

3 Zentrale Sachthemen

3.1 Erschliessung, Verkehr

Die Erschliessung des Weilers erfolgt bisher und auch in Zukunft über die Gemeindestrasse Königsberg. Die Weilerplanung sieht keine Veränderungen bei der Erschliessung vor und hat auch keine Auswirkungen auf den Verkehr. Die Gemeindestrasse verbindet Bettwil mit dem Luzernischen Oberschongau und Schongau, das Verkehrsaufkommen ist jedoch gering.

Die Zufahrt zu Gebäude „Königsberg 2“ erfolgt direkt von der Gemeindestrasse Königsberg von Osten, entweder über den gegen Westen abzweigenden Landwirtschaftsweg oder etwas weiter südlich direkt von der Gemeindestrasse. Zur südlichen Gebäudegruppe, 70 m weiter südlich zweigt von der Gemeindestrasse gegen Westen hin eine gleichnamige Gemeindestrasse ab. Sie verläuft in der Schlaufe des historischen Strassenverlaufes durch den Weiler und erschliesst alle weiteren Gebäude und deren privaten Zufahrten. Das Gebäude „Königsberg 3“ wird über einen, quer über die Wiese verlaufenden, unbefestigten Zufahrtsweg von Nordwesten sowie von Süden erschlossen

Für den Fussverkehr besteht im und in der nahen Umgebung des Weilers keine eigene Infrastruktur.

Bettwil mit dem Dorfkern befindet sich zum grössten Teil in der ÖV-Güteklasse E2 mit einem Stundentakt des Busverkehrs. Das nördlichste Gebäude des Weilers, Königsberg 2, befinden sich auch in dieser ÖV-Güteklasse E2. Der grösste Teil des Weilers aber befindet sich in der untersten ÖV-Güteklasse F, und ist somit schlecht an den öffentlichen Verkehr angeschlossen. Die nächste Bushaltestelle ist Bettwil, Chäsiplatz, welche rund 650 m vom Weiler entfernt ist. Sie wird von Linie 390 Bettwil-Fahrwangen-Lenzburg Hypiplatz im Stundentakt bedient.

3.2 Siedlungsqualität, Ortsbild

Besondere Qualitäten

Um die Siedlungsqualität und das Ortsbild zu erhalten, sind wesentliche Inhalte in den Vorschriften der BNO zur Weilerzone „Königsberg“ geregelt. Zudem stützt sich die Planung auf die bestehenden Vorschriften in der BNO zur Siedlungsqualität und dem Ortsbild.

Die Vorschriften halten fest, dass ortsbildprägende Gebäude, mindestens die Aussenhülle, in ihrer Substanz zu erhalten sind. Bauliche Massnahmen und die Aussenraumgestaltung müssen sich einwandfrei in das Weilerbild einordnen. Die Gesamtwirkung im Weiler ist dabei ausschlaggebend und ist gemäss den Bestimmungen der BNO (§ 48) zu beurteilen.

	<p>Im Weiler „Königsberg“ ist insbesondere die lockere Bebauung mit grosszügigen Freiflächen und grossen, alten Bäumen zwischen den Gebäuden charakteristisch und zu erhalten.</p>
Kommunale Schutzobjekte Bauinventar	<p>Im Bauinventar Bettwil von 2017 sind keine Objekte des Weilers Königsberg aufgenommen.</p>
Gestaltungsmerkmale der weilertypischen Gebäude ...	<p>Die Gebäudegestaltung zeichnet sich durch ruhige, symmetrisch gegliederte Lochfassaden aus. Die Materialien der Wohnteile sind durch verputzte Fassaden in erdigen oder steinigen Farbentönen charakterisiert. Das Gebäudevolumen wird üblicherweise durch zwei Vollgeschosse und einem Sockelbereich sowie einem grossen Dachgeschoss, ohne hohen Kniestock, gebildet.</p>
... und deren Dachgestaltung	<p>Die weilertypischen Dachformen sind durch beidseitig, gleich geneigte Satteldächer geprägt. Die Dachgestaltung zeigt eine ortstypische Gestaltung die Wohn- und Ökonomieteil unterscheidet. Während die Wohngebäude Dachdurchbrüche, in Form von kleinen Satteldach Lukarnen oder Schleppdachgauben aufweisen, sind die Dächer der Ökonomiegebäude ohne Durchbrüche gestaltet, deren Traufen sind wesentlich weiter, als Vordächer ursprünglich als Witterungsschutz, herabgezogen.</p>

3.3 Nutzung

Hauptsächlich dient der Weiler „Königsberg“ der Wohnnutzung. Es leben insgesamt 23 Personen im Weiler, davon 18 Erwachsene (Stand 31.12.2025, Einwohnerkontrolle Bettwil).

