

Weiler und Weilerzonen in der Region Seetal

Merkmale für Weiler

gem. KRP S4-1

- 1 Mind. 5 bis 10 Gebäude
- 2 traditioneller landwirtschaftlicher Siedlungsansatz
- 3 geschlossenes Siedlungsbild (i.d.R. < 30 m Abstand)
- 4 räumlich klar getrennt von Haupt siedlung (mind. 200-300 m)

Weiler Typ B gemäss REP Seetal

Nr.	Gemeinde, Weiler	Aktueller Typ	1	2	3	4	Bewertung	Räumliche Ausprägungen	BZR-Artikel	Empfehlung an die Gemeinde	Kommentar
1	Ballwil, Gibeftüte	B	--	✓	--	✓	2/4	LW, kein geschlossenes Siedlungsbild; zweiseitige Struktur mit Wohnhäusern und Höfen	Keine We-Z in Ballwil	Weiler Typ B --> Weilerzone beibehalten (Nichtbauzone, zur Verhinderung einer weiteren Beeinträchtigung); Status GP klären, prüfen (ausserhalb Bauzone möglich?) --> evtl. GP aufheben	ist bereits Landwirtschaftszone
2	Eschenbach, Mettlen	B	✓	✓	✓	✓	4/4	2 LaWi, 13 Wohnhäuser, Alle Merkmale erfüllt, Weiler intakt, jedoch unter Druck durch Neubauten	Landwirtschaftlich bedingte Neu- und Ersatzbauten		Gestaltungsplan Mettlen erlaubt Wohnüberbauung mit 1 MFH und 3 EFH
3	Hohenrain, Gunken	B	✓	✓	✓	(✓)	(3/4/4)	Gemischt, LW Nutzung intakt, traditioneller Siedlungsansatz, aber unter Druck, kompakte Siedlung, Nahe an EFH-Quartier, Landschaft	Neubaustandorte mit max. 2 Wng.	Weiler Typ B --> Weilerzone beibehalten (Nichtbauzone)	
4	Hohenrain, Ferren	B	✓	✓	✓	--	3/4	Räumlich durch Unterdorf nicht klar von Haupt siedlung getrennt; Mischnutzung, EFH, Umnutzung stark fortgeschritten.	Neubaustandorte mit max. 2 Wng.	Sonderbauzone mit eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten (Erhaltungsbauzone)	Ortsplanung Hohenrain: Sonderbauzone mit 1 Neubaustandort
5	Hochdorf, Urswil	B	✓	✓	✓	(✓)	(3) 4/4	Überwiegend EFH, keine räuml. klare Trennung von Lischwil, jedoch klare Trennung von Haupt siedlung	Umnutzungen und Neubauten gemäss Vorschriften zulässig	Weiler soweit intakt --> Weiler Typ B --> Weilerzone beibehalten (Nichtbauzone).	Abs. 5 BZR so nicht mehr möglich --> Bundesrechtswidrig! BZR betreffend Neubauten restriktiver formulieren, Gesamtbetrachtung notwendig
6	Römerswil, Nunwil	B	✓	✓	✓	✓	4/4	Alle Merkmale erfüllt, teilw. EFH	Neubaustandorte zulässig	Weiler soweit intakt --> Weiler Typ B --> Weilerzone beibehalten (Nichtbauzone).	WeZ entsprechend verkleinern (gem. Kanton)
7	Römerswil, Herlisberg	B	--	✓	--	(✓)	1 (2)/4	Sehr klein (< 5 Gebäude), Streusiedlung, klare Abgrenzung nicht möglich	Neubaustandorte zulässig	Umnutzung in LWZ prüfen, nicht in Bauzone umzonern!	Varianten: Gleichbehandlung wie Herlisberg (gem. Kanton)
8	Schongau, Oberschongau / Chaltcharen	B	✓	✓	--	--	2/4	Streusiedlung zw. Oberschongau und Chaltcharen, z.T. Reihen-EFH; keine klare Abgrenzung zu Haupt siedlung, starke Verzettelung	Neu- und Ersatzbauten können nur aufgrund GP bewilligt werden	kein Weiler --> Umnutzung in Bauzone / Sonderbauzone empfohlen	Chaltcharen: Umnutzung in BZ-E Oberschongau: Umnutzung in We-Z (zu prüfen gemäss Kanton)
9	Schongau, Rüdikon	B	✓	(✓)	✓	(✓)	3/4	Nahe an Haupt siedlung, gemischt genutzt, jedoch Umnutzung stark fortgeschritten; Zwischenbereiche von hoher Qualität	Neu- und Ersatzbauten dürfen nur aufgrund Bepbauungsplanes bewilligt werden	Sonderbauzone mit eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten (Erhaltungsbauzone)	Ortsbild von regionaler Bedeutung; Bepbauungsplanpflichtig; --> Umnutzung in BZ-E mit Aufnahme bestehender BP-Pflicht (Empfehlung Kanton)
10	Schongau, Niederschongau	B	✓	(✓)	✓	(✓)	3/4	V.a. im Süden neue EFH, Nicht klar abgetrennt von Streusiedlung	Neubauten ausgeschlossen	Sonderbauzone mit eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten (Erhaltungsbauzone)	Gemäss Kanton kein Weiler mehr ist landwirtschaftlich geprägt, nicht komplett geschlossenes Siedlungsbild
11	Schongau, Hinterdorf	B	✓	✓	✓	(✓)	(3) 4/4	Landwirtschaftlich geprägt; kein eindeutiger Kern, etwas verzettelt, nahe an Niederschongau	Neubauten an Gebäudestandort A gestattet	stark landwirtschaftliche Prägung --> Weilerzone möglich, individuell prüfen	

