



Einwohnergemeinde Landiswil



# Teilrevision der Ortsplanung

Festlegung Gewässerraum und  
Anpassung Baureglement (BMBV)

Bericht nach Art. 47 RPV

September 2020

**Impressum**

Auftraggeber: Einwohnergemeinde Landiswil  
Ortsplaner: ruefer ingenieure ag, Bernstrasse 14, 3550 Langnau i.E., rueferag@ruefer-ing.ch, T 034 408 48 48  
georegio ag, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf, info@georegio.ch, T 034 423 56 38

Version	Datum	Inhalt
0.4	03.09.2020	öffentliche Auflage

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b> .....	<b>1</b>
1.1	Bestehende Planungsinstrumente .....	1
1.2	Gesetzliche Grundlagen .....	1
<b>2</b>	<b>Zielsetzungen</b> .....	<b>1</b>
2.1	Übereinstimmung der Zielsetzungen mit den übergeordneten Planungen .....	1
<b>3</b>	<b>Vorgehen und Projektorganisation</b> .....	<b>1</b>
<b>4</b>	<b>Zonenplan Gewässerräume</b> .....	<b>2</b>
4.1	Bestimmung und Festlegung der Gewässerräume .....	2
4.2	Prüfung der Erhöhung der Gewässerräume.....	3
4.3	Begründungen für den Verzicht auf den Gewässerraum .....	6
4.4	Überprüfung Gewässernetz .....	7
4.5	Veränderung der Bewirtschaftungseinschränkungen und Bauabstände .....	7
<b>5</b>	<b>Baureglement</b> .....	<b>8</b>
5.1	Aufbau Baureglement (BauR) .....	8
5.2	Umsetzung der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) .....	8
5.3	Materielle Änderungen .....	9
5.4	Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz .....	10
<b>6</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>10</b>
6.1	Allgemein.....	10
6.2	Öffentliche Mitwirkung .....	11
6.3	Vorprüfung .....	13
6.4	Auflage, Einsprachen und Beschluss .....	13
6.5	Genehmigung .....	13

## Beilagen

- Zonenplan Gewässerräume
- Baureglement

## Tabellenverzeichnis

Tab. 2	Korrekturfaktoren für die Berechnung der natürlichen Gerinnesohlenbreite .....	2
Tab. 3	Berechnung der Gewässerraumbreite .....	3
Tab. 4	Gewässerräume in der Gemeinde Landiswil .....	3
Tab. 5	Fotos aus Begehung vom 16.06.2020 mit Standort .....	5
Tab. 6	Interessenabwägung zum Verzicht auf einzelne Gewässerräume .....	7
Tab. 7	Mitwirkungseingaben, Übersicht .....	11
Tab. 8	Mitwirkungseingabe, Zusammenfassung und Umsetzung .....	11

# 1 Ausgangslage

Die aktuelle Ortsplanung der Gemeinde Landiswil wurde im Jahr 2013 durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigt. In der Zwischenzeit ist einerseits auf Bundesebene eine neue Gewässerschutzgesetzgebung in Kraft getreten, andererseits hat der Kanton die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) beschlossen. Aufgrund dieser beiden Grundlagen werden Anpassungen der kommunalen Nutzungsplanungen notwendig. Während bis Ende 2018 für alle Gewässer sogenannte Gewässerräume auszuscheiden und verbindlich festzulegen sind, müssen die kommunalen Baureglemente bis im Jahr 2023 der BMBV angepasst werden.

## 1.1 Bestehende Planungsinstrumente

- Baureglement
- Zonenplan
- Zonenplan Naturgefahren
- Schutzzonen-/ Hinweisplan
  
- Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften Obergoldbach
- Überbauungsordnung Kiesgrube Chratzmatt

## 1.2 Gesetzliche Grundlagen

- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991 (GSchG, SR 814.20)
- Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV, SR 814.201)
- Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau vom 14. Februar 1989 (Wasserbaugesetz, WBG, BSG 751.11)
- Wasserbauverordnung vom 15. November 1989 (WBV, BSG 751.111.1)
- Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen vom 25. Mai 2011 (BMBV, BSG 721.3)

# 2 Zielsetzungen

Die Gemeinde Landiswil führt aufgrund der neuen Anforderungen gemäss dem Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG) und der kantonalen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) eine Teilrevision der Ortsplanung durch.

## 2.1 Übereinstimmung der Zielsetzungen mit den übergeordneten Planungen

Mit der Umsetzung der gesetzlichen Vorgaben in der baurechtlichen Grundordnung werden die inhaltlichen Aufträge aus den übergeordneten Instrumenten erfüllt. Da sich die Gesetzesgrundlagen für die Gewässer und die Baubegriffe geändert haben, ist diesbezüglich eine Anpassung nötig.

