemeinde Hochdorf –Urswil

Der Weiler Urswil ist insbesondere bezüglich Erscheinungsbildes ein intakter Weiler.

- Urswil weist keine klare räumliche Trennung von der benachbarten Siedlung Ligschwil auf. Jedoch ist eine klare räumliche Trennung zur Hauptsiedlung Hochdorf vorhanden. Da es sich bei Urswil um einen ursprünglichen Weiler handelt, der in jüngerer Zeit aufgrund der Ausscheidung von Kleinbauzonen erweitert wurde, ist die nicht vorhandene Abgrenzung zu Ligschwil in der Beurteilung unerheblich.
- Urswil erfüllt das Kriterium betreffend Anzahl Gebäude. Es handelt sich um mehrheitlich Wohngebäude, mit vereinzelt landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden.

- Es handelt sich um einen Weiler mit einem traditionellen Siedlungsansatz, wobei dieser aufgrund der Vorschriften gemäss BZR unter Druck ist (BZR-Artikel nicht bundesrechtskonform).
 - Es handelt sich um ein qualitativ gutes, geschlossenes Siedlungsbild
- Es ist in regionalem Interesse, den Weiler Urswil als Typ B beizubehalten, um so die Qualitäten dieses Weilers sichern zu können. Zu diesen Qualitäten gehört auch die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung, weshalb darauf verzichtet wird, Urswil als Weiler Typ C zu definieren.

Gemeinde Römerswil –Nunwil

Der Weiler Nunwil erfüllt sämtliche Merkmale der Weilerdefinition wie folgt:

- Er verfügt über die nötige Anzahl Gebäude und weist eine gemischte Nutzung auf.
- Es handelt sich um einen traditionellen landwirtschaftlichen Siedlungsansatz.
- Nunwil verfügt über ein geschlossenes Siedlungsbild, welches räumlich klar von den Hauptsiedlungen Römerswil und Hochdorf abgetrennt ist.
- Der Weiler kann soweit als intakt bezeichnet werden.

Es wird empfohlen, den Perimeter der Weilerzone im Zonenplan der Gemeinde Römerswil gegebenenfalls enger zu ziehen. Der Weiler Nunwil wird im REP als Typ B belassen und soll auch kommunal in der Weilerzone verbleiben.

Gemeinde Römerswil –Herlisberg

Bei der Kleinsiedlung Herlisberg handelt es sich um eine sehr kleine Streusiedlung mit folgenden Merkmalen:

- Es handelt sich um einen traditionellen landwirtschaftlichen Siedlungsansatz mit gemischter Nutzung (Wohnen, Landwirtschaft).
- Es existiert kein geschlossenes Siedlungsbild. Der Kern der Kleinsiedlung wird ergänzt durch Höfe im Norden und Süden, wodurch eine Verzettelung der Kleinsiedlung besteht. Eine klare Abgrenzung ist nicht möglich.

Anhand der Merkmale im kantonalen Richtplan kann hierbei nicht von einem Weiler gesprochen werden. Es wird der Gemeinde empfohlen, eine Landwirtschaftszone auszuscheiden. Der Weiler Herlisberg wird aus dem REP entlassen.

Gemeinde Schongau –Oberschongau und Chalchtare

Die Gemeinde Schongau weist eine dezentrale Siedlungsstruktur auf, wobei sich Mettmenschongau in den vergangenen Jahrzehnten als Siedlungsschwerpunkt entwickelte. Bei den Gebieten Oberschongau und Chalchtare handelt es sich um Kleinsiedlungen, die annähernd zusammengewachsen sind und wie folgt charakterisiert sind:

- Die Kleinsiedlungen verfügen über die Mindestanzahl Gebäude.
- Es handelt sich um einen traditionellen landwirtschaftlichen Siedlungsansatz, wobei dieser vermehrt unter Druck geraten ist und auch urbanere Strukturen erstellt wurden. Mittlerweile existiert sogar einer Reihenhaussiedlung.
- Es handelt sich nicht um ein geschlossenes Siedlungsbild. Die bebauten Strukturen sind stark verzettelt.
- Eine klare räumliche Abgrenzung zur Hauptsiedlung ist nicht vorhanden.

Die Weiler Oberschongau und Chalchtare sollen aus dem REP entlassen werden. Es wird der Gemeinde empfohlen, eine Bauzone mit Erhaltungscharakter auszuscheiden.

