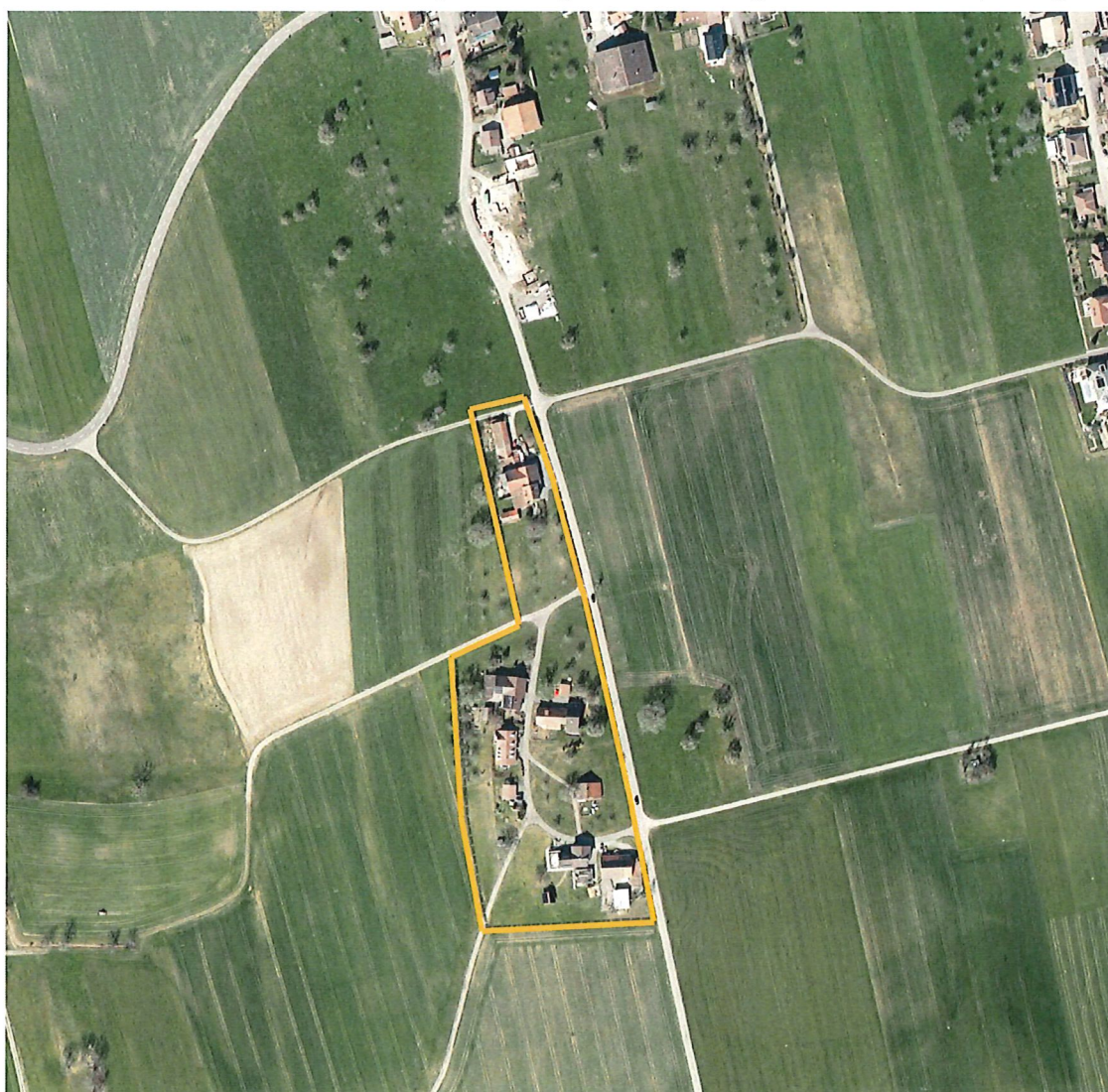


Teilrevision Nutzungsplanung Kulturland Weilerzone „Königsberg“

Planungsbericht

Gemäss Art. 47 RPV

Stand: Entwurf vom 18. Februar 2026 | Mitwirkung der Bevölkerung und Kantonale Vorprüfung



Weilerzone Königsberg | Abgrenzung gemäss Kulturlandplan (agis - Luftbild 2025)

Auftraggeber	Gemeinderat Bettwil Schulhausstrasse 8 5618 Bettwil
Auftragnehmer	Marti Partner Architekten und Planer AG Zweierstrasse 25 8004 Zürich und Bahnhofstrasse 50 5600 Lenzburg Telefon: +41 44 422 51 51 / +41 62 891 68 88 E-Mail: planung@martipartner.ch www.martipartner.ch Verantwortlich: Susanne Hagedorn Bearbeitung: Simon Zeltner

Inhalt		
	1 Planungsanlass und Zielsetzung	5
	2 Ausgangslage	6
	2.1 Gesetzliche Grundlagen für die Weilerzonen	6
	2.2 Inventare	6
	2.3 Kantonale und regionale Grundlagen	8
	2.4 Kommunale Grundlagen	9
	2.5 Analyse des Weilers Königsberg	14
	2.5.1 Historische Entwicklung der Siedlungsstruktur	14
	2.5.2 Situation heute	15
	2.5.3 Analyse Bebauung	18
	2.5.4 Analyse Freiraum	25
	3 Zentrale Sachthemen	33
	3.1 Erschliessung, Verkehr	33
	3.2 Siedlungsqualität, Ortsbild	33
	3.3 Nutzung	34
	3.4 Landschaft	34
	3.5 Weitere Sachthemen	35
	4 Erläuterungen zu den Planinhalten der Weilerplanung	36
	4.1 Inhalte Teiländerung Weilerzone „Königsberg“ Kulturlandplan	36
	4.2 Inhalte der Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung BNO	37
	4.2.1 Allgemeine Bestimmungen:	37
	4.2.2 Spezielle Vorschriften für Gebäude	38
	4.2.3 Dach- und Fassadengestaltung	38
	4.2.4 Freiraumgestaltung	39
	4.3 Ergänzungsplan	39
	5 Interessensabwägung	41
	6 Planungsablauf	43
	6.1 Planungsorganisation und Beteiligte	43
	6.2 Planungsablauf	43
	6.3 Erfolgter Planungsablauf	44
	7 Anhang	45

Bestandteile Teiländerung

Genehmigungsinhalt	BNO-Ergänzung - Bestimmungen „Weilerzone Königsberg“	Stand 18. Februar 2026
Erläuternder Inhalt	Planungsbericht gemäss § 47 RPV	Stand 18. Februar 2026
	Analyseplan Freiraum, Mst. 1:2500	Stand 18. Februar 2026
	Analyseplan Bebauung, Mst. 1:2500	Stand 18. Februar 2026
	Ergänzungsplan, Mst. 1:2500	Stand 18. Februar 2026
Rechtsgrundlagen mit entsprechenden Abkürzungen	Bundesgesetz über die Raumplanung, Raumplanungsgesetz, RPG (SR 700)	Stand 01. Januar 2019
	Baugesetz BauG (SAR 713.100)	Stand 01. Juli 2025
	Bauverordnung BauV (SAR 713.121)	Stand 27. Februar 2024
	Richtplan Kanton Aargau	Stand 24. März 2015/ 23. August 2017 (mit Änderungen gemäss Beschlüssen des Grossen Rats und Regierungsrats bis 11. Juni 2024)

1 Planungsanlass und Zielsetzung

Planungsanlass

Mit dem Beschluss des Grossen Rats vom Juni 2023 zum Richtplankapitel S 1.6 Weiler wurden die bundesrechtskonformen Weilerzonen gemäss revidierten kantonalen Richtplan (Planungsgrundsätze und -anweisungen) definitiv festgelegt. Sie sind entsprechend von den Gemeinden in die Nutzungsplanungen zu übernehmen.