# 3 Vorgehen und Projektorganisation

Die beiden Themen Baureglement und Gewässerräume werden parallel bearbeitet. Die Gewässerräume werden im neuen Zonenplan Gewässerräume aufgenommen, die Nutzungseinschränkungen innerhalb des Gewässerraums werden im Baureglement beschrieben. Die Verfahrensschritte wie Entwurf, Mitwirkung, Vorprüfung, öffentliche Auflage und Beschlussfassung werden für den neuen Zonenplan Gewässerräume und das geänderte Baureglement koordiniert durchgeführt.

## 4 Zonenplan Gewässerräume




### 4.1 Bestimmung und Festlegung der Gewässerräume

Die eidgenössische Gewässerschutzgesetzgebung verlangt, dass an Gewässern ein Gewässerraum ausgeschieden wird. Die Änderungen des Gewässerschutzgesetzes (GSchG, SR 814.20) sind am 1. Januar 2011 in Kraft getreten. Die Bestimmungen sind in der Gewässerschutzverordnung (GSchV, SR 814.201) konkretisiert.

Das GSchG und die GSchV sind grundsätzlich umfassend und abschliessend. Für die Festlegung des Gewässerraumes sind die Gemeinden zuständig. Es ist ihre Aufgabe, die Vorschriften zur Ausscheidung des Gewässerraumes in der Ortsplanung zweckmässig umzusetzen. Der Gewässerraum ist in der baurechtlichen Grundordnung grundeigentümergebunden festzulegen. Der Gewässerraum bildet an Fließgewässern einen Korridor.

Wie im bisherigen Bauabstand sind, mit wenigen im Bundesrecht bezeichneten Ausnahmen, im Gewässerraum nur standortgebundene und im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen zulässig. Der Gewässerraum darf sowohl innerhalb als auch ausserhalb der Bauzone nur extensiv genutzt werden.

Der Gewässerraum wird nach der Formel in der Gewässerschutzverordnung bestimmt. Die Breite des Gewässerraums orientiert sich an der etablierten Schlüsselkurve gemäss Leitbild Fließgewässer, die in die GSchV übernommen wurde. Die Breite des Gewässerraums wird in Abhängigkeit vom Zustand (Ökomorphologie) des betrachteten Fließgewässers ermittelt. Massgebend für die Festlegung eines ausreichenden Gewässerraumes ist die *natürliche* Gerinnesohlenbreite (nGSB). Die *effektive* Gerinnesohlenbreite (eGSB) beeinträchtigter oder kanalisierter Gerinne wird dazu mit einem Korrekturfaktor gemäss folgender Tabelle multipliziert.

Beispielbild	Breitenvariabilität (Ökomorphologie)	Faktor
	Klasse 1: grosse Breitenvariabilität <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ natürliche, naturnahe Bäche und Flüsse</li> <li>▪ unverbaute Gewässer mit wechselnder, dynamischer Sohlenbreite</li> </ul>	x 1
	Klasse 2: eingeschränkte Breitenvariabilität <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ wenig beeinträchtigte Bäche und Flüsse</li> <li>▪ teilweise begradigte Ufer mit kleinen Ausbuchtungen, punktuell verbaut, schmale Streifen mit Ufervegetation vorhanden</li> </ul>	x 1.5
	Klassen 3 und 4: fehlende Breitenvariabilität <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ stark beeinträchtigte naturfremde bis künstliche Bäche und Flüsse (Klasse 3)</li> <li>▪ begradigte bis vollständig verbaute Gerinne (Klasse 4)</li> </ul>	x 2

Tab. 1 Korrekturfaktoren für die Berechnung der natürlichen Gerinnesohlenbreite

Die minimale Breite des Gewässerraums beträgt für Fließgewässer bis 2 m natürliche Gerinnesohlenbreite insgesamt 11 Meter. Für Fließgewässer mit einer natürlichen Gerinnesohlenbreite von 2 bis 15 m beträgt der Gewässerraum die 2.5-fache Breite der natürlichen Gerinnesohlenbreite plus 7 Meter:

natürliche Gerinnesohlenbreite (nGSB)	Gewässerraubbreite	
kleiner 2 m	11 m	
2 m bis 15 m	$2.5 \times \text{nGSB} + 7 \text{ m}$	
grösser als 15 m (grosse Flüsse)	eGSB + 30 m mindestens 45 m	

Tab. 2 Berechnung der Gewässerraubbreite

In der Gemeinde Landiswil wurden die Gewässerraubbreiten durch die ruefer ingenieure ag bestimmt und die Gerinnesohlenbreiten im Gelände durch Mitglieder des Planungsausschuss verifiziert.