Es gibt weiter einen Hobby-Landwirtschaftsbetrieb mit Pferden in Gebäude „Königsberg 10“ sowie Hühner im Vorgarten von Gebäude „Königsbeg 1“.

Die Weilerplanung sieht keine Nutzungsänderung vor, die zukünftige Nutzung wird hauptsächlich Wohnen bleiben. Jedoch soll nicht störendes oder mässig störendes Gewerbe zulässig sein, da dies keinen Einfluss auf die Weiler-Charakteristik hat.

3.4 Landschaft

Bettwil liegt erhöht auf einer Terrasse über dem Seetal, am Rand einer im kantonalen Richtplan ausgeschiedenen Landschaft von kantonalen Bedeutung mit Hanglagen im Bereich gegen Fahrwangen im Seetal. Auf kommunaler Ebene ist bis an den westlichen Dorfrand eine entsprechende Landschaftsschutzzone festgelegt, welche die Freihaltung der markanten Hangkante sicherstellt. Diese Landschaftsschutzzone setzt die die Landschaft von kantonalen Bedeutung (LkB) am landschaftlich empfindlichen Hang zum Hallwilersee fort. Die Landschaft rund um den Hallwilersee wiederum ist als Landschaft und Naturdenkmal von nationaler Bedeutung (BLN) inventarisiert. Der Weiler „Königsberg“ befindet sich direkt an dieser Hangkante mit freiem Blick Richtung BLN-Landschaft am Hallwilersee und grenzt an die Landschaftsschutzzone.

Ausserdem zeichnet sich die Umgebung des Weilers sowie auch von Bettwil durch offene Agrarlandschaft mit ländlicher Siedlungsstruktur aus. Dies zeigt sich durch offene Wiesen mit einigen grossen, schönen Bäumen und am Siedlungsrand etlichen geschützten Hochstamm-Obstwiesen.

3.5 Weitere Sachthemen

Naturschutz	Die im Weiler Königsberg liegenden „Fördergebiete Hochstamm-Obstwiesen“ sind nach wie vor gemäss § 14 BNO mit Unterstützung des Gemeinderates zu erhalten, pflegen und weiterzuentwickeln. In der vorliegenden Teiländerung sind weiter keine bestehenden Naturschutzzonen betroffen.
Lärm / Emissionen	Die vorliegende Teiländerung hat keine Auswirkungen auf die Nutzung und somit auch keine Veränderungen der Lärmsituation zur Folge. Die Nutzung entspricht der Empfindlichkeitsstufe III, wie dies auch in der Dorfzone gem. §§ 6 und 7 BNO der Fall ist. Geruchsemissionen haben keine Bedeutung aufgrund fehlender landwirtschaftlicher Nutzung.
Gewässerraum	Innerhalb der Weilerzone befindet sich kein Gewässer. Ungefähr 200 m östlich des Weilers verläuft parallel zur Gemeindestrasse der Gewässerraum des eingedolten Gewässers „Erusbach“.
Hochwasserschutz und Oberflächenabfluss	Im Weiler Königsberg und der unmittelbaren Umgebung besteht keine Hochwassergefahr und keine Gefahr durch Oberflächenabfluss bei Starkniederschlägen.
Störfallvorsorge	Durch die Teiländerung „Weilerzone Königsberg“ geht kein Störfallrisiko aus. Durch die Neu-Ausscheidung der Weilerzone mit neuen BNO-Vorschriften besteht weiterhin kein Risiko.

4 Erläuterungen zu den Planinhalten der Weilerplanung

4.1 Inhalte Teiländerung Weilerzone „Königsberg“ Kulturlandplan

Gemäss heutigem Kulturlandplan ist der Perimeter der Weilerzone gemäss § 19 BNO (Genehmigung 2006) mit einer Fläche von knapp 2.4 ha ausgeschieden. Die bestehende, sich eng an der Weilerstruktur orientierende Perimetergrenze wird in der vorliegenden Teiländerung „Weilerplanung Königsberg“ im Grundsatz übernommen. Siehe nachfolgenden Absatz Zonenabgrenzung Weilerzone.

Die neue Ausscheidung der Weilerzone „Königsberg“ beträgt 2.06 ha. Damit reduziert sich die Fläche um 3149.43 m².