Damit ist die Weilerzone „Königsberg“ in Bettwil zwar gemäss kantonalen Richtplan festgelegt, es besteht jedoch gemäss Richtplankapitel S1.6 „Weilerzonen“ wie für alle Gemeinden mit im kantonalen Richtplan festgesetzten Weiler Handlungsbedarf auf Stufe kommunaler Nutzungsplanung. Um das Ortsbauliche und landschaftsprägende Weilerbild langfristig erhalten zu können, ist ein gutes Gleichgewicht zwischen Erhalt und Umnutzung beim Umgang mit dem Bestand zentral. Die Weilerplanung sorgt für diesen sorgfältigen Umgang und das erforderliche Gleichgewicht.

Zielsetzung

Der Gemeinderat hat das Ziel, die Weilerzone „Königsberg“ im Kulturlandplan und BNO rechtsverbindlich umzusetzen. Mögliche Entwicklungsspielräume für die Eigentümer der betreffenden Parzellen sollen aufgezeigt werden.

Die im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung formulierte Vorschrift der BNO § 20, die bislang orientierend in der BNO enthalten ist, soll entsprechend den neuen Rahmenbedingungen die aus Kapitel S1.6 Weilerzonen des kantonalen Richtplans resultieren, angepasst werden.

Die Weilerplanung zielt darauf ab, die bauliche Substanz und den traditionellen Charakter des Weilers „Königsberg“ bestmöglich zu wahren. Die Gemeinde Bettwil erarbeitet dazu im Rahmen dieser Weilerplanung ein Weilerkonzept, welches die Erhaltung der bestehenden Bausubstanz, die zulässigen Bauten, Anlagen, Freiräume und Nutzungen aufzeigt. Es ist gemäss Richtplan ein besonderes Augenmerk auf die harmonische Eingliederung der Gebäudegruppe in die Landschaft auszurichten. Es soll aufgezeigt werden, wie allfällige landwirtschaftsfremde Nutzungen, welche bundesrechtlich untersagt sind, im Rahmen der Weilerplanung gesichert werden können.

2 Ausgangslage

2.1 Gesetzliche Grundlagen für die Weilerzonen

Bundesrecht
Art. 33 RPV

Zur Erhaltung bestehender Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen können besondere Zonen nach Artikel 18 RPG, beispielsweise Weiler- oder Erhaltungszonen, bezeichnet werden, wenn der kantonale Richtplan (Art. 8 RPG) dies in der Karte oder im Text vorsieht.

Kantonales Recht
§ 15 BauG

¹ Die Gemeinden erlassen allgemeine Nutzungspläne, die das Gemeindegebiet in verschiedene Nutzungszonen einteilen und Art und Mass der Nutzung regeln. *

² Sie können insbesondere ausscheiden:

[...]

d) Weilerzonen;

[...].

§ 45 BauG -
Weilerzonen

¹ Die Gemeinden können in den Weilerzonen Bauten, Anlagen und Nutzungen zulassen, die auch in Landwirtschaftszonen erlaubt sind, oder die im Interesse der Erhaltung und massvollen Entwicklung von traditionellen Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzone liegen.

2.2 Inventare

ISOS

Im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) hat Bettwil ein Ortsbild von regionaler Bedeutung. Der Weiler Königsberg stellt einen Teil der U-Ri II (Umgebungsrichtung) mit Erhaltungsziel a, dar, beschrieben als „das Ackerbauerdorf, im 10. Jh. Als „Petiwilare“ erstmals urkundlich erwähnt, mit Bauten des 18. Und 19. Jh., am Rande einer leicht gegen Westen abfallenden Terrasse (U-RI I) gelegen, die dann zum Seetal steil abfällt, hat sich seit dem 19. Jh. (Siegfriedkarte, 1886) seinen Charakter weitgehend bewahrt. [...]“ Diese Lage am Rande der Terrasse über dem Seetal zeichnet insbesondere den Weiler Königsberg aus und fordert eine sorgsame Weiterentwicklung des Weilers.

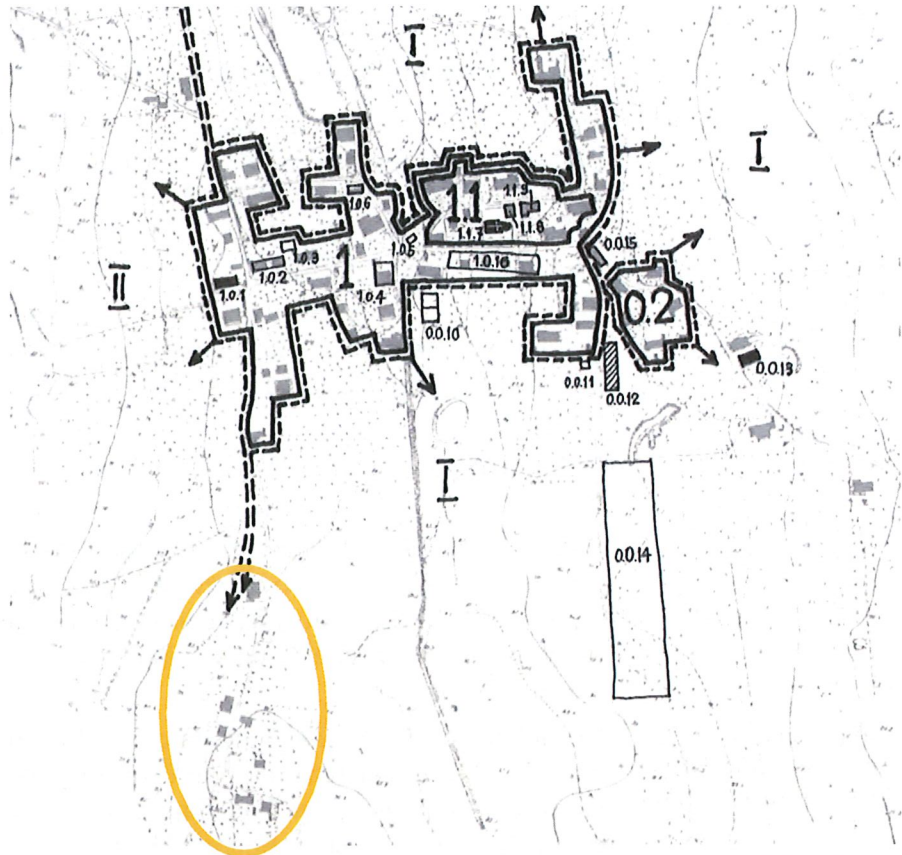


Abb. 1: ISOS Bettwil (1976), Weiler Königsberg orange eingekreist (AGIS 2026)

IVS

Die Gemeindestrassen, welche durch und entlang dem Weiler „Königsberg“ führen, sind im Inventar historischer Verkehrswege Aargau (IVS) regional und lokal erfasst. Es handelt sich um den Inventareintrag AG 1832, den historischen Verkehrsweg Sarmenstorf – Bettwil (- Mettmenschongau).