Gewässer	eGSB (m)	Ökomorph.	nGSB (m)	Gewässerraub (m)
Goldbach, Einmündung Landiswilbach bis Gemeindegrenze	ca. 1.5–2.5	2–3	2.5–3.5	14
Goldbach, Schlöttermoos bis Einmündung Landiswilbach	ca. 1	3	2	12
Landiswilbach, Verzweigung Dorf bis Einmündung Goldbach	ca. 1–1.5	2–3	2	12
Nesselgraben, Waldgrenze Stampfi bis Gemeindegrenze	ca. 1.5–2	2–3	2.5–3.5	14
Übrige Gewässer	<1–2	1–3	<2	11

Tab. 3 Gewässerräume in der Gemeinde Landiswil

Die Gewässerraubbreiten sind soweit möglich auf die Nachbargemeinden Rüderswil und Lauperswil abgestimmt.

Der Gewässerraub wird symmetrisch zur Gewässerachse ausgeschieden, eine asymmetrische Ausscheidung kommt bei diesen kleinen Gewässern nicht in Frage. Die Gewässerräume sind im Zonenplan Gewässerräume als schraffierte Überlagerung dargestellt und vermasst. Im Baureglement werden die Details zu den Gewässerräumen geregelt.

In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen im Gewässerraub erteilt werden, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Vorliegend werden keine dicht überbauten Gebiete im Zonenplan Gewässerräume festgelegt. Folglich wird die Thematik «dicht überbaut» bei einem allfälligen Baubewilligungsverfahren resp. im Rahmen eines konkreten Baugesuchs beurteilt werden.

## 4.2 Prüfung der Erhöhung der Gewässerräume

Gemäss Art. 41b Abs. 2 GSchV muss geprüft werden, ob der ermittelte Gewässerraub aus Gründen des Hochwasserschutzes, für eine Revitalisierung oder aufgrund von überwiegenden Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes erhöht werden muss. Diese Überprüfung hat stattgefunden, es sind keine Erhöhungen des Gewässerraubs nötig.

### 4.2.1 Hochwasserschutz

Aufgrund der Gefahrenkarte und nach Rücksprache mit dem zuständigen Wasserbauingenieur des OIK II besteht kein Hochwasserschutzdefizit. Es spricht aus Sicht Hochwasserschutz nichts für eine Erhöhung des Gewässerraubs.

### 4.2.2 Revitalisierungen

Der Goldbach (Objektblatt Nr. 454) ist im kantonalen Gewässerentwicklungskonzept von 2014 mit mittlerer Priorität und mittlerem bis grossem Nutzen eingetragen. Es sind also keine Abschnitte mit

hoher Priorität für die Umsetzung bis 2035 vorhanden, es spricht nichts für die Erhöhung des Gewässerraums aufgrund von Revitalisierungsplanungen. Allfällige Revitalisierungsmassnahmen können im festgelegten Gewässerraum von 12 resp. 14 m realisiert werden.

#### 4.2.3 Schutzgebiete- und Objekte

In Landiswil gibt es keine Naturschutzgebiete oder sonstige Schutzgebiete mit gewässerbezogenen Schutzziele. Die Anwendung der Biodiversitätskurve gemäss GSchV oder eine Erhöhung des Gewässerraums in Schutzgebieten ist nicht notwendig.

Mit den vorgeschlagenen Gewässerräumen liegt die Uferbestockung inkl. einem Pufferstreifen innerhalb des Gewässerraums. Es sind zum Schutz von schützenswerten Naturobjekten keine Verbreiterungen des Gewässerraums notwendig.

Im Rahmen der Vorprüfung wurde von Seiten des Amtes für Landwirtschaft und Natur geltend gemacht, der Gewässerraum des Landiswilbachs müsse auf den Parzellen 37 und 490 so verbreitert werden, dass das Ufergehölz inkl. Krautsaum vollständig im Gewässerraum liegt.

Bei der Betrachtung des Orthofotos des Gebiets kann tatsächlich der Eindruck entstehen, dass hier eine sehr breite Ufervegetation besteht, welche innerhalb des Gewässerraums liegen müsste. Aus diesem Grund wurde die Situation an einer Begehung geprüft.