Weller Typ A gemäss REP Seetal

Nr.	Gemeinde, Weller	Aktueller Typ	1	2	3	4	Bewertung	Räumliche Ausprägungen	BZR-Artikel	Empfehlung an die Gemeinde	Kommentar
1	Balwil, Wald	A	✓	✓	--	✓	3/4	Landwirtschaftlich geprägt: Kleine Siedlung, kaum Ortskern	Landwirtschaftszone	i.O.	
2	Hohenrain, Unterebersol	A	(✓)	✓	✓	(✓)	(2)/4	Landwirtschaftlich geprägt, Sehr kleine Siedlung, Abstand zur Haupt siedlung nur knapp eingehalten	Landwirtschaftszone, Ortsbildungszzone	i.O.	
3	Hochdorf, Huwil	A	✓	✓	--	(✓)	2 (3)/4	Keine geschlossene Siedlung	Landwirtschaftszone / (WZ)	eher kein Weller mehr, also auch nicht mehr im REP auführen?	Teil von Huwil als WZ eingezont? (EFH-Gebiet südlich des ursprünglichen Huwils)
4	Römerswil, Williswil	A	✓	✓	✓	(✓)	3/4	Von Haupt siedlung getrennt, jedoch nicht von anderen Kleinsiedlungen.	Landwirtschaftszone mit überlagerten Kulturobjekten	i.O.	
5	Rettschwil, Wolferschwil	A	(✓)	✓	✓	✓	3/4	Kleinsiedlung, landwirtschaftlich geprägt	Übriges Gebiet		Wieso übriges Gebiet?
6	Schongau, Hasenberg	A	--	--	--	(✓)	(1)/4	Sonderbauzone Hasenberg	Landwirtschaftszone	Prüfen, ob weiterhin als Sonderbauzone Hasenberg zu bezeichnen	
7	Hitzkirch, Bleulike	A	✓	✓	✓	✓	4/4	Überwiegend landwirtschaftlich geprägt	Landwirtschaftszone, Schutzzone Bleulike	Schutzzone Bleuliken überprüfen	Art. 28 BZR Schutzzone Bleuliken SB: massvolle Ergänzung der bestehenden Gebäudegruppe, Ersatz- und Neubauten