Abb. 2: IVS im Bereich des Weilers Königsberg (1996)

2.3 Kantonale und regionale Grundlagen

Kantonale Grundlagen	<p>Der Grosse Rat hat am 27. Juni 2023 das erste Paket der Gesamtüberprüfung des Richtplanes (GÜP 1) beschlossen. Damit verfügt der Kanton mit dem Richtplankapitel Weiler S 1.6 über eine bundesrechtskonforme Grundlage für Weilerplanungen nach der Massgabe von Art. 33 Raumplanungsverordnung (RPV).</p> <p>Im kantonalen Richtplan ist in Kapitel S 1.6 der Umgang mit Weiler aufgeführt und erläutert. Umnutzungen bestehender Bauten in engen Grenzen sind zulässig, nichtlandwirtschaftliche Neubauten sind grundsätzlich ausgeschlossen.</p> <p>Der Weiler Königsberg in Bettwil ist mit dem Planquadrat I8 im Richtplan festgesetzt.</p> <p>Bettwil ist gemäss Raumkonzept Aargau ein Ländlicher Entwicklungsraum. Dieser zeichnet sich durch die hohe Lebensqualität aus und dient dem ländlichen Wohnen und Arbeiten, der Freizeit und Erholung. Bettwil erhält daraus die Aufgabe, diesen ländlichen Charakter zu erhalten und weiterzuentwickeln.</p>
Vorgaben des kantonalen Richtplanes gemäss Kapitel S 1.6	<p>Richtplankapitel S 1.6 hält fest, dass „Die Bestimmungen für die Weilerzonen [...] in erster Linie auf die Erhaltung der bestehenden Bausubstanz, der Freiräume, der Siedlungsstruktur, der Nutzungen und der traditionellen, Ortstypischen Besonderheiten sowie auf eine harmonische Eingliederung der Gebäudegruppe in die Landschaft auszurichten [sind]. Gut erhaltene Weiler, die mit den entsprechenden Schutzbestimmungen erhalten werden, leisten auch einen gesellschaftlichen Beitrag an eine identitätsstiftende, hohe Siedlungsqualität.“</p> <p>Zu beachten für die Weilerplanung sind neben den Planungsgrundsätzen insbesondere die Planungsanweisungen 2.1. und 2.2. (siehe nachfolgende Absätze)</p>
Planungsgrundsätze	<p><i>A. Die Weiler sind ein wichtiger Teil der ländlichen Kulturlandschaft. Sie sind in ihrem Bestand und traditionellen Charakter in Bezug auf ihre Nutzung, Bausubstanz, Freiräume und Siedlungsstruktur als Gebäudegruppe zu erhalten und in ihrer Qualität aufzuwerten. Dabei ist auf eine substantielle Pflege der als historisch wertvoll erachteten Bauten und auf eine harmonische Eingliederung in die Landschaft zu achten.</i></p> <p><i>B. Im Richtplan festgesetzte Weiler:</i></p> <ul style="list-style-type: none">▪ sind historisch gewachsene Siedlungen;▪ weisen mindestens 5 Wohnbauten auf;▪ besitzen ein geschlossenes Siedlungsbild;▪ weisen eine räumliche Zäsur zu anderen Siedlungen auf; und▪ verfügen über eine ausreichende Erschliessung.
Planungsanweisungen	<p><i>2.1 Die Gemeinden können für die unter Planungsanweisung 1.1 festgesetzten Weiler Weilerzonen nach Art. 18 RPG ausserhalb Siedlungsgebiet festlegen. Dabei beachten sie namentlich, dass der Zonenperimeter eng um die bestehenden Bauten zu ziehen ist und keine Flächen für Neubauten umfasst.</i></p> <p><i>2.2 Die Gemeinden bestimmen in der Nutzungsplanung (zum Beispiel in Ergänzungsplänen) die zulässigen Bauten, Anlagen, Freiräume und Nutzungen auf der Grundlage dokumentierter, konzeptioneller Überlegungen gemäss den Planungsgrundsätzen A und B. Sie berücksichtigen dabei namentlich die bundesrechtlich untersagten Neu- und Ergänzungsbauten für landwirtschaftsfremde Nutzungen.</i></p>

Aussagen des
kantonalen Richtplans



Weilerzonen

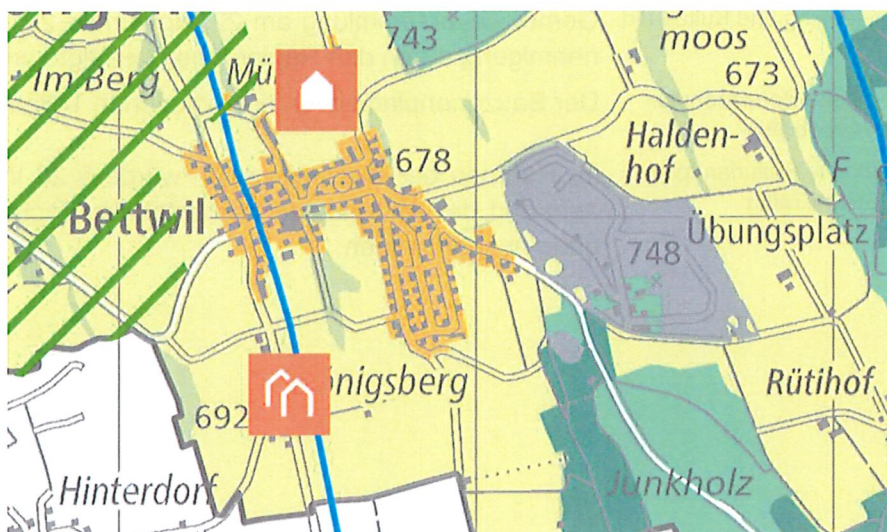


Abb. 3: Ausschnitt kantonalen Richtplan (2011/2017) mit dem Planquadrat I8 für die Festsetzung der Weilerzone des Weilers Königsberg

Regionale Grundlagen
Lebensraum Lenzburg
Seetal

Das räumliche Entwicklungskonzept REK der Region Lebensraum Lenzburg Seetal (LLS) macht die folgenden, relevanten Aussagen:

Für die vorliegende Teilrevision des Kulturlandplanes sind ausserdem Inhalte zur Landschaft relevant. Insbesondere folgende Zielbilder sind zu nennen:

- Teil des zusammenfassenden Zielbildes: „Die Attraktive Landschaft wird in der gesamten Region erhalten und örtlich entsprechend dem typischen Charakter aufgewertet“
- Zielbild Landschaft: Bettwil ist Teil des Teilraums „B Östliche Talseite Homberg“ mit folgenden landschaftlichen Charakteristiken und Qualitäten:
 - Grossräumige Gliederung durch einzelne grosse Waldstücke
 - Hangbäche mit Hecken bilden raumvernetzende Landschaftselemente

Mit der Weilerplanung wird insbesondere der Erhalt der landschaftlichen Attraktivität und des örtlich typischen Charakters gesichert. Die Umsetzung der Weilerzone „Königsberg“ ist im Sinne des REK der Region LLS. Weiter macht das REK keine spezifischen Aussagen zum Weiler „Königsberg“. Die Aussagen beziehen sich auf das Landschaftsbild am Hallwilersee, speziell die Hochstammobstgärten. Diese sind in Bettwil bereits über den Kulturlandplan geschützt. Der Weiler „Königsberg“ hat somit keine regionale Bedeutung oder besondere Funktion in der Region. Demnach wird im vorliegenden Verfahren keine regionale Abstimmung eingeholt.

2.4 Kommunale Grundlagen

Rechtsgültige
Nutzungsplanung

Die allgemeine Nutzungsplanung mit den Instrumenten Bauzonenplan, Kulturlandplan und Bau- und Nutzungsordnung wurde von der

Siedlung und Kulturland	Gemeindeversammlung am 22. November 2019 beschlossen. Die Genehmigung durch den Regierungsrat erfolgte am 29. April 2020.
Inhalte Bauzonenplan rechtskräftig	Der Bauzonenplan ist für die vorliegende Teiländerung nicht relevant.
Inhalte Kulturlandplan rechtskräftig	Im Rahmen der Gesamtrevision wurde § 20 Weilerzone „Königsberg“ aufgrund der Änderungen im kantonalen Richtplan von der Genehmigung ausgenommen.