An der Begehung hat sich gezeigt, dass es sich bei der über den Gewässerraum hinausragenden Vegetation um die Kronen von mehreren mächtigen Eschen handelt, welche entlang des Landiswilbachs im Gewässerraum bestehen. Die Höhe und Mächtigkeit der Bäume ist im Orthofoto gut am Schattenwurf zu erkennen, der um ein Vielfaches grösser ist als derjenige der nördlich und südlich angrenzenden Ufervegetation. In Tab. 4 sind Abschnitte mit Foto und Standort dokumentiert.

Die Ufervegetation, welche unterhalb der Eschen ebenfalls besteht, liegt inkl. Krautsaum innerhalb des Gewässerraums von 12 m.

Auch in der kantonalen Grundlage «landwirtschaftliche Kulturen» ist im betroffenen Bereich kein Ufergehölz eingetragen, welches über den Gewässerraum hinausragt.

Gestützt auf diese Überprüfung wird die im Vorprüfungsbericht verlangte Verbreiterung des Gewässerraums auf 14–17 m nicht vorgenommen.



Gewässerraum mit hinterlegtem Orthofoto des Landiswilbachs im Abschnitt Parzellen Nrn. 37/490

Foto	Fotostandort
	
	
	

Tab. 4 Fotos aus Begehung vom 16.06.2020 mit Standort



### 4.3 Begründungen für den Verzicht auf den Gewässerraum

Bei eingedolten Fliessgewässern ausserhalb der Bauzone und bei Gewässern im Wald wird auf die Ausscheidung des Gewässerraums verzichtet, wenn keine übergeordneten Interessen für eine Ausscheidung sprechen. In diesen Gebieten gilt Art. 39 WBV (Konsultationspflicht im Baubewilligungsverfahren).

Im Wald bestehen übergeordnete Interessen dort, wo ein offenes Gewässer nur teilweise im Wald liegt oder grössere Infrastrukturen betroffen sind. Bei eingedolten Gewässern gibt es dort übergeordnete Interessen, wo diese im Bereich von Gebäuden und Baugruppen oder entlang von wichtigen Strassen fliessen, in diesen Fällen wird ein Gewässerraum festgelegt. In den übrigen Gebieten bestehen keine übergeordneten Interessen an einer Festlegung des Gewässerraums und es wird entsprechend darauf verzichtet, zur detaillierten Interessenabwägung bei einem Verzicht vgl. Tab. 5.

Einen Spezialfall bildet die UeO Chratzmatt. Im Rahmen der Änderung der Überbauungsordnung (vollständige Wiederauffüllung) wurde 2015 der Gewässerraum für den Hasligraben festgelegt. Dieser gilt weiterhin und wird im Zonenplan Gewässerräume nicht zusätzlich geregelt. Nach der vollständigen Rekultivierung der UeO Chratzmatt (und deren allfälligen Aufhebung) liegt der Hasligraben wieder im Wald und der Gewässerraum wird nicht mehr zwingend nötig sein.

Die Interessenabwägung betrifft nur die umstrittenen Fälle am Brügggrabe, Lochmattgrabe, Talbach, Vorder Zimmermattgrabe und Vorder Tannetelgrabe (Entlang Strässchen/Flurwegen) und Löchlgrabe, Brügggrabe, Stampfelgrabe (Zerstückelung).

Identifizierte Interessen der Gemeinde für einen Verzicht auf einen Gewässerraum:	Identifizierte Interessen für eine Festlegung des Gewässerraums
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Politische Grundhaltung der Gemeindebehörde, den gesetzlichen Auftrag mit dem Minimum an zusätzlichen planerischen Festlegungen zu sichern und den gesetzlich gegebenen Handlungsspielraum voll auszuschöpfen.</li> <li>▪ Wenn der Gewässerraum heute über der Strasse festgelegt wird, gilt dieser grundsätzlich auch im Falle einer Revitalisierung (z.B. wenn die Leitung das Ende der Lebensdauer erreicht und ersetzt werden muss). Für die Offenlegung stehen sodann nur die schmalen Streifen entlang der Strasse zur Verfügung, oder es braucht wieder ein schwer begründbares Planungsverfahren, um den Gewässerraum umzulegen. Daran ist die Gemeinde nicht interessiert, sie legt lieber bei einer Offenlegung gleich den definitiven und korrekten Gewässerraum fest.</li> <li>▪ An den betroffenen Strassen sind keine Ausbauten vorgesehen, es geht nur um den normalen Unterhalt. Dieser ist auch möglich, wenn Art. 39 WBV gilt.</li> <li>▪ Befürchtungen, dass die Vorschriften zum Gewässerraum in Zukunft übergeordnet ändern, ohne dass die Gemeinde sich in einem Planungsverfahren dazu äussern</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Im Fall, dass der Gewässerraum nicht umgesetzt wird, kommt Art. 39 WBV zur Anwendung. Damit entsteht im Einzelfall etwas mehr Aufwand bei den kantonalen Amtsstellen, weil sie Bauvorhaben beurteilen müssen, die sonst ausserhalb des Gewässerraums lägen.</li> <li>▪ Planhygiene: Der Plan sieht «schöner» aus, wenn der Gewässerraum bei kurzen Abschnitten durchgezogen wird.</li> </ul>