Gemeinde Schongau –Rüedikon

Die Kleinsiedlung Rüedikon liegt südlich der Hauptsiedlung Mettmenschongau und verfügt über die folgenden Merkmale:

- Es handelt sich um eine Kleinsiedlung mit mehr als 10 Gebäuden, welche teilweise landwirtschaftlich und mehrheitlich zum Wohnen genutzt werden. Die Umnutzung weg von der landwirtschaftlichen Nutzung ist bereits stark fortgeschritten.
- Es handelt sich um einen traditionellen landwirtschaftlichen Siedlungsansatz entlang von drei Strassenachsen mit einer zentral gelegenen Kapelle.
- Das Siedlungsbild ist in sich geschlossen, die Siedlung weist keine Verzettelung auf und ist nördlich durch den Bachverlauf mit Hecken und südlich durch Landwirtschaftsflächen abgegrenzt.
- Rüedikon liegt relativ nahe an der Hauptsiedlung, eine klare Trennung ist nicht vorhanden.
- Bei Rüedikon handelt es sich um eine intakte, auch qualitativ gut erhaltene Kleinsiedlung, der über grosse, gut erhaltene grüne Zwischenbereiche verfügt, welche in die umgebende Landschaft übergehen.

Rüedikon wird im REP Seetal nicht als Weiler Typ B zugeteilt. Insbesondere bezüglich der Zwischenbereiche weist der Weiler eine hohe Qualität auf, die es im Rahmen der Nutzungsplanung zu sichern gibt. Daher wird der Gemeinde empfohlen, eine Sonderbauzone mit eingeschränkten Möglichkeiten (Erhaltungszone) zu erstellen.

Gemeinde Schongau –Niederschongau

Die Kleinsiedlung Niederschongau ist in der dezentralen Siedlungsstruktur der Gemeinde Schongau eine der grösseren Siedlungsteile mit folgenden Merkmalen:

- Es handelt sich um eine grössere Kleinsiedlung mit deutlich mehr als 10 Gebäuden, die mehrheitlich zu Wohnzwecken und landwirtschaftlich genutzt werden.
- Es handelt sich um einen traditionellen landwirtschaftlichen Siedlungsansatz, wobei insbesondere die Wohnüberbauung im Süden der Kleinsiedlung diesen Siedlungsansatz beeinträchtigt.
- Niederschongau ist ein relativ kompakter Ort, womit ein geschlossenes Siedlungsbild vorhanden ist.
- Niederschongau ist nicht klar abgetrennt von der Streusiedlung Hinterdorf.

Insbesondere aufgrund der vermehrten Wohnnutzung (inkl. neuere Bauten und entsprechender nicht-landwirtschaftlichen Gestaltungsansätzen) und der nicht klaren Trennung zur Streusiedlung Hinterdorf wird der Weiler Niederschongau aus dem REP entlassen. Es wird der Gemeinde empfohlen, eine Bauzone mit Erhaltungscharakter auszuscheiden.

Gemeinde Schongau –Hinterdorf

Die Kleinsiedlung Hinterdorf liegt nördlich von Niederschongau und verfügt über die folgenden Merkmale:

- Die Kleinsiedlung besteht aus mehr als 5 bis 10 Gebäuden.
- Es handelt sich um einen traditionellen landwirtschaftlichen Siedlungsansatz, es handelt sich um locker stehende Bauernhöfe, die durch grössere Zwischenbereiche getrennt sind. Die Wohnbauten nehmen einen klaren Bezug auf die Umgebung, fügen sich gut ein und sind zum Teil noch in ursprünglicher Gestalt vorhanden.
- Die Kleinsiedlung erstreckt sich entlang eines asphaltierten Weges. Trotz der relativ grossen Zwischenbereiche ist ein geschlossenes Siedlungsbild vorhanden und erkennbar.
- Es ist eine Trennung zur Siedlung Niederschongau vorhanden, jedoch sind die beiden Kleinsiedlungen sehr nahe aneinander gelegen. Zur Hauptsiedlung Mettmenschongau besteht eine klare räumliche Trennung.

Der Weiler Hinterdorf wird im REP beibehalten. Trotz etwas verzetteltem Siedlungsbild sind die Kriterien für einen Weiler erfüllt. Die bisherige Weilerzone soll beibehalten werden, wobei auf Neubaustandorte zu verzichten ist.

Fazit

Im REP Seetal werden nur noch diejenigen Weiler aufgeführt, die alle oben beschriebenen Merkmale weitestgehend erfüllen und somit eine Festsetzung von regionalem Interesse ist.

Für diejenigen Gebiete, die aus dem REP entlassen werden, sind in der kommunalen Nutzungsplanungen geeignete Lösungen zu einer geordneten Entwicklung zu finden. Der Umgang mit den weiteren, in der Abklärung untersuchten Weiler liegt in der Verantwortung der Gemeinden.

2.2.3 Weiler Typ C

Es wird darauf verzichtet, Weiler des Typs C auszuscheiden. Es sind keine Kleinsiedlungen vorhanden, die die vier beschriebenen Hauptmerkmale weitestgehend erfüllen und gleichzeitig eine nicht-landwirtschaftliche Nutzung aufweisen. Auch diejenigen Kleinsiedlungen, die aus der Zuteilung als Weiler Typ B im REP Seetal entlassen werden, können demnach nicht als Weiler Typ C definiert werden.