Bau- und Nutzungsordnung BNO (rechtskräftig), 2019	<p>Die im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland formulierte Vorschrift der BNO mit § 20, ist lediglich orientierend in der BNO enthalten. Sie wird mit der vorliegenden Teiländerung der BNO entsprechend den neuen Rahmenbedingungen, die aus Kapitel S 1.6 Weilerzonen des kantonalen Richtplans resultieren, angepasst.</p> <p>Bisher sind die Bestimmungen des § 20 BNO für den Weiler „Königsberg“ lediglich zur Information in der BNO enthalten. Per Randtitel war sie von der Genehmigung ausgenommen.</p>
Weitere Zonen gem. Art. 18 RPG: Orientierungsinhalt: Weilerzone gem. § 20 BNO	<p>¹ Die Weilerzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie bezweckt die Erhaltung und massvolle Entwicklung des Weilers Königsberg unter Wahrung des traditionellen Charakters der Kleinsiedlung. Soweit in dieser Bestimmung nichts Abweichendes festgelegt ist, gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.</p> <p>² Bauten innerhalb der Weilerzone dürfen zu Wohn- und Landwirtschaftszwecken genutzt werden. Mässig störendes Kleingewerbe mit geringem Zubringerverkehr ist zulässig, soweit es den Charakter des Weilers nicht stört. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung.</p> <p>³ Alle baulichen Massnahmen, die Nutzung sowie die Umgebungsgestaltung müssen sich einwandfrei in das Weilerbild einfügen. Der Gemeinderat kann die Beseitigung störender Elemente verlangen. Bestehende Vorgärten sowie der typische Baumbestand sind zu erhalten. Dauernde Einfriedungen sind nur für Pflanzgärten und Weiden gestattet. Die Vorschriften für die Dorfzone gelten sinngemäss.</p> <p>⁴ In den mit Volumenschutz bezeichneten Gebäuden (vgl. § 17 BNO) dürfen pro Gebäude höchstens 4 Wohneinheiten geschaffen werden. Die Schaffung neuer Wohnräume setzt voraus, dass in der Regel sämtliche Nebenräume inkl. Garagen in den bestehenden Haupt- und Nebenbauten integriert werden. Ausnahmen sind nur in Form von untergeordneten Kleinbauten gemäss § 19 BauV erlaubt. Diese müssen sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung und Stellung gut in die Landschaft einfügen.</p> <p>⁵ Zur Beurteilung von Bauvorhaben kann der Gemeinderat ein Fachgutachten einholen. Baubewilligungen bedürfen der vorgängigen Zustimmung.</p>
Es gilt die BNO, Stand 2006, mit § 19 Weilerzone Königsberg	Die „alte“, genehmigte BNO, § 19 (Stand April 2006, Genehmigung) gilt für die Weilerzone „Königsberg“ weiterhin. Die derzeit rechtsgültige Vorschrift lautet (ausgenommen Abs.9) wie folgt:
Weilerzone Königsberg, Zweck	<p>¹ Die Weilerzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie bezweckt die Erhaltung und massvolle Entwicklung des Weilers Königsberg unter Wahrung der bestehenden baulichen Substanz, des Weilerbildes der landwirtschaftlichen Nutzung sowie des traditionellen Charakters der Kleinsiedlung. Soweit in dieser Bestimmung nichts Abweichendes festgelegt ist, gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.</p>
Nutzung	<p>² Die im Kulturlandplan farbig bezeichneten Bauten dürfen zu Wohn- und Landwirtschaftszwecken genutzt werden. Mässig störendes Kleingewerbe mit geringem Zubringerverkehr ist zulässig, soweit es den Charakter des Weilers nicht stört. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung.</p>
Ortsbildschutz	<p>³ Alle baulichen Massnahmen, die Nutzung sowie die Umgebungsgestaltung müssen sich in das Weilerbild einfügen. Der Gemeinderat kann die Beseitigung störender Elemente verlangen. Bauten in der Umgebung der Weilerzone dürfen das Weilerbild nicht beeinträchtigen.</p>
Bauliche Massnahmen	<p>⁴ Die im Kulturlandplan blau bezeichneten Gebäude dürfen abgebrochen werden und wieder aufgebaut werden. Ein Ersatz in gleicher Stellung und ähnlichem Volumen ist erwünscht. Ein Umbau ist einem Ersatzbau</p>

	<p><i>vorzuziehen. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut, sowie umgenutzt werden. Die Errichtung zusätzlicher Kellerräume (Tank- und Schutzräume usw.) ist zulässig.</i></p>
Bauvorschriften	<p>⁵ Pro Hauptgebäude dürfen höchstens 4 Wohneinheiten geschaffen werden. Pro Wohneinheit ist ein Garagenplatz zu erstellen. Die Schaffung neuer Wohnräume setzt voraus, dass sämtliche Nebenräume inkl. Garagen in die bestehenden Haupt- und Nebenbauten integriert werden.</p>
Anbauten	<p>⁶ Anbauten sind erlaubt, wenn sie der Erhaltung bestehender Bausubstanz dienen, die betrieblichen Nutzungsansprüche eine entsprechende Erweiterung erfordern und dem Anbau keine wichtigen öffentlichen Interessen entgegenstehen.</p>
Gestaltung Umgebung	<p>⁷ Bestehende Vorgärten sowie der typische Baumbestand sind, wenn möglich zu erhalten oder zu ersetzen. Dauernde Einfriedungen sind nur für Pflanzgärten und Weiden gestattet.</p>
Dachaufbauten	<p>⁸ Es gelten die gleichen Bestimmungen wie § 36 BNO.</p>
Gestaltungsplan Abs. 9 ist gestrichen	<p>⁹ Mit einem Gestaltungsplan kann der Gemeinderat weitere Bauten, die nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, den Vorschriften der speziell bezeichneten Bauten unterstellen sowie einzelne Neubauten vorsehen, soweit dies im Interesse der Erhaltung und massvollen Entwicklung des Weilers liegt.</p>
Abwasserbeseitigung	<p>¹⁰ Sämtliche gewerblichen und häuslichen Abwässer sind der öffentlichen Kanalisation zu überführen. Das Meteorwasser ist wo immer möglich, versickern zu lassen.</p>
Volumenschutz gem. § 17 Abs. 2 BNO	<p>Im Weiler Königsberg sind im bestehenden Kulturlandplan insgesamt 5 der 6 Wohngebäude und eine Scheune als Gebäude mit Volumenschutz bezeichnet. Gebäude mit Volumenschutz sind Schutzobjekte, die nicht in der Substanz geschützt sind, sondern deren Volumen bei Ersatz wieder herzustellen ist. Sie dürfen abgebrochen werden, sofern die Erstellung einer Ersatzbaute gesichert ist. Es muss an gleicher Stelle und mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden.</p> <p>Die Festlegung der Hauptgebäude als Volumenschutzobjekte entsprach der bisherigen Praxis zur Festlegung der Weilerzonen, um die Gebäude ausserhalb Bauzonen zu sichern, auch ohne landwirtschaftliche Nutzung. Siehe dazu auch § 19 Abs. 4 BNO Alt.</p> <p>§ 17 Abs. 2 BNO „Die im Bauzonen- und im Kulturlandplan bezeichneten Gebäude mit Volumenschutz sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in Abs. 1 zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen sie abgebrochen werden, sofern die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist. Sie müssen an gleicher Stelle und mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht. Aus verkehrstechnischen und verkehrsplanerischen Gründen kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild und auf eine angemessene Umgebung der Schutzobjekte zu achten.“</p>

2.5 Analyse des Weilers Königsberg

2.5.1 Historische Entwicklung der Siedlungsstruktur

Entwicklung Weiler
Königsberg

Der Weiler Königsberg in Bettwil ist bereits auf verfügbaren Kartendokumenten von 1864 (Dufourkarte) kartiert. Über die Jahre ist zu sehen, dass seit der Entstehung keine grosse Entwicklung stattgefunden hat, während der Dorfkern von Bettwil ab ca. 1990 stark gewachsen ist, insbesondere im südöstlichen Siedlungsgebiet.