kann (für die vorliegende Interessenabwägung nur untergeordnet von Relevanz).	
<p><b>Fazit der Gemeinde:</b> Es wird anerkannt, dass berechnete Interessen für und gegen die Festlegung des Gewässerraums an den betroffenen Abschnitten bestehen. Die Gewässerschutzgesetzgebung verlangt für eingedolte Gewässer jedoch nur bei «überwiegenden» Interessen einen zwingenden Gewässerraum. Aus Sicht der Gemeinde sind die Interessen für eine Festlegung in den betroffenen Einzelfällen absolut nicht überwiegend – der Aufwand für die Beurteilung der Baugesuche ist zumutbar und wird in diesen Gebieten ohnehin nur bei einer Anpassung der Strassen anfallen. Die Gemeinde nimmt auch in Kauf, dass der Plan nicht so «schön» aussieht, wenn der Gewässerraum in 50–100 m langen Abschnitten nicht durchgezogen wird.</p> <p>Für die Gemeinde ist das Ergebnis der Interessenabwägung klar, die Interessen an einem Verzicht auf die Festlegung überwiegen diejenigen für eine Festlegung.</p>	

Tab. 5 Interessenabwägung zum Verzicht auf einzelne Gewässerräume

#### 4.4 Überprüfung Gewässernetz

Das Gewässernetz wurde durch Mitglieder des Planungsausschuss überprüft. Ausserhalb des Siedlungsgebiets wurden verschiedene Anpassungen gegenüber den kantonalen Grundlagen vorgenommen (Anpassung genauer Verlauf, Anpassung offen/ingedolt). Die durchgeführten Begehungen wurden photographisch dokumentiert und auf den Arbeitsplänen beschrieben, die Änderungen wurden anschliessend in die dem Gewässerraum zugrundeliegenden Geodaten aufgenommen und anhand des Digitalen Terrainmodells (LIDAR-Befliegung 2012) und Luftbildern (Stand 2016) überprüft.

Das Gewässernetz wurde insbesondere auch dort überprüft, wo eingedolte Gewässer im Bereich von Gebäuden ausserhalb der Bauzonen liegen. Verschiedene Gewässerverläufe konnten gestützt auf diese Überprüfungen korrigiert werden:

- Lochmattgrabe, genaue Leitungsführung entlang Strasse
- Affertelgrabe, Verlauf und Einfluss in den Goldbach
- Brunnachergräbli
- Schlöttergrabe
- Talbach

#### 4.5 Veränderung der Bewirtschaftungseinschränkungen und Bauabstände

Aus der Festlegung der Gewässerräume ergeben sich in Landiswil nur geringfügige Änderungen der zulässigen Nutzungen an den Gewässern. Die hauptsächliche Neuerung besteht darin, dass die Gewässerräume mit Bau- und Bewirtschaftungseinschränkungen nun räumlich klar verortet sind.

**Baueinschränkungen:** Gegenüber den bisherigen Bauabständen gemäss Baureglement ergeben sich mit den neuen Vorgaben mehrheitlich Erleichterungen. So galten bisher (einseitige) Bauabstände von 10.5 m am Goldbach und Landiswilbach. Einzig am Nesselgraben werden die Bauabstände minim (ca. 0.5 m) grösser.

**Bewirtschaftungseinschränkungen:** Gegenüber den bereits geltenden Vorgaben der Direktzahlungsverordnung (6 m-Streifen der nicht intensiv bewirtschaftet werden darf, 3 m-Streifen in dem keine Dünger und Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden dürfen) verändert sich nicht viel – die Vorgaben dieser Streifen gelten neu einfach für den ganzen Gewässerraum (ausser bei eingedolten Gewässern). Neu ist, dass diese Vorgaben auch für Nicht-Landwirte gelten, für welche die Direktzahlungsverordnung nicht massgebend ist.

