

# **Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrats des Kantons Basel-Landschaft**

Nr. 2022-1410

vom 20. September 2022

## **Gemeinde Therwil, Teilzonenvorschriften Siedlung «Ortskern», Mutation Zonenplan Siedlung im Bereich «Ettingerstrasse/Kirche» und Baulinienplan «Ortskern»**

### **1. Erläuterungen**

1.1. Die Einwohnergemeindeversammlung Therwil hat am 24. Juni 2021 die Teilzonenvorschriften Siedlung «Ortskern», eine Mutation des Zonenplans Siedlung im Bereich «Ettingerstrasse/Kirche» und den Baulinienplan «Ortskern» beschlossen. Es handelt sich dabei um eine Gesamtrevision der Teilzonenvorschriften «Ortskern».

1.2. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 29. Juli bis 27. August 2021 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 30 vom 29. Juli 2021 und im Birsigtaler Boten vom 29. Juli 2021 bekannt gegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief vom 27. Juli 2021 benachrichtigt. Während der Auflagefrist sind keine Einsprachen eingereicht worden.

1.3. Mit Schreiben vom 1. Oktober 2021 unterbreitet der Gemeinderat Therwil die oben genannten Planungsbeschlüsse zur regierungsrätlichen Genehmigung. Im Weiteren beantragt der Gemeinderat im Einvernehmen mit den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern geringfügige Änderungen im Sinne von § 31 Absatz 5 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998. Es handelt sich dabei um die Anpassung des Gewässerraums an eine bestehende kantonale Gewässerbaulinie. Zudem wird auf die Ausscheidung des Gewässerraums im Bereich der Benkenstrasse verzichtet. Der Regierungsrat kann den vorgenannten Änderungen zustimmen. Sie sind in dem zur Genehmigung vorliegenden Teilzonenplan Siedlung bereits enthalten. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

### **2. Erwägungen**

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen hat die Rechtmässigkeitskontrolle Folgendes ergeben:

2.1. Formell-rechtlich sind die Voraussetzungen für die Genehmigung erfüllt.

2.2. Materiell-rechtlich ist Folgendes zu bemerken: Die kantonalen Fachstellen hatten Gelegenheit, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zu den Planungsmassnahmen Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Prüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 3. Juli 2020 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung mehrheitlich berücksichtigt.

#### **2.3. Baubewilligungsverfahren**

Allgemein ist festzuhalten, dass das Baubewilligungswesen sowie die Bewilligungspflicht bzw. das Erfordernis einer Baubewilligung von Bauten und Anlagen im RBG sowie in der Verordnung dazu (RBV) abschliessend geregelt sind. Die Gemeinden können diesbezüglich weder zusätzliche kommunale Bewilligungsverfahren einführen noch zusätzliche Restriktionen erlassen. Das heisst, dass Bauten und Anlagen, die gemäss RBG und RBV bewilligungsfrei sind, weder eine Bewilligung noch eine Zustimmung des Gemeinderats erfordern. In der Bewilligungskompetenz des Gemein-

derats liegen lediglich die Bauten und Anlagen gemäss § 92 RBV. Zudem legt die RBV die Anforderungen an Baugesuchsunterlagen abschliessend fest. Insofern kann der Gemeinderat keine zusätzlich einzuzureichenden Dokumente bestimmen. Sofern für die Beurteilung von Baugesuchen notwendig, kann der Gemeinderat indes die Einreichung von zusätzlichen Dokumenten bei der Baubewilligungsbehörde beantragen.

#### 2.4. § 5 Teilzonenreglement Siedlung «Ortskern»: Art und Mass der Nutzung

Bezüglich der zulässigen Dachform von Klein- und Anbauten gilt es in § 5 Absatz 4 des Teilzonenreglements zu beachten, dass Flachdächer in Kernzonen fremd und insbesondere auf Anbauten nicht möglich sind.

#### 2.5. § 21 Teilzonenreglement Siedlung «Ortskern»: Dachaufbauten

Der Regierungsrat weist bezüglich Absatz 5 darauf hin, dass Liftaufbauten und überdeckte Dach-einschnitte bez. Material, Grösse und Positionierung auf dem Dach etc. wie Dachaufbauten zu betrachten sind (d. h. diese sollen in die Berechnung der zulässigen Frontfläche miteinbezogen werden bzw. die Traufe muss auch im Zusammenhang mit diesen Aufbauten zwingend durchgehend sein).

