

## REP Seetal



## Der Regionale Entwicklungsplan Seetal in 19 Bildern.

Änderungen Weiler: Kapitel 5.2 und behördenverbindliche Pläne im Anhang

Von der Delegiertenversammlung IDEE SEETAL am 25. Juni 2020 beschlossen.

## Beschlüsse und Genehmigung

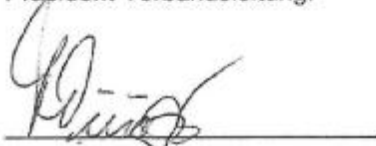
Öffentliche Auflage gemäss § 13 PBG vom 19. August 2019 bis 17. September 2019

---

Beschluss der Delegiertenversammlung IDEE SEETAL vom ..... 25.06.2020 .....

Namens der Delegiertenversammlung:

Präsident Verbandsleitung:



Fredy Winiger

Geschäftsleiter:



Roger Brunner

---

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 38 vom 12. Januar 2021 unverändert genehmigt.

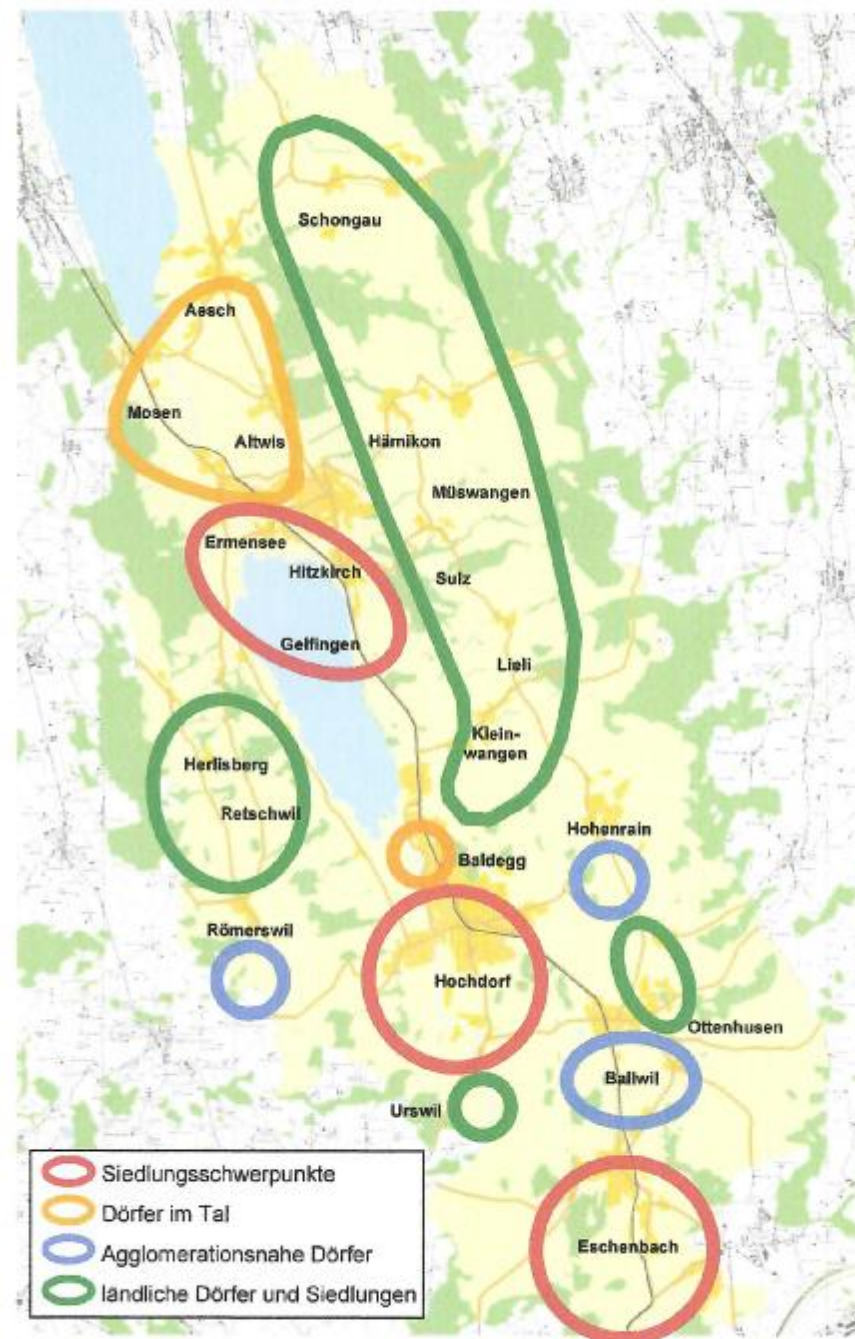


26. Februar 2021

  
(Unterschrift)