## 5 Baureglement

### 5.1 Aufbau Baureglement (BauR)

Das Baureglement von 2013 ist bereits nach dem kantonalen Musterbaureglement aufgebaut. Es sind deshalb keine grundsätzlichen Anpassungen nötig. Deutlich reduziert ist der Anhang, da die Messweisen darin nicht mehr so detailliert festgelegt werden wie bisher, neu ist diesbezüglich insbesondere die BMBV massgebend. Die Skizzen für die Anwendung in der Praxis bleiben aber im Anhang bestehen. Die materiellen Änderungen am Baureglement sind im Dokument blau markiert, Gegenstand des Beschlusses sind nur diese Änderungen, auch wenn physisch ein ganzes neues Reglement besteht.

### 5.2 Umsetzung der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)

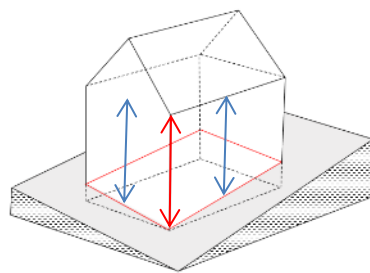
Fassadenhöhe  
traufseitig

Die traufseitige Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Im Gegensatz zur bisherigen Gebäudehöhe wird sie also nicht immer in der Mitte der Fassade gemessen. Diese veränderte Messweise kann bei Gebäuden am Hang Auswirkungen auf die tatsächliche Gebäudehöhe haben. Aus diesem Grund wird die bisherige Gebäudehöhe bei der Umrechnung in die Fassadenhöhe traufseitig um +0.5 m erhöht.

Damit kann mit dem neuen Baureglement gleich hoch gebaut werden wie bisher. Bei Hangneigungen >10% wird zudem ein Hangzuschlag von 1.0 m aufgenommen.

Beispiel:

Gebäude 15 m lang an einem 3° geneigten Hang:



blau: bisherige Messweise

rot: neue Messweise

gemessene Höhe bisher: 7 m

gemessene Höhe neu: 7.39 m

Gebäudelänge

Bisher wurden Anbauten nicht an die Gebäudelänge angerechnet. Mit der neuen Messweise gehören Anbauten zur Gebäudelänge. Damit dennoch, auch bei bereits realisierten Gebäuden eine Anbaute erstellt werden kann, wird die zulässige Gebäudelänge um 5.0 m erhöht.

Ausnutzungsziffer

Die bisherige maximale Ausnutzungsziffer von 0.5 wird aufgehoben. Massgebend für die Bebauung von Grundstücken sind die Abstands- und Höhenvorschriften.

An- und Kleinbauten

Für An- und Kleinbauten gilt neu eine maximale Fassadenhöhe traufseitig von 4.5 m. Wird diese Fassadenhöhe überschritten, müssen die normalen Grenzabstände eingehalten werden.

Unterirdische Bauten Unterniveaubauten	Für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten gilt neu ein minimaler Grenzabstand von 1.0 m.
Kniestockhöhe	Die zulässige Kniewandhöhe wird aufgrund der geänderten Messweise von 0.8 m auf 1.0 m erhöht.
Weitere baupolizeiliche Masse	Für die folgenden Bestimmungen werden die bisherigen Masse übernommen: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vorspringende Gebäudeteile</li> <li>▪ Staffelung von Gebäuden</li> <li>▪ Untergeschoss</li> <li>▪ Abgrabungen</li> </ul>

### 5.3 Materielle Änderungen

Zusätzlich zur Anpassung des Baureglements an die BMBV werden vereinzelt materielle Änderungen am Baureglement vorgenommen, soweit dies einer besseren Gestaltung und Nutzung der bestehenden Bauzonen dient. Für diese Änderungen gilt nach der Teilrevision die Planbeständigkeit, sie können innerhalb der nächsten Planungsperiode nur bei grundsätzlich veränderten Verhältnissen erneut angepasst werden. Zudem müssen für die Änderungen die grundsätzlich geänderten Verhältnisse gegenüber der letzten Ortsplanungsrevision aufgezeigt werden.