Zonenabgrenzung
Weilerzone

Gemäss kantonaler Arbeitshilfe hat die „Abgrenzung der Weilerzone [...] nach der geltenden Rechtsprechung den örtlichen Verhältnissen entsprechend eng, um die bestehende Kleinsiedlung zu erfolgen“. Die neue Weilerzonen-Abgrenzung wurde mithilfe der spezifischen Analyse des Weilers und der noch rechtskräftigen Weilerabgrenzung festgelegt. In erster Linie orientiert sich die Abgrenzung an den sichtbaren, bestehenden Weilerstrukturen wie Gebäude, private Gärten oder wichtige Freiraumelemente. Parzellengrenzen sind nicht ausschlaggebend. Gemäss § 29 BauV ist, um Gebäude grundsätzlich ein Abstand von 4m zum Kulturland einzuhalten, was dem kleinen Grenzabstand entspricht. Die Abgrenzung hält den Grenzabstand bei jedem Gebäude in der Weilerzone „Königsberg“ ein. Die Abgrenzung orientiert sich jedoch nicht ausschliesslich an den Gebäuden, sondern auch an weitere Weilerprägende Elemente wie zentrale Freiräume oder erhaltenswerte Bäume.

Im Vergleich zur alten, noch rechtskräftigen Abgrenzung werden in der Weilerzone „Königsberg“ weder neuen Elemente aufgenommen, noch entfernt. Die Abgrenzung wird im südlichen Bereich enger an die Gebäude geführt, da in diesem Bereich an der alten Weilerabgrenzung kein Übergang zwischen Weiler und Kulturland sichtbar ist. Ebenfalls die westliche Weilerabgrenzung wird enger an die Gebäude geführt, bis zum landwirtschaftlichen Weg oberhalb von Gebäude „Königsberg 4“ (Parzelle 116, Gemeindestrasse). Auch am nördlichen Rand der Weilerzone wird die Abgrenzung reduziert, so dass die Grenze entlang der Strassengrenze (Parzelle 114, Gemeindestrasse) verläuft. Damit werden alle wichtigen, Weilerprägenden Gebäude und Strukturen inklusive Weilertypischen Freiräumen erhalten und gesichert.

In den Analyseplänen (siehe Abb. 5 und Abb. 6) ist sowohl die alte wie auch die neue Weilerabgrenzung abgebildet.

4.2 Inhalte der Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung BNO

Die folgenden Bestimmungen zur Weilerzone werden im Rahmen der vorliegenden Teiländerung in die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) als revidierten § 20 BNO aufgenommen und ersetzen nach dem Erlangen der Rechtskraft den bisherigen § 19 BNOalt.

Damit werden die mit der Weilerplanung verfolgten, und in diesem Bericht aufgeführten Ziele und erhaltenswerten Elemente planungsrechtlich gesichert werden. Die Begründung der Festlegungen ergibt sich aus der Analyse der Weilerzone „Königsberg“ und den Darstellungen des Ergänzungsplanes (siehe 4.3)

§ 20 BNO neue Bestimmungen gemäss Ergänzungsplan

Die neuen Bestimmungen orientieren sich an den Muster-Vorschriften der kantonalen Arbeitshilfe „Weilerzonen“. Es werden die folgenden Bestimmungen mit dem revidierten § 20 in die BNO übernommen:

4.2.1 Allgemeine Bestimmungen:

§ 20 Abs. 1 bis Abs. 10

Die allgemeinen Bestimmungen regeln neben der Ziel- und Zweckbestimmung, das geltende Recht und der Nutzungsart und -mass, die allgemeinen gestalterischen Vorschriften der Weilerzone.

Das Ziel und der Zweck der Weilerzone ist auf den „Erhalt“ der historisch gewachsenen Weilerzone unter Berücksichtigung von Verbesserungen an der Bausubstanz ausgerichtet.

§ 20 Abs. 4 und 5 Nutzungsart/ Lärmempfindlichkeit

Entsprechend der Muster-Vorschriften gelten die gleichen Voraussetzungen zur Nutzung entsprechend der Dorfzone von Bettwil. Die Verkaufsnutzung wird hingegen auf die Grösse eines kleinen Hofladens beschränkt.

§ 20 Abs. 6, 7 und 8 Nutzungsmass, Klein- und Anbauten sowie Verbot von Neubauten

Die Vorschrift ist auf den Erhalt ausgerichtet. Um, insbesondere leerstehende Ökonomiegebäude erhalten zu können, ist das Nutzungsmass an das Volumen der Prägenden und der Potentialgebäude gekoppelt. Das bedeutet, dass die vorhandene Erschliessung für die Nutzungsänderung, bzw. -intensivierung ausgelegt sein muss und die Nebenräume und Parkierungsflächen grundsätzlich im Volumen nachgewiesen werden können. Die festgelegten Potentialgebäude können ersetzt werden. Der Ersatzbau kann, gegenüber dem Bestand untergeordnet erweitert werden (i.S. der Besitzstandspraxis). Bewilligungsvoraussetzung bilden die Anforderungen gem. § 20 Abs. 11 Zif. b).