## 5 Die Siedlungen werden je nach ihren spezifischen Voraussetzungen unterschiedlich stark gefördert.

- Die Entwicklung der **Siedlungsschwerpunkte** Hochdorf, Eschenbach und des Raumes Hitzkirch-Gelfingen-Ermensee hat Priorität. Es wird eine ausgewogene Siedlungsstruktur angestrebt: Lockere wie dichtere Wohnformen in der Nähe von Arbeitsplätzen, Dienstleistungen und den Haltestellen der Seetalbahn decken die unterschiedlichsten Bedürfnisse ab. Infrastrukturen von regionaler Bedeutung werden in den Tallagen angesiedelt.
- Die **Dörfer im Tal** - Aesch, Altwis, Mosen, Baldegg - behalten im Rahmen ihrer Entwicklung den geschlossenen Dorfcharakter bei. Dazu decken sie den Bedarf an Wohn- und Arbeitsnutzungen an verkehrsgünstiger Lage weitgehend innerhalb des bestehenden Siedlungsraumes ab.
- Die **agglomerationsnahen Dörfer** Ballwil, Hohenrain und Römerswil entwickeln sich massvoll und stellen unter Wahrung des geschlossenen Dorfbildes auch attraktive Wohnlagen zur Entlastung der Zentren und der Agglomerationen bereit.
- Die **ländlichen Dörfer und Siedlungen** Hämikon, Herlisberg, Kleinwangen, Lieli, Schongau (Ortsteil Mettmen), Müswangen, Ottenhusen, Retschwil und Sulz richten ihre Entwicklung auf ihren typischen Charakter als ländliche Dörfer in intakter Kulturlandschaft aus.
- Weiler** werden entsprechend ihrer Struktur **den dem Weilertypen A (Landwirtschaft) und B (Weilerzone)** zugewiesen.
- Neue **isoliert liegende** und vom Siedlungsgebiet getrennte Bauzonen werden ausgeschlossen. Bestehende werden mit Ausnahme für Betriebserweiterungen nicht mehr ausgedehnt.
- Nicht denkmalgeschützte Örtlichkeiten mit besonderer Tradition und Ausstrahlung** sind einer besonderen Nutzung vorbehalten (z.B. Augstholz und Chlotisberg). Für sie werden spezielle Bauzonen geprüft.



## 5.1 Entwicklungsziele und Entwicklungsprioritäten

- Die künftige regionale Entwicklung erfolgt mit Schwergewicht dort, wo aufgrund der Lage, der bestehenden und der künftig absehbaren Erschliessung sowie aufgrund der strukturpolitischen Überlegungen günstige Voraussetzungen vorhanden sind. Dies bedeutet, dass nicht allen Dörfern und Siedlungen eine gleich starke Entwicklung angemessen ist. Massgebend für die Entwicklung der Dörfer und Siedlungen sind nicht quantitative Entwicklungsvorstellungen, sondern deren ortstypischen Stärken und Qualitäten in ihrer Lage, Umwelt und Erschliessungsvoraussetzung.
- Basierend auf der regionalen Entwicklungsstrategie werden mit gezielter Verdichtung und Entwicklung geeigneter Siedlungsräume
  - der Boden haushälterisch genutzt,
  - die Zwangsmobilität reduziert,
  - die Mittel zur Neuerschliessung und für die Infrastrukturwerke ökonomisch und mit einem hohen Wirkungsgrad eingesetzt und damit
  - die unvermeidbaren Auswirkungen auf die Umwelt möglichst gering gehalten werden.
- Bei der Beurteilung raumwirksamer Aufgaben (Nutzungsplanungen, Siedlungsausstattung, Infrastruktur, Erschliessung usw.) werden die Entwicklungsprioritäten berücksichtigt.
- Die Dörfer und Siedlungen werden folgender Entwicklungspriorität zugeordnet:

### a) Entwicklungspriorität 1:

*Hochdorf (auch kantonaler Bedarf), Raum Hitzkirch-Gelfingen-Ermensee, Eschenbach*

### b) Entwicklungspriorität 2:

*Aesch, Altwis, Baldegg, Ballwil, Mosen, Römerswil, Hohenrain*

### c) Entwicklungspriorität 3:

*Herlisberg, Retschwil, Schongau (Orsteil Mettmen), Hämikon, Müswangen, Sulz, Lieli, Kleinwangen, Ottenhusen, Ligschwil / Urswil*

Federführung:	IDEE SEETAL	Koordinationsstufe:	Festsetzung
Abhängig von:	4.1	Priorität:	1
Voraussetzung für:	3.2, 6.1, 6.2	Realisierungshorizont:	dauernd
Rechtliche Verankerung:	Nutzungsplanungen, Infrastrukturplanungen		

## 5.2 Weiler und Kleinbauzonen

- 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.

### Behördenverbindlicher Richtplangentext

#### Siedlung und Infrastruktur: Siedlungsentwicklung

- Die nachfolgenden Weiler Typ B werden wie folgt zugeteilt können die Gemeinden der Weilerzone zuweisen:

#### a) Weiler Typ A (landwirtschaftlich) der Landwirtschaftszone zuweisen

*Balwil (Wald), Hitzkirch (Bleuliken, Stäfligen, Wolfetschwil), Hohenrain (Unterebersol), Retschwil (Stäfligen, Wolfetschwil), Römerswil (Huwil, Wiliswil), Schongau (Hasenberg)*

#### b) Weiler Typ B (gemischt) der Landwirtschaftszone / Weilerzone zuweisen

*Balwil (Gibelfüh), Eschenbach (Mettlen), Hochdorf (Urswil), Hohenrain (Feren, Güniken), Römerswil (Herlisberg, Nunwil), Schongau (Chalohtaren, Hinterdorf, Niederschongau, Oberschongau, Ruedikon)*

- 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.**
- Die exponierte Lage der isoliert liegenden und vom Siedlungsgebiet getrennten Kleinbauzonen verlangt eine Beschränkung der Bauzone auf die heutige Ausdehnung. Zonenenerweiterungen sind weitgehend ausgeschlossen.

Federführung:	Gemeinden	Koordinationsstufe:	Festsetzung
Abhängig von:	–	Priorität:	1
Voraussetzung für:	3.2	Realisierungshorizont:	dauernd
Rechtliche Verankerung:	Nutzungsplanungen		







## 5.3 Örtlichkeiten mit besonderer Tradition und Ausstrahlung

- Für die Weiterentwicklung / Umnutzung nicht denkmalgeschützter Örtlichkeiten mit besonderer Tradition und Ausstrahlung (z.B. Augstholz und Chlotisberg) prüfen die Gemeinden bei Bedarf auf die spezifischen Bedürfnisse zugeschnittene Sonderbauzonen.
- Im Rahmen der Sonderbauzonen werden insbesondere die harmonische Einbettung in die Landschaft wie auch – sofern vorhanden – der behutsame Umgang mit dem historischen Kontext geregelt. Die vorhandenen Inventare (z.B. ISOS) sind zu berücksichtigen.
- Für grössere bauliche Veränderungen verlangen die Gemeinden die Planung in Konkurrenzverfahren.

Federführung:	Gemeinden	Koordinationsstufe:	Festsetzung
Abhängig von:	–	Priorität:	2
Voraussetzung für:	–	Realisierungshorizont:	mittelfristig
Rechtliche Verankerung:	Nutzungsplanungen		

# Behördenverbindliche Richtplankarten Siedlung

## Behördenverbindlicher Richtplaninhalt

-  Siedlungsbegrenzungslinie
-  Ökologische Vernetzungsachsen
-  Option „Perle der Entwicklung“
-  Weilertyp A
-  Weilertyp B
-  Aufhebung Weiler (Weilertyp B)

## Orientierender Planinhalt

-  Siedlungsgebiet
-  Wald
-  Gewässer

A Ballwil / Eschenbach

B Hochdorf / Hohenrain / Lieli

C Gelfingen / Retschwil / Römerswil

D Hämikon / Müswangen / Sulz

E Aesch / Altwis / Ermensee / Hitzkirch / Mosen / Schongau