Ausgleich von Planungsvorteilen/ Bauverpflichtung	Neu werden die gesetzlichen Grundlagen zur Bauverpflichtung und zur Mehrwertabgabe in einem eigenen Artikel im Baureglement erwähnt. Es handelt sich um übergeordnete Rechtsgrundlagen, welche in der Revision des Raumplanungsgesetzes und des kant. Baugesetzes gründen.
Gebäudeabstand	Neu wird die Möglichkeit gegeben, den Gebäudeabstand auf dem eigenen Grundstück zu unterschreiten.  <b>Geänderte Verhältnisse:</b> Die Massnahme dient der Siedlungsentwicklung nach innen im Sinne der Revision des Raumplanungsgesetzes von 2014.
Näherbau	Neu kann der Gebäudeabstand mit einer Dienstbarkeit gegenüber Nachbargrundstücken unterschritten werden. Der Gebäudeabstand muss auf der Seite des kA weiterhin mindestens 6.0 m und auf der Seite des gA weiterhin mindestens 10.0 m betragen. Dies gilt auch dort, wo sich zwei gA gegenüberliegen.  <b>Geänderte Verhältnisse:</b> Die Massnahme dient der Siedlungsentwicklung nach innen im Sinne der Revision des Raumplanungsgesetzes von 2014.
Strassenabstand	Die Vorgaben werden aus dem Strassengesetz ins Baureglement übernommen.
Zone für öffentliche Nutzungen	Für die Zonen für öffentliche Nutzungen werden soweit nötig die maximal zulässigen baupolizeilichen Masse ergänzt. In Gebieten mit Baudenkmalern können diese Masse unter Umständen nicht vollständig ausgeschöpft werden.  <b>Geänderte Verhältnisse:</b> Bisher waren die baupolizeilichen Masse für die ZÖN nicht vollständig festgelegt. Diese Regelungslücke wird mit der Ergänzung geschlossen und widerspricht somit nicht der Planbeständigkeit. Zudem wurden bestehende Masse und Begriffe zu den baulichen Möglichkeiten in den ZÖN an die BMBV angepasst, auch dies kann teilweise nicht ohne geringfügige materielle Änderungen erfolgen.
Weilerzone	In der Weilerzone wird die landwirtschaftliche Nutzung als zulässige Nutzung ergänzt.

- Dachgestaltung Die maximale Dachneigung wird auf 45° beschränkt. Diese Massnahme ersetzt die Festlegung einer Fassadenhöhe giebelseitig oder einer Gesamthöhe.
- Geänderte Verhältnisse:** Die Festlegung erfolgt im Zusammenhang mit der Umsetzung der BMBV, übermässig hohe und nicht ins Ortsbild passende Dächer können entweder mit einem Höhenmass oder mit der Festlegung der maximalen Dachneigung verhindert werden.
- Weitere Anpassungen Das Baureglement wird in einzelnen Artikeln an das aktuelle Musterbaureglement angepasst. Die Änderungen sind im Exemplar für die Mitwirkung und Vorprüfung blau markiert.
- Bauweise, Stellung der Bauten
  - Gestaltungsspielraum
  - Baudenkmäler
  - Gewässerraum
  - Hecken, Feld- und Ufergehölze

## 5.4 Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

Bei der Erarbeitung des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) wurde Landiswil als Dorf von regionaler Bedeutung bewertet und folglich nicht ins ISOS aufgenommen.

Dennoch hat das Ortsbild eine erheblicher Bedeutung, bei der Erfassung wurden die folgenden Erhaltungshinweise formuliert:

- Konzentration von allfälligen Neubauten in den wenig empfindlichen Bereich hinter dem neuen Schulhaus (U–Ri II)
- Insbesondere Erhalten der Zwischenbereiche in ihrer ursprünglichen Nutzung (Vorgärten, Hostätten, etc.)
- Verzicht auf Ausbau der Strasse

Diese Erhaltungshinweise werden mit der vorliegenden Teilrevision nicht tangiert, sie sind in den Bauvorschriften insbesondere in den Vorgaben zum Ortsbildschutzgebiet berücksichtigt.

## 6 Verfahren

### 6.1 Allgemein

Die Teilrevision der Ortsplanung erfolgt im ordentlichen Verfahren nach Art. 58ff BauG.


## 6.2 Öffentliche Mitwirkung

Der Einbezug der Bevölkerung spielt bei Ortsplanungen eine wichtige Rolle. Die Mitwirkung mit Auflage auf der Gemeindeverwaltung fand vom 4. März – 5. April 2019 statt. Anlässlich einer Sprechstunde auf der Gemeindeverwaltung konnten den Planern direkt Fragen zu den Auswirkungen der Planung gestellt werden, diese Möglichkeit wurde von zwei Personen genutzt. Im Rahmen der Mitwirkung wurde eine schriftliche Mitwirkungseingabe eingereicht. Der Umgang und die vorgenommenen Änderungen aufgrund der Mitwirkungseingabe sind folgend aufgeführt.