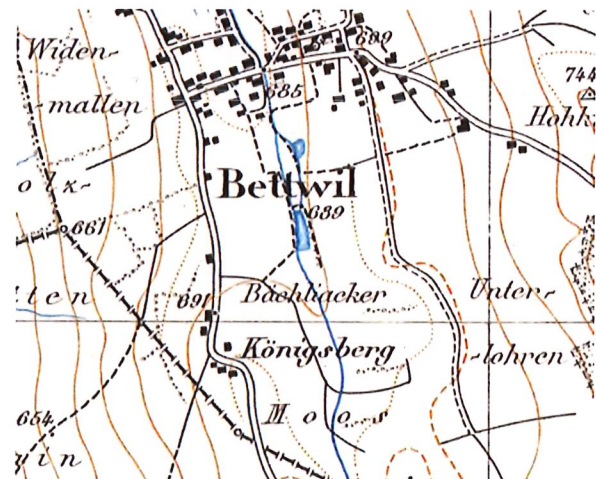
Wesentlich für die Entwicklung des Weilers zu der noch heute bestehenden Struktur, war die Gemeindestrasse, die mitten durch den Weiler führte. Die charakteristische Siedlungsstruktur eines „Strassendorfes“ mit der eindeutigen Ausrichtung der Gebäude zum Strassenraum, war dadurch angelegt. Bereits auf der Siegfriedkarte von 1887 ist das einzelne, abgerückte Gebäude im Norden der Weilerzone zu erkennen.

Um das Jahr 1970 wurde diese Gemeindestrasse zwischen Bettwil und Schongau, vom Weiler abgekoppelt und mit einem geraden Streckenverlauf östlich entlang des Weilers verlegt. Der ursprünglich, geschwungene Strassenverlauf der Verbindungsstrasse ist noch mit der Erschliessungsstrasse „Königsberg“ erhalten.

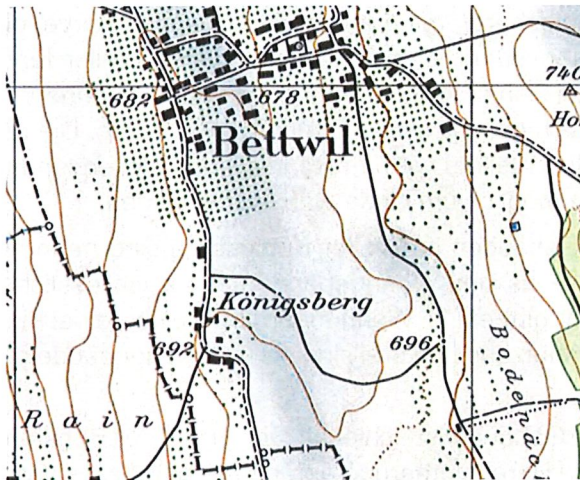
Im Jahr 1998 wurde ein Doppel-Einfamilienhaus mit freistehender Doppelgarage gebaut, weiter gibt es zwei Anbauten, die aus den frühen 2000er Jahren datieren. Folgende Kartenausschnitte illustrieren die historische Entwicklung des Weilers.



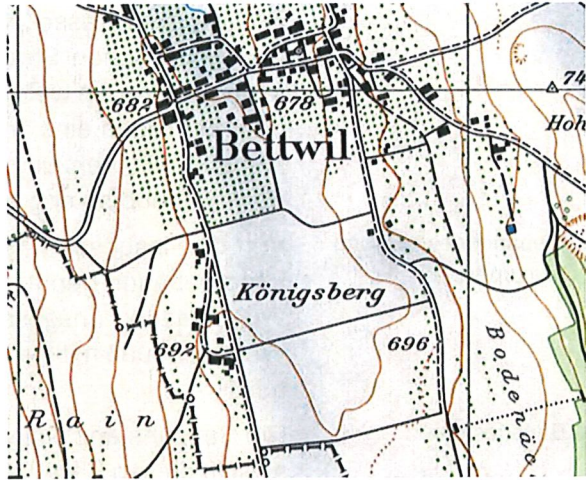
Weiler Königsberg („auf dem Hubel“, roter Kreis) 1864 (Dufourkarte)



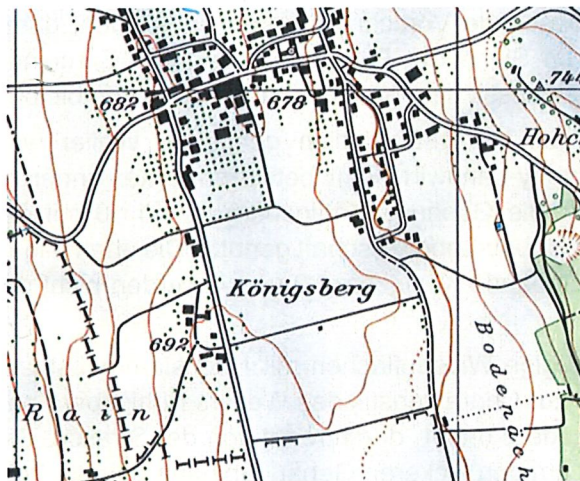
Weiler Königsberg, 1887 (Siegfriedkarte)



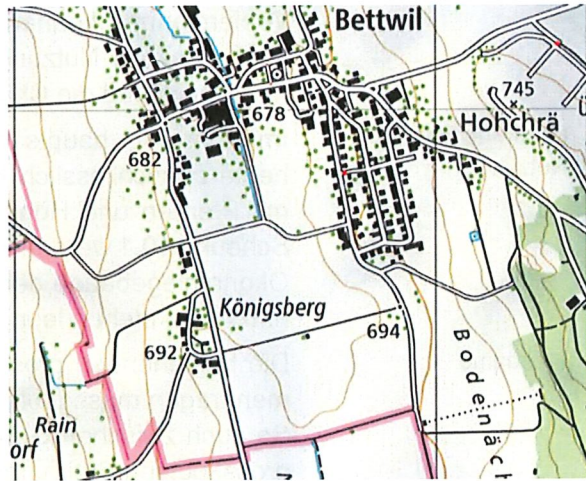
Weiler Königsberg, 1953



Weiler Königsberg, 1970 (die Strasse führt neu östlich ausserhalb dem Weilers entlang)



Weiler Königsberg, 1994



Weiler Königsberg, aktuelle Situation 2025

2.5.2 Situation heute

Lage und Umgebung

Der Weiler Königsberg befindet sich südlich des Ortskerns von Bettwil, mit einer Distanz von ca. 100 m zum Siedlungsrand. Dazwischen gibt es eine grosszügige Freifläche (Wiese/Weide) mit einigen Bäumen und Hochstammobstbäumen. Der Weiler ist von Landwirtschaftsland umgeben, was in einer offenen Landschaft resultiert.

Königsberg liegt auf einer Anhöhe, mit Sicht auf den Hallwilersee Richtung Nordwesten und in die Alpen Richtung Süden. Gut 200 m weiter südlich des Weilers Königsberg befindet sich die Kantonsgrenze zum Kanton Luzern und die Gemeinde Schongau.

Perimeter Weilerzone

Wie in den Kartenausschnitten oben ersichtlich, blieb der Perimeter des Weilers Königsberg über die Jahre gleich. Im Norden begrenzt das Gebäude Königsberg 2 (Gebäudenummer 23) mit zwei Nebengebäuden (Nr. 103 und 147) den Perimeter. Südlich von diesem Gebäude befindet sich eine grössere, ungefähr 0.2 ha grosse Freifläche mit einigen Bäumen.