Gleichzeitig wird mit Abs. 7 Klein- und Anbauten im untergeordneten Mass bis zu 20 m² möglich. Damit können bei guter Integration in das Weilerbild zusätzlich notwendige Nebenräume oder Parkierungsflächen geschaffen werden.

Abs. 8 stellt klar, dass zusätzliche Neubauten ausschliesslich für die Landwirtschaft auf Grundlage des geltenden Bundesrechts zulässig sind sowie für die bezeichneten Ersatzbauten (Potentialgebäude Abs. 11 b)).

§ 20 Abs. 9 und 10 Allgemeine

Die grundsätzlichen Anforderungen zum Erhalt des Weilerbildes werden an dieser Stelle festgelegt. Sie unterscheiden sich durch die

Gestaltungsvorschriften Anforderung „Erhalt“ von den Festlegungen der Dorfzone mit dem Zweck der „Weiterentwicklung“. Gleichzeitig wird auf die Materialien und Farben verwiesen, die für eine grundsätzlich gute Einordnung in das Ortsbild notwendig sind. Die Anforderungen an die Freiraumgestaltung sind in Teilen mehr auf die landschaftliche Situation abgestellt und gegenüber dem § 50 BNO differenzierter formuliert. Bezüglich Terraingestaltung und Versiegelung gilt § 50 BNO.

4.2.2 Spezielle Vorschriften für Gebäude

§ 20 Abs. 11 Bisher waren die Gebäude als Volumenschutzobjekte gemäss Kulturlandplan festgelegt. Mit der vorliegenden Weilerplanung werden die Bestandsgebäude konkreter differenziert. Es bestehen kommunalen Substanzschutzobjekte, bzw. Objekte des Bauinventars Bettwil der kantonalen Denkmalpflege im Weiler Königsberg. Daher beschränken sich die Festlegungen auf die beiden Gebäudekategorien 2 und 3 gemäss kantonalen Arbeitshilfe. Es sind „Prägenden Gebäude“ und „Potentialgebäude“ festgelegt.

Im Einzelnen sind die Einstufungen der Gebäude in den Kapiteln 2.5.3 und 2.5.4 erläutert.

lit. a) „Prägende Gebäude“ Prägende Gebäude (Kategorie 2, Gelb im Ergänzungsplan bezeichnet) sind wegen ihres äusseren Erscheinungsbilds für den Weiler prägend und mindestens die Aussenhülle ist in ihrer Substanz zu erhalten. Äusserliche Eingriffe sind möglich, soweit sie der Wahrung des Erscheinungsbilds und der Gebäudetypologie dienen. Im Gebäudeinnern sind weitgehende Eingriffe aber möglich.

lit. b) „Potentialgebäude“ Potentialgebäude (Kategorie 3, Blau im Ergänzungsplan bezeichnet) bieten Umnutzungspotenzial. Es handelt sich um teilweise Ortsuntypische Bauten, teils mit sehr schlechter Bausubstanz, welche bei einem Umbau besser ins Ortsbild eingepasst werden können. Zur Weileraufwertung können untergeordnete Erweiterungen geprüft werden, wobei diese zwingend eine hohe Qualität aufweisen müssen und zur Ortsbaulichen Stärkung des Weilers beizutragen haben. Ein Abbruch oder Teilabbruch ist zulässig.

4.2.3 Dach- und Fassadengestaltung

§ 20 Abs. 12, 13, 14 und 15 Die Vorschriften zielen darauf ab, den Zonenzweck nach Abs. 1 zu unterstützen. Eine homogene und ruhige Dachlandschaft hat eine hohe Bedeutung für das Weilerbild. Die Bestimmungen der Dorfzone gemäss § 7 Abs. 6 gelten. Einschränkend wird für die Weilerzone eine Beschränkung auf Satteldächer eingeführt. Bezüglich Solaranlagen gilt Art. 18a RPG.

Dachgestaltung,
Dachdurchbrüche und
Dachausbauten
Ökonomiegebäude
Fassadengestaltung

Bei grossen Volumen (ehemalige Ökonomiegebäude) ist mit Blick auf das Nutzungsmass und die gute Gesamtwirkung sowie Umgebungsgestaltung eine vollständige Umnutzung erfahrungsgemäss nicht realisierbar. Die Wohnungen befinden sich mehrheitlich im Dachgeschoss der ehemaligen Ökonomiegebäude. Für eine gute Belichtung unter

Beibehaltung des Gesamtvolumens und einer ruhigen Dachform sind bei Umnutzungen die Giebelseiten zur Belichtung optimal zu nutzen.