Im Weiteren müssen Dachflächenfenster gemäss § 21 Absatz 5 auf die darunterliegenden Fassaden abgestimmt sein. Als Massvorschrift gilt lediglich Folgendes: Die Summe der Frontfläche aller Dachaufbauten ist auf das Mass von 0,7 m x Fassadenlänge (m) limitiert. Dieses Mass wurde gegenüber dem bestehenden Teilzonenreglement - trotz der Bedenken der Fachstelle - um 0.1 m erhöht. Gemäss § 10 Absatz 4 des rechtskräftigen Teilzonenreglements Siedlung (genehmigt am 7. September 1999) sind einzelne liegende Dachfenster nur bis zu einer Grösse von max. 0.3 m<sup>2</sup> (Glaslichtmass) erlaubt. Eine entsprechende Bestimmung fehlt im vorliegenden Teilzonenreglement. Ohne eine solche würde jedoch die Dachlandschaft im Ortskern von Therwil nachhaltig beeinträchtigt werden. Nach § 7 Absatz 1 des Gesetzes über den Denkmal- und Heimatschutz (DHG) vom 9. April 1992 ist es untersagt, das Orts- und Landschaftsbild zu verunstalten. Eine Verunstaltung ist anzunehmen, wenn eine ungünstige Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild zu befürchten ist. Das Maximalmass von 0.3 m<sup>2</sup> für liegende Dachfenster ist deshalb zwingend beizubehalten. Die Aufhebung der Bestimmung «Einzelne liegende Dachfenster sind nur bis zu einer Grösse von max. 0.3 m<sup>2</sup> (Glaslichtmass) erlaubt.» kann daher nicht genehmigt werden.

In seiner Stellungnahme im Rahmen des rechtlichen Gehörs hält der Gemeinderat an der offen formulierten Vorschrift für Dachflächenfenster fest. Er sei der Ansicht, dass die Bestimmungen des Teilzonenreglements die Denkmal- und Heimatschutzgesetzgebung erfülle und dass die Bestimmungen eine Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbildes nicht zulasse. Im Wesentlichen wird dies damit begründet, dass die Teilzonenvorschriften - auf für das Ortsbild massgebenden Dachflächen - Dachaufbauten jeglicher Art nicht zulassen würden (§ 21, Abs. 6).

Zudem würde der Dachgestaltung in den Teilzonenvorschriften ein hohes Gewicht beigemessen. Hauptbauten dürften nur mit einem Satteldach oder mit einem Krüppelwalmdach versehen werden. Fenster zur Belichtung der Dachgeschosse seien in erster Linie giebelseitig einzubauen. Dachaufbauten seien demnach nur in zweiter Priorität möglich. Würden Dachaufbauten eingebaut, müssten sie in Form und Grösse dem Charakter des Gebäudes entsprechen. Die Frontfläche der Dachaufbauten sei im Verhältnis zur dazugehörigen Fassadenbreite mit dem Faktor 0.7 limitiert. Die Dachform der Dachaufbauten sei dem jeweiligen Standort und Objekt passend zu wählen. Dachaufbauten und Dachflächenfenster müssten zudem auf die darunterliegenden Fassaden abgestimmt sein (§ 21).

Dem ist entgegenzuhalten, dass lediglich auf rund 14 % der Hauptbauten auf einer Dachhälfte Dachaufbauten nicht zulässig sind. Zudem beinhaltet § 21 des Teilzonenreglements zwar Gestaltungsvorschriften für Dachaufbauten, eine Massvorschrift für einzelne Dachflächenfenster ist jedoch nicht vorhanden bzw. wurde aus dem Teilzonenreglement gestrichen.

Im Übrigen wurden nicht nur in Therwil, sondern auch in zahlreichen anderen Baselbieter Gemeinden, welche Dachflächenfenster nur bis zum Maximalmass von 0.3 m<sup>2</sup> zulassen, Dachgeschosse in Kernzonen zu Wohnräumen umgebaut.

### 3. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Absatz 5 RBG

Keine Bemerkungen.

### 4. Rechtliches Gehör

Im Sinne des rechtlichen Gehörs wurde die Gemeinde Therwil mit Schreiben vom 9. Februar 2022 über die bevorstehende Nichtgenehmigung informiert. Mit Brief vom 29. März 2022 hat der Gemeinderat dazu Stellung genommen.