### Liste der schriftlichen Mitwirkungseingaben

Nr.	Eingereicht von:	Eingabe zu:
1	Michael Schönholzer, Aspihüsi, 3434 Obergoldbach	Gewässerraum Lochmattgrabe

Tab. 6 Mitwirkungseingaben, Übersicht

Nr.	Zusammenfassung der Eingabe	Erläuterung	Entscheid Gemeinderat
1	<p>Es ist nicht klar, weshalb für den Lochmattgrabe auf seiner ganzen Länge, auch ausserhalb der Gebäudebereiche, ein 11 m breiter Gewässerraum festgelegt wird.</p> <p>Der Lochmattgrabe ist komplett eingedolt, im Wald ist er jedoch als offenes Fliessgewässer eingezeichnet.</p>	<p>Gestützt auf die kantonale Grundlage wurde fälschlicherweise davon ausgegangen, dass das Gewässer im Wald/am Waldrand offen fliesst. Entsprechend wurde ein Gewässerraum ausgeschieden. Für die Bereiche zwischen den Gebäuden wurde der Gewässerraum praxismässig ausgeschieden, um den Gewässerraum nicht unnötig zu zerstückeln.</p> <p>Gestützt auf die Mitwirkungseingabe wurde die Festlegung überprüft, für den langen eingedolten Abschnitt kann auf die Festlegung eines Gewässerraums verzichtet werden. Für diesen Abschnitt gilt damit Art. 39 WBV, der kantonale Wasserbauingenieur ist bei Bauvorhaben in einem beidseitigen Korridor von 15 m im Baubewilligungsverfahren beizuziehen.</p> 	<p>Der Gewässerraum wird gemäss der nebenstehenden Abbildung angepasst. Für den längeren eingedolten Abschnitt im Wald wird auf die Festlegung eines Gewässerraums verzichtet.</p>

Tab. 7 Mitwirkungseingabe, Zusammenfassung und Umsetzung

**Mündliche Mitwirkungseingaben im Rahmen der Sprechstunde**

Es wurde festgestellt, dass der Gewässerverlauf des Brunnacherbächlis noch nicht korrekt eingetragen war. Der Verlauf wurde in den Unterlagen für die Vorprüfung entsprechend gemäss der Überprüfung im Feld angepasst.

## 6.3 Vorprüfung

Die Planung wurde durch den Gemeinderat mit den Änderungen aus der Mitwirkung zur kantonalen Vorprüfung freigegeben. Der Vorprüfungsbericht ist am 9.01.2020 bei der Gemeinde eingegangen. Die Unterlagen wurden gemäss dem Vorprüfungsbericht überarbeitet, es sind insbesondere die folgenden Änderungen zu erwähnen:

### Zonenplan Gewässerräume

- Ein sehr kleines Gewässer im Hasliwald wird zusätzlich dargestellt, es wird kein Gewässerraum festgelegt.
- Der Gewässerraum des Vordere Stampfeligrabe und des Tannetelgrabe werden im Wald nicht festgelegt resp. nur dort, wo auch der Gewässerraum über den Waldrand hinausreicht.
- Auf die im Vorprüfungsbericht verlangte Festlegung des Gewässerraums an einzelnen Strassen ausserhalb der Bauzonen und bei kürzeren eingedolten Abschnitten ausserhalb der Bauzonen konnte gestützt auf eine umfassende Interessenabwägung (vgl. Kapitel 4.3) verzichtet werden. Das AGR hat diesem Vorgehen mit Mail vom 12.08.2020 zugestimmt.
- Auf die geforderte Verbreiterung des Gewässerraums am Landiswilbach (Parzellen 37 und 490) wurde gestützt auf eine Begehung verzichtet (Begründung/Nachweis vgl. Kapitel 4.2.3).

### Baureglement

- Faktisch liegt zwar ein neues Baureglement vor, Gegenstand der Teilrevision sind aber nur die eigentlichen Änderungen. Diese Ausgangslage wird im Baureglement klar dargestellt und die Änderungen sind blau markiert.
- An der vorgesehenen Messweise der Gebäudelänge inkl. Anbauten wird festgehalten, auch wenn mit der Praxisänderung des AGR auch ein anderes Vorgehen möglich wäre.
- Die baulichen Möglichkeiten in den ZÖN werden klarer und BMBV-konform festgelegt.
- Es werden verschiedene formelle Anpassungen an den Bestimmungen und Skizzen vorgenommen, damit das Reglement den übergeordneten Vorgaben vollständig entspricht.

Im Vorprüfungsbericht wurde empfohlen, die Ortsbildschutzgebiete zu überarbeiten. Auf die Umsetzung der Empfehlung wird verzichtet, da aktuell keine Änderung des Zonenplans und des Schutz-zonenplans vorgesehen ist und die bestehenden Festlegungen der Planbeständigkeit unterstehen.

## 6.4 Auflage, Einsprachen und Beschluss

*Text folgt nach dem Beschluss*

## 6.5 Genehmigung