Eine Regelung zur weilertypischen Fassadengestaltung wird aufgenommen. In der BNO ist bislang keine dazu vorhanden.

4.2.4 Freiraumgestaltung

§ 20 Abs. 16, 17 und 18
Orts- und
landschaftsprägende
Bäume
Prägende Elemente im
Freiraum
Erweiterungsflächen
"Fördergebiete
Hochstamm-Obstwiesen"

Die Festlegung von zwei weilerprägenden Einzelbäumen, Ortsbildprägendem Freiraum und drei orts- und weilertypischen Vorgärten zielen auf die Wahrung des Zonenzwecks nach Abs. 1 ab.

Generell sind prägende Elemente des Freiraums zu erhalten und fachgerecht zu unterhalten bzw. zu pflegen. Im Bereich des Objekts liegende oder an das Objekt angrenzende bauliche Interventionen müssen mit den Schutzziele vereinbar sein.

Die festgelegten Erweiterungsflächen für „Fördergebiete Hochstamm-Obstwiesen“ zeigen die erwünschte Erweiterung der bestehenden Fördergebiete Hochstamm-Obstwiesen“ zur Ergänzung dieses charakteristischen, weilertypischen Landschaftselements auf. Die Umsetzung folgt spätestens mit der Realisierung eines Ersatzbaus.

4.3 Ergänzungsplan

Auf Grundlage der Analyse und der definierten Zielsetzung werden die Objekte und Strukturen gemäss der kantonalen Arbeitshilfe in den Ergänzungsplänen dargestellt. Die nachfolgende Legende gibt einen Überblick über diese Gliederung.

Genehmigungsinhalt



Kategorie 2, Prägende Gebäude, Festlegung in § 20 Abs. 11 lit. a BNO.



Kategorie 3, Potentialgebäude, Festlegung in § 20 Abs. 11 lit. b BNO.



Abgrenzung Weilerzone neu, gemäss Arbeitshilfe Weilerplanung



Orts- und Weilertypische Vorgärten, Festlegung in § 20 Abs. 17 BNO.



Gebäudestellung im Strassenraum erhalten, Festlegung in § 7 Abs. 5 BNO.



Ortsbildprägender Freiraum zu erhalten, Festlegung in § 20 Abs. 17 BNO.



Potential erweiterung Fördergebiete Hochstamm-Obstwiesen, Festlegung in § 20 Abs. 18 BNO.



Weiler- und Landschaftsprägende Bäume, Festlegung in § 20 Abs. 16 BNO

Orientierungsinhalt



Nebengebäude ohne Kategorisierung. Es gelten die Bestimmungen über das Bauen ausserhalb Bauzonen (gem. § 11 BNO)



Ehemaliger Ökonomieteil
Die Gebäudeteile sind meist ungenutzt oder für Hobby-Landwirtschaft genutzt.