### 5. Kommunikation und Bulletintext

Angabe der Kommunikationsmassnahmen:

<input type="checkbox"/>	Medienkonferenz	<input type="checkbox"/>	Medienmitteilung	<input checked="" type="checkbox"/>	Kurzmitteilung Regierungsbulletin Dienstag (RB Di)	<input type="checkbox"/>	keine Kommunikation gemäss IDG (mit Begründung)
				<input type="checkbox"/>	Kurzmitteilung Regierungsbulletin Mittwoch (RB Mi)		

Angabe des Textes für das Regierungsbulletin/Begründung keine Kommunikation gemäss IDG:

8 /BUD

#### **Genehmigung Gemeindebeschluss**

Der Regierungsrat hat die von der Einwohnergemeindeversammlung Therwil am 24. Juni 2021 beschlossenen Teilzonenvorschriften Siedlung «Ortskern», die Mutation des Zonenplans Siedlung im Bereich «Ettingerstrasse/Kirche» und den Baulinienplan «Ortskern» im Sinne der Erwägungen mit Ausnahme der Aufhebung der Bestimmung betreffend dem Grössenmass von max. 0.3 m<sup>2</sup> für einzelne liegende Dachfenster genehmigt.

### 6. Beschluss

://: 1. Die von der Einwohnergemeindeversammlung Therwil am 24. Juni 2021 beschlossenen Teilzonenvorschriften Siedlung «Ortskern», die Mutation des Zonenplans Siedlung im Bereich «Ettingerstrasse/Kirche» und der Baulinienplan «Ortskern» werden gestützt auf § 2 RBG im Sinne der Erwägungen mit nachstehender Ausnahme genehmigt und damit verbindlich erklärt.

#### Ausnahme:

Von der Genehmigung ausgenommen wird die Aufhebung folgender Bestimmung: Einzelne liegende Dachfenster sind nur bis zu einer Grösse von max. 0.3 m<sup>2</sup> (Glaslichtmass) erlaubt.

2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 65/TZPS/8/0 und 65/ZPS/4/7 (Teilzonenplan Siedlung «Ortskern»), 65/TZRS/8/0 und 65/LES/1/8 (Teilzonenreglement Siedlung «Ortskern»), 65/ZPS/4/7 (Zonenplan Siedlung Mutation «Ettingerstrasse/Kirche») und 65/BSP/45/0 (Baulinienplan «Ortskern») versehenen Exemplare der Pläne und des Reglements.
3. Mit dem vorliegenden Beschluss werden der Teilzonenplan «Dorfkern» (65/TZPS/7/3) mit Ausnahme der Zone mit Quartierplanpflicht «Griengrube» und das Teilzonenreglement «Dorfkern» (65/TZRS/7/0) mit Ausnahme von § 19 des Teilzonenreglements Siedlung «Dorfkern» («Griengrube») aufgehoben.
4. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 Geschäftsordnung des Regierungsrates im Amtsblatt zu veröffentlichen.

5. Die Gemeinde wird angewiesen, bei der Veröffentlichung der Pläne und der Reglemente (im Internet und in Papierform) die regierungsrätlichen Eintragungen (Erwägungen und Nichtgenehmigungen) zu übernehmen.

#### **Rechtsmittelbelehrung**

Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen, vom Empfang dieses Entscheides an gerechnet, beim Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht, Bahnhofplatz 16, 4410 Liestal, schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde, die in vierfacher Ausfertigung einzureichen ist, muss ein klar umschriebenes Begehren und die Unterschrift der beschwerdeführenden oder der sie vertretenden Personen enthalten. Der angefochtene Entscheid ist der Beschwerde in Kopie beizulegen. Das Verfahren vor dem Kantonsgericht ist kostenpflichtig.

#### Verteiler:

- Gemeinderat Therwil, 4106 Therwil
- Vogt Planer, Hauptstrasse 6, 4497 Rünenberg (kontakt@vogtplaner.ch)
- Landeskanzlei (Publikation Amtsblatt)
- Bau- und Umweltschutzdirektion, Bauinspektorat (bauinspektorat@bl.ch)
- Bau- und Umweltschutzdirektion, Amt für Raumplanung (raumplanung@bl.ch)
- Bau- und Umweltschutzdirektion

Die Landschreiberin:

*E. Haas Diehrich*