	<p>Entlang der Strasse „Königsberg“, mit der charakteristischen Kurve, die vom historischen Strassenverlauf stammt und durch den Weiler führt, befinden sich die weiteren sieben Wohngebäude mit neun Nebengebäuden. Sie bilden eine, in sich geschlossene Struktur des Weilers. Die bestehende Begrenzung des Weilers wird im Rahmen der Weilerplanung überprüft und so eng wie möglich um diese Gebäude gezogen.</p>
Gebäudebestand und Nutzung	<p>Von den insgesamt 19 Gebäuden im Weiler Königsberg sind neun als Lagergebäude genutzt, sechs sind Wohngebäude mit ausschliesslicher Wohnnutzung (insgesamt gibt es 11 Wohnungen im Weiler), zwei sind Wohngebäude mit Nebennutzung und drei sind als Garagengebäude genutzt¹.</p>
Bausubstanz	<p>Die Bausubstanz einiger Gebäude ist schlecht. Der Erhalt der Substanz stellt in diesen Fällen eine Herausforderung dar, ein zeitgemässes Wohnen wird zumindest in einem Gebäude, auch bei einer umfassenden Sanierung nicht möglich (Raumhöhen, Fensteröffnungen). Im Rahmen der Weilerplanung können passende Vorschriften erlassen werden, damit eine sinnvolle Nutzung im Sinne der Eigentümer und der Gemeinde möglich ist und die Charakteristik des Weilers dennoch erhalten bleibt.</p>
Landwirtschaftliche Nutzung	<p>Im ehemals hauptsächlich landwirtschaftlich genutzten Weiler wird heute ausschliesslich Hobby-Landwirtschaft betrieben, unter anderem mit Pferden und Hühner. Die Gebäude Königsberg 1 und 10 mit der Scheune 10.1 werden für Hobby-Landwirtschaft genutzt. Die ehemaligen Ökonomiegebäude der Gebäude Königsberg 2 und 4 werden nicht genutzt bzw. stehen leer.</p>
Freiräume	<p>Die bestehenden grosszügige Wiesenflächen mit Hochstammobstbäumen tragen massgeblich zur Charakteristik des Weilers Königsberg bei. So auch zwischen Gebäude 2 und 1, durchtrennt von der Strasse. Die grosszügigen Freiräume um den lockeren Gebäudebestand bieten freie Ausblicke. Der Bestand mit vielen grossen Bäumen und etlichen Hochstamm-Obstbäumen bestimmt das Orts- und Landschaftsbild des Weilers. Der charakteristische Baumbestand wird mit der Weilerplanung gesichert.</p>
Bevölkerungsstruktur	<p>Es leben insgesamt 23 Personen im Weiler, davon 18 Erwachsene (Stand 31.12.2025, Einwohnerkontrolle Bettwil).</p>
Erschliessung	<p>Die Erschliessung des Weilers erfolgt über die Gemeindestrasse „Königsberg“ (Parzelle 126), welche die Gemeinde Bettwil mit Oberschongau und Schongau LU verbindet. Diese Gemeindestrasse verläuft entlang des westlichen Randes des Weilers in Nord-Süd-Richtung. Am südöstlichen Rand zweigt zudem die Gemeindestrasse (Parzelle 122) ab, welche Bettwil mit Niederschongau verbindet. Die Erschliessung der einzelnen Gebäude erfolgt über vier unterschiedliche Abzweigungen, die in den Weiler hinein oder direkt zu den privaten Hauseinfahrten führen.</p>
Landschaft und Naturschutz	<p>Der Weiler Königsberg ist mit einer Landschaftsschutzzone überlagert, welche sich dem gesamten westlichen Rand des Gemeindegebiets entlang erstreckt.</p>

¹ BFS (2025). Eidg. Gebäude- und Wohnungsregister GWR

In mehreren Teilen der Weilerzone befinden sich kommunale Naturschutzzonen die sog. „Fördergebiete für Hochstamm Obstwiesen“. Am oder teilweise im Weilerperimeter sind dies die folgenden Hochstamm-Obstwiesen (mit Bezeichnung gem. Natur- und Landschaftsinventar) Königsberg Nord (Ow 557) und Königsberg (Ow 558, 559). Im Norden angrenzend befindet sich Hochstamm-Obstwiese Setzimatten (Ow 556), östlich und nordöstlich in der unmittelbaren Umgebung des Weilers befinden zwei weitere Fördergebiete für Hochstamm-Obstwiesen, Hochstamm-Obstwiese Königsberg Ost (Ow 560) und Hochstamm-Obstwiese Regewart (Ow 561).


Am nordwestlichen Rand des Weilers, in der Nähe von Gebäude Königsberg 2, befindet sich der Feldbaum Setzimatten (Hf 522) gemäss Landschaftsinventar.

2.5.3 Analyse Bebauung



- | | |
|---|--|
| Struktur Weiler | Ortsbild |
| Perimeter Weilerzone bestehend | Weileruntypische Gebäude / Neubauten |
| Abgrenzung Weilerzone neu | Gebäudestellung, Ortsbild- und Strassenraumprägend |
| Nummerierung Analyse Gebäude | Volumenschutz bestehend § 17 BNO |
| Höhenlinien 1m | Leerstand |
| Gebäudenutzung | Ehemaliger Ökonomieteil |
| Wohngebäude | Erschliessung |
| Nebengebäude (Schopf / Garagen) | Hauszugang |
| Gebäude mit (ehemaliger) landwirtschaftlicher Nutzung | Zufahrt Garagen / Scheunen |
| | Erschliessung / Zufahrt MIV Weiler |
| | Bewirtschaftungswege Landwirtschaft |

Abb. 5: Analyseplan Bebauung (Marti Partner 2026)

Adress-Nr. gem. Plan (Parz.-Nr.)	Typologie und Nutzung	Abbildung
Vol. Schutz	Stellung und Bedeutung im Weiler	
Königsberg 1 (119) V10, „Bäuerliches Wohnhaus mit Scheunentrakt (zum Wohnhaus umgenutzt)“	Wohngebäude mit einer Wohnung, Baujahr 2009 Mit neuem Anbau (Baujahr 2009) gegen Osten ausgerichtet, alter, baufälliger und leerstehender Gebäudeteil zur Strasse (Westen) hin. Ein neuer Anbau ergänzt den Bestand mit einem grösseren Volumen und Gebäudehöhe, mit der gleichen giebelständigen Gebäudestellung zum Strassenraum entsprechend dem Bestand. → im Ergänzungsplan als prägendes Gebäude bezeichnet.	
Königsberg 1.1 (119)	Nebengebäude (Lagergebäude, Scheune), teilweise als Garage genutzt Ohne besondere Bedeutung für den Weiler.	
Königsberg 2 (115) V08, „Bäuerliches Wohnhaus mit Scheune“	Wohngebäude mit Nebennutzung, zwei Wohnungen, Bauperiode vor 1919 Das Wohngebäude mit drei Nebengebäuden befindet sich ausserhalb des Weilerkerns, abgerückt am nördlichen Perimeterrand Richtung Bettwil. Es handelt sich um ein ortstypisches bäuerliches Wohnhaus mit angebautem ehemaligem Ökonomieteil (Gebäude 2.2). Die traufständige Gebäudestellung zur Strasse hin ausgerichtet, ist	