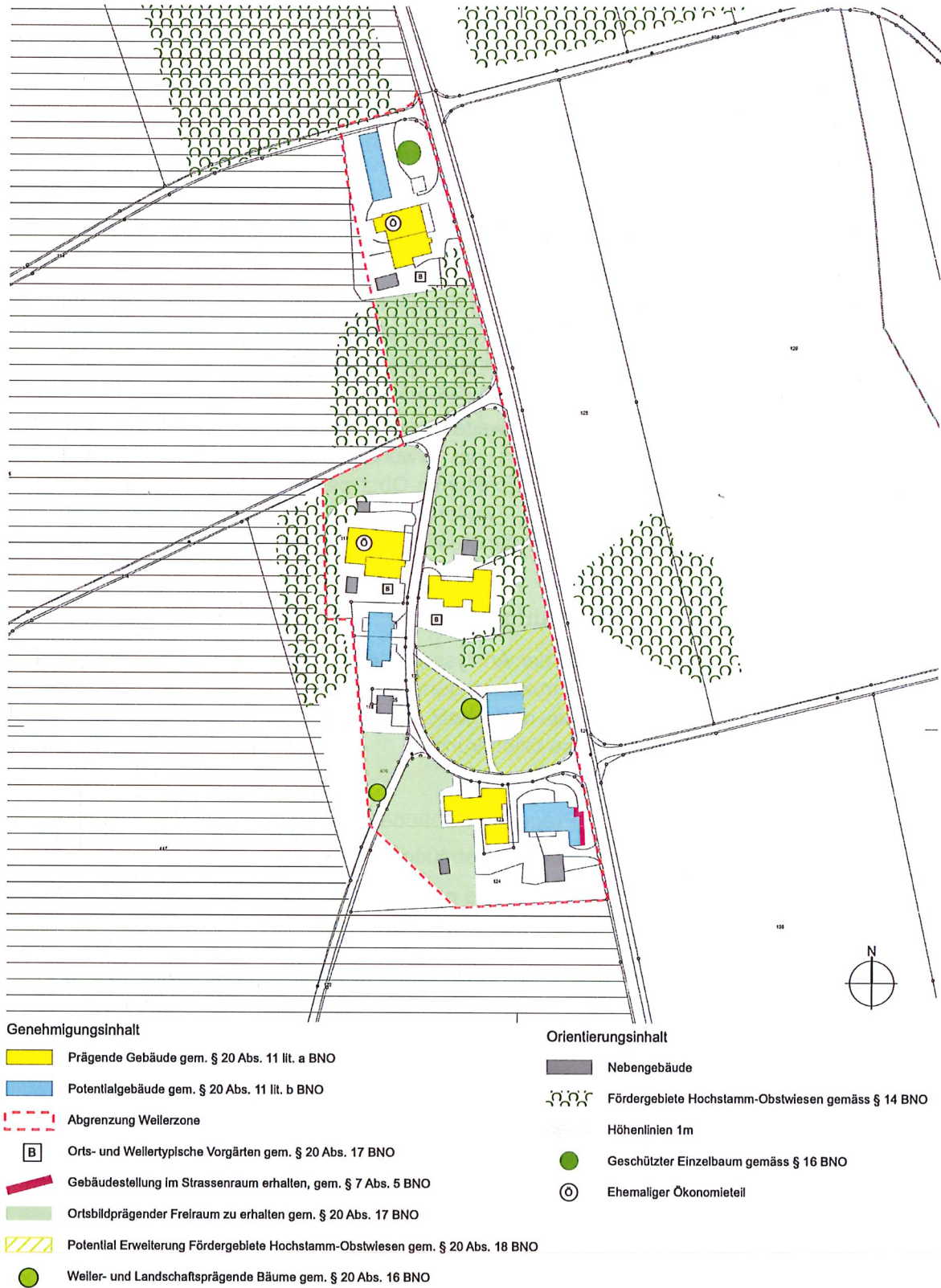


Abb. 7: Ergänzungsplan (Marti Partner 2026)

5 Interessensabwägung

Planbeständigkeit

Mit dem vom Grossen Rat am 27.06.2023 beschlossenen Richtplankapitel S 1.6 verfügt der Kanton über eine bundesrechtskonforme Grundlage für Weilerplanungen nach der Massgabe von Art. 33 RPV. Eine generelle Verpflichtung der Gemeinde zur Umsetzung der Weiler in der allgemeinen Nutzungsplanung besteht jedoch nicht.

Mit erfolgter Genehmigung des Kapitels „Weiler“ des Kantonalen Richtplanes wurde der Weiler „Königsberg“ festgelegt. Für die Ausweisung der Weilerzone „Königsberg“ besteht gemäss Richtplankapitel S1.6 „Weilerzonen“, für Bettwil, wie auch für alle Gemeinden mit im kantonalen Richtplan festgesetzten Weiler, Handlungsbedarf auf Stufe kommunaler Nutzungsplanung. Es gilt die bisher orientierend vorhandene Vorschrift gemäss Bau- und Nutzungsordnung nach Vorgabe des kantonalen Richtplanes, Kapitel S1.6 Weilerzonen (Planungsanweisungen) zu überarbeiten und die Weilerzone im Kulturlandplan entsprechend auszuweisen.

Der Handlungsbedarf für die Gemeinde besteht, die Planbeständigkeit der Nutzungsplanung wird nicht beeinträchtigt. Es wäre auch ohne Teiländerung der BNO möglich, Baugesuche auf ihre Zulässigkeit hin, auf Grundlage des RPG, Art. 24 ff. RPG „Zulässigkeit von Baugesuchen ausserhalb Bauzonen“ zu prüfen.

Es besteht im Gemeinderat Konsens, die Eigentümerschaften in der Weilerzone „Königsberg“ zu unterstützen und die zukünftige bauliche Entwicklung unter Erhalt der erhaltenswerten, traditionellen baulichen Substanz zu ermöglichen.