2.3 Anpassungen des REP Seetal, Kapitel 5.2 Weiler und Kleinbauzonen

Ergänzung Qualitätsvolle Entwicklung

Aufgrund der Ausführungen in Kapitel 2.2.1 wird Ziff. 1 damit ergänzt, dass den Gemeinden die Möglichkeit besteht, in ihren Ortsplanungen auch in der Landschaft qualitätssichernde Massnahmen zur Erhaltung von Gebäudegruppen zu definieren.

1 Die Erhaltung und fachgerechte Pflege von historisch gewachsenen, geschlossenen Gebäudegruppen im Landschaftsraum hilft mit, die Abwanderung mit nachfolgendem Verlust an Bausubstanz zu verhindern. **Die Gemeinden tragen Sorge zum Charakter der Gebäudegruppen und sichern wo sinnvoll und erforderlich deren qualitätsvolle Entwicklung.**

Festlegung für Weiler Typen B

Die Weiler Typen A werden aus dem Richtplantext gelöscht. Im Weiteren wird die Zuteilung der Weiler Typ B infolge der Überprüfung gemäss Kapitel 2.2 angepasst.

2 Die nachfolgenden Weiler (Weiler Typ B) werden wie folgt zugeteilt können die Gemeinden einer Weilerzone zuweisen:

a) Weiler Typ A (landwirtschaftlich) der Landwirtschaftszone zuweisen
~~Ballwil (Wald), Hitzkirch (Bleuliken, Stäfliken, Wolfetschwil), Hohenrain (Unterebersol), Retschwil (Stäfliken, Wolfetschwil), Römerswil (Huwil, Wiliswil), Schongau (Hasenberg)~~

ab) Weiler Typ B (gemischt) der Landwirtschaftszone / Weilerzone zuweisen
~~Ballwil (Gibelflüh), Eschenbach (Mettlen), Hochdorf (Urswil), Hohenrain (Feren, Güniken), Römerswil (Herlisberg, Nunwil), Schongau (Chalchtaren, Hinterdorf, Niederschongau, Oberschongau, Ruedikon)~~

Weitere Anpassung

Unter Punkt 3 werden die erlaubten Nutzungen beschrieben. Infolge der Zuweisung von Weilerzonen in die Nichtbauzone muss der letzte Satz dieses Beschreibs aus dem REP Seetal gelöscht werden. Einige Bestimmungen der Weilerzonen in den kommunalen Reglementen werden aufgrund der Zuweisung in die Nichtbauzone überarbeitet werden müssen. Daher sind die Weilerzonen nicht zwingend in ihren Bestimmungen gewährleistet.

3 Die Gemeinden beschränken die Weilerzone eng auf das bereits weitgehend überbaute Gebiet. Sie ermöglichen die Umnutzung von landwirtschaftlich nicht mehr benötigten Gebäuden und eine angemessene Erweiterung. Neubauten werden nur restriktiv z.B. als Ersatzbauten zugelassen. Gewerbliche Nutzungen sollen die Landwirtschaft und das Weilerbild nicht stören. Die Gemeinden regeln die gestalterische Einordnung von baulichen Massnahmen. **Bestehende Weilerzonen bleiben in ihren Bestimmungen gewährleistet.**

Anpassungen an den Plänen

Auf den Plänen des REP Seetal werden die Karteneinträge (Kreise) zu den nicht mehr relevanten Weilern gestrichen. Dies betrifft die im Richtplantext gestrichenen Weilertypen B.



3. Übergeordnete Rahmenbedingungen

3.1 Bundesgesetzgebung

Art. 33 RPV in Kombination mit Art. 18 RPG lässt zu, dass die Gemeinden Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen als Weiler definieren. Die Bundesgesetzgebung schreibt klar vor, dass es sich bei Weiler um Kleinsiedlungen ausserhalb von Bauzonen und nicht um eigentliche Bauzonen handelt.

3.2 Kantonaes Planungs- und Baugesetz

Gemäss kantonalen Gesetzgebung dient die Weilerzone der Erhaltung traditionell ländlicher Kleinsiedlungen. Das PBG macht die regionalen Entwicklungsträger dafür zuständig, die gemischten oder nicht-landwirtschaftlich genutzten Weiler räumlich festzulegen. Nicht-landwirtschaftliche, in der Weilerzone erlaubten Nutzungen sind in den Bau- und Zonenreglementen genau zu definieren.

Mit der vorliegenden Anpassung des REP Seetal erfüllt IDEE SEETAL die gesetzlichen Vorgaben.

3.3 Kantonaler Richtplan, teilrevidierte Fassung 2015

Die Weiler sind im kantonalen Richtplan unter Kapitel S4 beschrieben. Die Koordinationsaufgabe S4-1 Definition und Bezeichnung der Weiler wird mit diesem Teilrichtplan umgesetzt.

Anhang

Anhang 1: Weiler und Weilerzonen in der Region Seetal, Überprüfung