	<p>ortstypisch und prägt den Strassenraum.</p> <p>→ im Ergänzungsplan als prägendes Gebäude bezeichnet.</p>	
Königsberg 2.1 (115)	<p>Nebengebäude (Lagergebäude, Scheune)</p> <p>Möglicherweise als Gartenhaus/Wintergarten genutzt ohne besondere Bedeutung.</p>	
Königsberg 2.2 (115) V08, „Bäuerliches Wohnhaus mit Scheune“	<p>Nebengebäude (Lagergebäude, Scheune)</p> <p>Ökonomieteil von Wohngebäude 2. Mit grösserer Gebäudetiefe, einer geringeren Gebäudehöhe, jedoch mit gleicher Firstrichtung und einem grösseren Dachüberstand an das Wohngebäude angebaut.</p> <p>→ im Ergänzungsplan als prägendes Gebäude bezeichnet.</p>	
Königsberg 2.4 (115)	<p>Scheunengebäude</p> <p>Längliches, parallel zur Strasse stehendes Nebengebäude. Durch die lange schmale Form, längs zur Strasse am nördlichen Weilerrand, prägt es den Hofraum der Gebäudegruppe, sowie den Strassenraum. Ausbau und Nutzungsänderung möglich.</p> <p>→ im Ergänzungsplan als Potentialgebäude bezeichnet.</p>	
Königsberg 3 (121)	<p>Wohngebäude mit einer Wohnung, Bauperiode vor 1919</p> <p>Zentral im Weiler liegendes, einzelnes bäuerlich geprägtes, bescheidenes, eingeschossiges Wohngebäude. Es ist umgeben von Wiesen/Weidefläche und einigen Bäumen, teilweise Obstbäumen. Auffällig ist das grosse Dach mit tief herabgezogener Traufe und der</p>	

	<p>geringen Geschosshöhe. Das Gebäude ist Sanierungsbedürftig. → im Ergänzungsplan als Potentialgebäude bezeichnet.</p>	
<p>Königsberg 4 (117) V09, „Bäuerliches Wohnhaus mit Scheune“</p>	<p>Wohngebäude mit einer Wohnung, Bauperiode vor 1919</p> <p>Ortstypisches bäuerliches Wohnhaus mit angebautem ehemaligem Ökonomieteil. Die grossvolumige Scheune steht leer. Es bestehen konkrete Bauabsichten für einen moderaten Ausbau der Scheune. Weiler- und Strassenraumprägend durch die traufständige Gebäudestellung und die Lage im Weilerkern, gegenüber von Gebäude Königsberg 1.</p> <p>→ im Ergänzungsplan als prägendes Gebäude bezeichnet.</p>	
<p>Königsberg 4.1 (117)</p>	<p>Nebengebäude (Lagergebäude, Scheune)</p> <p>Ohne besondere Bedeutung</p>	-
<p>Königsberg 4.2 (117)</p>	<p>Nebengebäude (Lagergebäude, Scheune)</p> <p>Ohne besondere Bedeutung</p>	
<p>Königsberg 6 (434) V11, „2 Wohnhäuser (Doppelhaus)“</p>	<p>Wohngebäude mit einer Wohnung, Baujahr 1998</p> <p>Teil eines Doppel-Einfamilienhaus. Weileruntypisches Gebäude ohne erhaltenswerte Merkmale.</p> <p>→ im Ergänzungsplan als Potentialgebäude bezeichnet.</p>	

Königsberg 6.1 (435)	Garagengebäude Gehört zum Doppel-Einfamilienhaus (Königsberg 6 & 8) ohne besondere Bedeutung.	 A photograph of a modern, single-story garage building with a dark roof and light-colored walls. A red flag is flying on a pole in front of the building. The building is situated on a grassy slope next to a paved road.
Königsberg 8 (118) V11, „2 Wohnhäuser (Doppelhaus)“	Wohngebäude mit zwei Wohnungen, Baujahr 1998 Teil eines Doppel-Einfamilienhaus. Weileruntypisches Gebäude ohne erhaltenswerte Merkmale. → im Ergänzungsplan als Potentialgebäude bezeichnet.	Siehe Abbildung Königsberg 6
Königsberg 8.1 (118)	Garagengebäude Gehört zum Doppel-Einfamilienhauses (Königsberg 6 & 8) ohne besondere Bedeutung	 A photograph of a garage building with a dark roof and light-colored walls, situated on a grassy slope. The building is surrounded by trees and a clear blue sky.
Königsberg 10 (124) V12, „Wohnhaus“	Wohngebäude mit einer Wohnung, Baujahr 2015 Die Gebäude 10 und 12 bilden eine Einheit. Der Gebäudeteil 10 (möglicherweise ehemaliger Ökonomieteil von Gebäudeteil 12) wurde im Jahr 2014/2015 abgerissen und neu gebaut. Es entstand ein weilertypischer, gegen Westen mit der Traufe längs zur Strasse ausgerichteter Teil und ein moderner Flachdach-Anbau. Dieser wird ergänzt durch einen Gebäudeteil (Königsberg 12) der mit der Giebelfassade den Strassenraum besonders prägt. Die raumbildende Gebäudestellung nahe zur Strasse ist historisch gewachsen. → im Ergänzungsplan als prägendes Gebäude bezeichnet.	 A photograph of a modern, single-story house with a dark roof and light-colored walls, situated on a grassy slope. The house is surrounded by trees and a clear blue sky.

Königsberg 10.1
(124) Nebengebäude (Lagergebäude,
Scheune)

Kleines Scheunengebäude aus Holz mit Satteldach, mit exponierter Lage in der offenen Landschaft. Prägt die Situation an dieser Stelle.



Königsberg 10.2
(124) Nebengebäude (Lagergebäude,
Scheune), Baujahr 1801
V13, „Scheune“

Die historische Scheune ist das älteste Gebäude im Weiler und weist eine ortstypische Charakteristik auf. Das grosse Satteldach prägt den südlichen Teil des Weilers und bildet ein weither sichtbares Merkzeichen. Das Gebäude markiert sowohl von Norden als auch von Süden kommend den Anfangs- bzw. Endpunkt des Weilers und ist insbesondere durch die Gebäudestellung zur Strasse von besonderer Bedeutung für das Weilerbild.

Die Scheune ist in einem baulich schlechten Zustand. Der Ersatz des Gebäudes ist aufgrund der schlechten Bausubstanz im gleichen Volumen und Gebäudestellung vorgesehen.

→ **im Ergänzungsplan als prägendes Gebäude bezeichnet.**



Königsberg 10.3
(124) Nebengebäude (Lagergebäude,
Scheune)

Ohne besondere Bedeutung. Die rückwärtige Lage macht das Gebäude schlecht einsehbar.



Königsberg 12
(123) Wohngebäude mit zwei Wohnungen,
Bauperiode vor 1919

V12, „Wohnhaus“

Die Gebäude 10 und 12 bilden eine Einheit. Der gegen Norden ausgerichtete Gebäudeteil 12 weist eine markante, ortsbild- und strassenraumprägende Giebfassade mit ruhiger



Struktur auf. (siehe auch Beschreibung von Gebäude 10).

→ **im Ergänzungsplan als prägendes Gebäude bezeichnet.**

Königsberg 12.1
(123)

Nebengebäude (Lagergebäude, Scheune)

Der rückwärtige, leicht vom Hauptgebäude abgesetzte moderne Flachdach-Anbau mit Terrasse ergänzt die Hauptgebäude in ähnlicher Gestaltung des Flachdach-Anbaus des Gebäudes 10.