Interessensabwägung

Die Gemeinde Bettwil hat ein grosses öffentliches Interesse an der Weilerplanung. Im Weiler Königsberg besteht kein landwirtschaftlicher Haupterwerbsbetrieb mehr und lediglich ein Eigentümer betreibt noch Hobbylandwirtschaft.

Unter den Eigentümern der Gebäude innerhalb der Weilerzone wurde eine Befragung durchgeführt. Es besteht demnach grosses Interesse an der Umnutzung von ehemaligen landwirtschaftlichen Bauten, die zum grössten Teil Leerstehen. Um dieses Potential zu nutzen und eine gesetzliche Grundlage bei zukünftigen Baugesuchen zu erhalten, hat der Gemeinderat angeboten, die Weilerplanung aktiv zu unterstützen.

Da sich die Bauten ausserhalb der Bauzonen befinden, ist ihre Umnutzung im Rahmen des Bundesrechts, das solche Umnutzungen auf wenige Ausnahmemöglichkeiten beschränkt, kaum möglich (Art. 24 ff. RPG). Im Rahmen der vorliegenden Weilerplanung werden die entsprechenden Ökonomiebauten und die anderen Gebäude einer Gebäudekategorie unterstellt. Dies erfolgt auf Grundlage einer umfassenden Analyse der Gebäude- und Freiraumstruktur des Weilers.

Damit wird die Grundlage geschaffen, wenige Gebäude einer anderweitigen Nutzung zuzuführen. Weitere zwei bestehende Gebäude sollen im Einklang mit dem Weilerbild ersetzt werden können. Diese baulichen

Massnahmen werden mit Umsetzung der Weilerplanung nicht mehr auf die Ausnahmen nach Bundesgesetz beschränkt bleiben, sondern richten sich nach den Vorgaben der Weilerzone.

Gleichzeitig wird den Interessen der Zielsetzungen des Bundesrechts, wonach Weilerplanungen in erster Linie auf die Wahrung der baulichen Substanz und des traditionellen Charakters auszurichten sind (Erhaltungszonen) entsprochen. Mit der neu gefassten Vorschrift gem. § 20 BNO werden wesentlichen traditionellen Merkmale festgelegt.

Mit der vorliegenden Weilerplanung werden die wesentlichen Interessen, die bauliche Entwicklung und Erhalt, der Schutz des Kulturlandes und des Landschaftsbildes und die Interessen der Eigentümer und Gemeinde, unter Berücksichtigung des Erhaltens des traditionellen Weilerbildes in Einklang gebracht.

6 Planungsablauf

6.1 Planungsorganisation und Beteiligte

Beteiligte

Initiiert wurde die Planung durch:

- Peter Keusch, Gemeindeammann ehemalig
- Dieter Studer, Gemeindeschreiber

Am Planungsprozess waren weiterhin die folgenden Personen beteiligt:

- Gemeindeammann Dominique Hoffmann
- Vizeammann Claudia Gauch
- Gemeinderat Michael Greber
- Gemeinderat Kurt Niederhauser
- Gemeinderat Marc Evangelista

Beauftragt mit der Erarbeitung der Teiländerung ist die Marti Partner Architekten AG, vertreten durch:

Susanne Hagedorn, Planungsleitung
Simon Zeltner, Bearbeitung

6.2 Planungsablauf

Planungsablauf gemäss Baugesetz

Planungsablauf gemäss § 3 und 23ff Baugesetz:

- 1 Entwurf der Teilrevision Nutzungsplanung, Verabschiedung durch den Gemeinderat
- 2 Kantonale Vorprüfung
Die kantonalen Amtsstellen prüfen die Recht- sowie Zweckmässigkeit und erstellen einen Vorprüfungsbericht
- 3 Mitwirkungsverfahren nach erfolgter kantonaler Vorprüfung
Der Planungsentwurf wird zur Mitwirkung für jedermann öffentlich aufgelegt und auf der Homepage aufgeschaltet. Das Ergebnis ist im Mitwirkungsbericht zusammengefasst, welcher vom Gemeinderat verabschiedet wird.
- 4 Öffentliche Auflage / Einwendungsverfahren
Wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse besitzt, kann innerhalb der Auflagefrist Einwendungen erheben. Der Gemeinderat entscheidet, in der Regel nach Durchführung einer Einigungsverhandlung, über Einsprachen.
- 5 Beschluss
Die Gemeindeversammlung beschliesst die Vorlage. Der Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum
- 6 Eventuell Beschwerdeverfahren
- 7 Der Regierungsrat genehmigt die Teilrevision der Nutzungsplanung.

6.3 Erfolgter Planungsablauf

Erarbeitung
Planungsentwurf

Zur Erarbeitung des Entwurfs der Teilrevision Weilerzone fand eine Besprechung mit dem damaligen Gemeindeamman, Peter Keusch, und dem Gemeindeschreiber, Dieter Studer, statt.

Es wurden zwei Augenscheine vor Ort am 09. April 2025 und am 14. November 2025 durchgeführt.

Verabschiedung zur
kantonalen Vorprüfung
und Mitwirkung der
Bevölkerung

Der Gemeinderat hat den Entwurf der Teilrevision Weilerzone am 09. März 2026 zur kantonalen Vorprüfung und zur Mitwirkung der Bevölkerung verabschiedet.

7 Anhang

Fotodokumentation: Bestandssituation Weiler „Königsberg“



Blick Richtung Norden, im Blick die Gebäude Königsberg 1 (rechts) mit weilertypischem Vorgarten (1D) und Königsberg 4 (links)



Blick Richtung Nordosten, Gebäude Königsberg 1 (links) und Königsberg 3 (rechts) mit prägendem Baum vor Gebäude 3 und Freiraum 3B im Vordergrund



Gebäude Königsberg 1 von Osten gesehen mit Baumbestand und Freiraum 1B im Vordergrund vor dem Gebäude.



Blick Richtung Süden, im Blick die Nordseite von Gebäude Königsberg 1, Gebäude Königsberg 6 am rechten Bildrand und Freiraum 1A im Vordergrund.



Gebäude Königsberg 2 aus Blickrichtung Südwest



Gebäude Königsberg 2 mit Nebengebäude 2.4 und Freiraum 2A mit prägender Linde (Hf 522), Blickrichtung Südwest



Gebäude Königsberg 2 von Süden gesehen mit grossem Freiraum 2E.



Nördliche Weilergrenze mit Nebengebäude Königsberg 2, Blickrichtung Westen



Östliche Weilergrenze entlang der Strasse „Königsberg“ mit dem Gebäude Königsberg 3 am linken Bildrand und Königsberg 1 dahinter rechts von der Bildmitte. Im Vordergrund Freiraum 3C.



Gebäude Königsberg 3 von Westen gesehen, mit Vorgarten auf der rechten Gebäudeseite und prägendem Einzelbaum sowie Freiraum 3B.



Gebäude Königsberg 4 mit kleinem Nebengebäude 4.2 rechts der Bildmitte, von Norden gesehen. Im Vordergrund Freiraum und Aussichtspunkt 4B/4A.



In der Weilerzone mit Blickrichtung Süden, die Gebäude Königsberg 1 (links), Königsberg 4 (rechts) mit weilertypischem Vorgarten 4E, Königsberg 6 und 8 rechts der Bildmitte und dazugehörige Garagengebäude



Gebäude Königsberg 4, links der Wohnteil, rechts der ehemalige Ökonomieteil, davor der Vorplatz und Gebäudezugang 4D Blickrichtung Westen.



Gebäude Königsberg 6 und 8 mit Vorplatz und Gebäudezugang 6A, Blickrichtung Westen



Garagengebäude Königsberg 6.1, 8.1, Blickrichtung Südwesten



Gebäude Königsberg 6 und 8 mit den dazugehörigen Garagengebäude am linken Bildrand, Blickrichtung Westen. Im Vordergrund der nördliche Bereich von Freiraum 3C.



Garagengebäude Königsberg 8.1 mit Freiraum 8A im Vordergrund und Aussicht auf den Hallwilersee im Hintergrund Richtung Nordwesten



Gebäude Königsberg 10 mit landwirtschaftlich genutztem Nebengebäude 10.1 (rechts der Bildmitte) und Freiraum 10A, Blickrichtung Osten



Südliche Weilergrenze mit Gebäude Königsberg 10 und Nebengebäude 10.1 in der Bildmitte, dazu hobbymässige Landwirtschaft auf Freiraum 10A, Blickrichtung Norden



Gebäude Königsberg 10 (mitte), 12 (mitte-links) und 10.1 (linker Bildrand), Blickrichtung Norden. Im Vordergrund Freiraum 3B.



Nebengebäude (Lagergebäude) 10.1, von Norden gesehen



Aussicht vom südlichen Aussichtspunkt im Weiler „Königsberg“ Richtung Westen mit dem Hallwilersee im Blick



Blick Richtung Süden vom südlichen Rand der Weilerzone, Links der Freiraum 10A mit Pferden aus Hobby-Landwirtschaft



Westliche Grenze des Perimeters mit Hochstamm-Obstwiese Ow 558 im Hintergrund, Blickrichtung Norden