2.5.4 Analyse Freiraum



- | | |
|--|--|
| Freiraum | Weilertypische Gärten und Vorgärten |
| Perimeter Weilerzone bestehend | Private Gärten |
| Abgrenzung Weilerzone neu | Einfahrten, Parkierungsflächen, Strassen |
| Nummerierung Analyse Freiraum | Potential Erweiterung Fördergebiete Hochstamm-Obstwiesen |
| Landschaftsschutzzone gemäss § 13 BNO - bestehend | Ortsbildprägender Freiraum zu erhalten und entwickeln |
| Höhenlinien 1m | Besondere Landschaftssituation, Aussicht freihalten |
| Fördergebiete Hochstamm-Obstwiesen gemäss § 14 BNO - bestehend | |
| Weiler- und Landschaftsbildprägende Bäume | |
| Bäume | |
| Geschützter Einzelbaum gemäss § 16 BNO - bestehend | |

Abb. 6: Analyseplan Bebauung (Marti Partner 2026)

Adress-Nr. gem. Plan (Parz.-Nr.) Inventar	Beschreibung, Nutzung und Struktur im Weiler	Abbildung
Königsberg 1A Ow 559, „Hochstamm-Obstwiese Königsberg“	Liegt zentral im Weiler und prägt die Freiraumzäsur zwischen der Gebäudegruppe Nord und dem Weilerkern der Gebäudegruppe Süd im Zusammenhang mit Nr. 2E. Nutzung als Hochstamm-Obstwiese und gem. Natur- und Landschaftsinventar als intensive Wiese. Wird im Inventar mit guter Altersdurchmischung, mässiger Dringlichkeit für einen Pflegeeingriff und einem hohen Aufwertungspotential beschrieben. Aufwertung insbesondere durch Schaffung von benachbarten Ökoflächen, Kleinstrukturen und mehr Jungbäumen. → Festlegung im Ergänzungsplan	
Königsberg 1B	Privater Garten mit zwei grossen Bäumen. Eine Hecke dient als Abgrenzung zur Wiesenfläche und als Sichtschutz zur Strasse hin.	
Königsberg 1C	Hauszufahrt mit Garage und Eingangsbereich.	
Königsberg 1D	Weilertypischer, privater Vorgarten, teilweise landwirtschaftlich genutzt (Hühner). Prägender Freiraum insbesondere aufgrund der zentralen Lage im Weiler. → Festlegung im Ergänzungsplan	

Königsberg 2A Baum Hf 522, „Feldbaum Setz- matten“	Grosse Linde als prägender Baum am nördlichen Eingang zum Weiler vor dem Haus (Gebäude 2). Rund herum bis an die Strasse durch Wiesenfläche geprägt. Gemäss Natur- und Landschaftsinventar ca. 15-18m hoch und als „gesunder, dichter, schöner, grosser Baum“ beschrieben.	
Königsberg 2B	Hausvorfahrt / Eingangsbereich mit Parkierung zu Haus 2 und zum länglichen Garagengebäude/Werkstattgebäude, welches Parallel zur Strasse steht.	
Königsberg 2C	Privater Garten, keine besondere Bedeutung, da nicht einsehbar.	-
Königsberg 2D	Weilertypischer, privater Vorgarten. → Festlegung im Ergänzungsplan	
Königsberg 2E Ow 557, „Hochstamm-Obst- wiese Königs- berg Nord“	Genutzte und gepflegte, prägende Hochstammobstwiese, gemäss Natur- und Landschaftsinventar auch als intensive Wiese mit Beweidung genutzt. Sie macht zusammen mit Freiraum Nr. 1A die grosse, offenen Freiraumzäsur zwischen dem Weilerkern und dem nördlichen Teil aus. Wird im Inventar mit guter Altersdurchmischung, mässiger Dringlichkeit für einen Pflegeeingriff und einem mässigen Aufwertungspotential beschrieben. Aufwertung insbesondere durch Schaffung von benachbarten Ökoflächen und Kleinstrukturen. → Festlegung im Ergänzungsplan	

Königsberg 3A Privater Garten, keine besondere Bedeutung.



Königsberg 3B Zentral im Weiler liegende, offene Freifläche, genutzt als Wiese mit Baumbestand (u.a. Hochstamm-Obstbäume), inkl. weiler- und landschaftsprägendem Baum vor Gebäude 3. Potentialfläche zur Erweiterung der „Fördergebiete Hochstamm-Obstwiesen“.



Die Fläche ist ausserdem als Biodiversitätsförderfläche (Labiola) ausgewiesen (Baumgarten Durrer, Verpflichtung bis 2025).

→ **Festlegung im Ergänzungsplan**

Königsberg 3C Grosse Freifläche zur Strasse hin mit altem bis jungem Baumbestand. Extensiv genutzte Wiese. Die Fläche bietet Potential zur Erweiterung der „Fördergebiete Hochstamm-Obstwiesen“. Potentialfläche zur Erweiterung der „Fördergebiete Hochstamm-Obstwiesen“. Teile sind ausserdem als Biodiversitätsförderfläche (Labiola) ausgewiesen (Baumgarten Durrer, v_bis 2025).



→ **Festlegung im Ergänzungsplan**

Königsberg 4A Zufahrt zum Kernbereich des Weilers mit Aussicht Richtung Westen (Seetal, Hallwilersee) und Freiraum nördlich von Gebäude 4. Teil der Charakteristischen Hangkante gegen Westen. Er ist von jeglichen Bauten freizuhalten und zu pflegen, auch gem. § 14 BNO, Fördergebiete Hochstamm-Obstwiesen.



Königsberg 4B
Ow 558, „Hochstamm-Obstwiese Königsberg“

Typische Freifläche, teilweise durch geschützte Hochstamm-Obstwiese geprägt. Die Hochstamm-Obstwiese wird gemäss Natur- und Landschaftsinventar zusätzlich als mittelintensive Wiese genutzt, weist für eine gute Altersdurchmischung nicht ausreichend Jungbäume auf. Die Wiese wird im Inventar mit mässiger Dringlichkeit für einen Pflegeeingriff und einem mässigen bis hohen Aufwertungspotential beschrieben. Aufwertung insbesondere durch Schaffung von benachbarten Ökoflächen und Kleinstrukturen und dem Setzen einiger Jungbäume.



→ Festlegung im Ergänzungsplan

Königsberg 4C

Privater Aussenbereich, teilweise als Parkplatz genutzt und alter Baumbestand, ehemaliger Miststock. Nur teilweise einsehbar.



Königsberg 4D

Eingangsbereich zu Gebäude Königsberg 4 mit Parkflächen vor dem ehemaligen Ökonomieteil.



- Königsberg 4E Weilertypischer, privater Vorgarten von Gebäude 4 ist gut erhalten. Er ist entsprechend zu pflegen.
→ **Festlegung im Ergänzungsplan**



- Königsberg 6A Eingangsbereich zu Gebäude mit Parkflächen vor den Eingängen entlang der Strasse.



- Königsberg 8A Privater Garten mit einem alten, weiler- und landschaftsprägenden Baum am südlichen Weilerend, sonst ohne weitere Bedeutung für den Weiler.
Die westlich angrenzende Wiesenfläche südlich der „Hochstammobstwiese Ow 558“ bietet Potential zur Erweiterung der „Fördergebiete Hochstamm-Obstwiesen“.
Die extensiv genutzte Wiese ist ausserdem als Biodiversitätsförderfläche (Labiola) ausgewiesen (v_bis 2025)
→ **Festlegung im Ergänzungsplan**



Königsberg 8B Aussichtspunkt Richtung Südwesten
mit dem Seetal und den Alpen



Königsberg 10A Freifläche mit freistehendem, altem
Baum
→ **Festlegung im Ergänzungsplan**



Königsberg 10B Zufahrt und Eingangsbereich, keine
besondere Bedeutung.



Königsberg 10C Vorplatz der Scheune, keine beson-
dere Bedeutung



Königsberg 10D Landwirtschaftlich genutzter Hinterhof,
schlecht einsehbar. Keine besondere
Bedeutung.



Königsberg 10E Privater Aussenbereich, Bäume und
Sträucher ohne besondere Bedeutung.



Königsberg 12A Privater Aussenbereich, rückwärtig,
keine besondere Bedeutung.
