

Gemeinde Therwil

Kanton Basel-Landschaft



Revision Zonenplanung Siedlung

Planungsbericht (ohne Beilagen)

Berichterstattung nach Art. 47 der Verordnung zum Raumplanungsgesetz (RPV) des Bundes

Stand Verfahren: Bereinigt nach kantonaler Vorprüfung

Stand Dokument: 30. Juli 2025



Impressum

Ersteller



Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38, Postfach
4415 Lausen 061 / 926 84 30

www.stierli-ruggli.ch

Bearbeitung Ralph Christen, Edith Binggeli-Strub

Status Bereinigt nach kantonaler Vorprüfung

Datum 30. Juli 2025

Datei-Name 62025_Revision_ZPS_PLANUNGSBERICHT_Bereinigt_nach_kantVorprüfung_20250730.docx

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	1
1. Einleitung	2
2. Ausgangslage und Zielsetzungen	3
2.1 Planungshistorie der Nutzungsplanung	3
2.2 Umfang / Gegenstand der Revision.....	10
2.3 Zielsetzungen und Schwerpunkte.....	10
3. Organisation und Planungsvorgehen	11
3.1 Organisation	11
3.2 Planungsvorgehen.....	11
4. Übergeordnete Planungsvorgaben und Leitbilder	12
4.1 Grundsätze der Raumplanung	12
4.2 Bundesrechtliche Rahmenbedingungen	13
4.3 Kantonale Rahmenbedingungen	14
4.4 Kommunaler Richtplan Therwil.....	18
4.5 Entwicklungskonzept Gebiet Mühlematt.....	20
4.6 Energieplanung Therwil.....	21
4.7 Vernetzungskonzept.....	22
4.8 Naturinventar.....	23
4.9 Innenentwicklungsstrategie	24
5. Erläuterung der wichtigsten Revisionsinhalte	25
5.1 Allgemeines zum Zonenreglement Siedlung	25
5.2 Anpassungen aufgrund Einführung Messweise und Definitionen nach IVHB.....	25
5.3 Zweck und Ziele	26
5.4 Definitionen (Nutzungsmass und Gebäudeprofil)	26
5.5 Vorschriften zur Gestaltung der Bauten und der Umgebung	34
5.6 Vorschriften zur Umgebungsgestaltung.....	36
5.7 Bestimmungen zu den einzelnen Zonen	39
5.8 Quartierplanung.....	39
5.9 Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan	41
5.10 Vollzugshilfen bzw. Richtlinien zu den Zonenvorschriften	42
5.11 Ausnahmen	42
5.12 Allgemeines zum Zonenplan Siedlung	43
5.13 Erläuterung zu Grundnutzungszonen	46
5.14 Umgang mit Naturwerten.....	62
5.15 Festlegung Gewässerraum	71
5.16 Bisherige Zonen ohne Fortführung im neuen Zonenplan	89
6. Berücksichtigung übergeordneter Planungsvorgaben	91
6.1 Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)	91
6.2 Dimensionierung Bauzonen	93
6.3 Mobilisierung Baulandreserven	95
6.4 Planbeständigkeit	96
6.5 Koordinationspflicht	96
6.6 Mehrwertabgabe.....	97
6.7 Interessenabwägung	98
6.8 Kantonale Richtplanung	103
6.9 Kommunaler Richtplan	103
6.10 Planungspendenzen.....	103

7. Berücksichtigung von raumplanerischen Vorgaben	104
7.1 Archäologie und Kulturgüter	104
7.2 Förderung innere Siedlungsentwicklung.....	110
7.3 Natur im Siedlungsraum und ökologischer Ausgleich.....	111
7.4 Wald	111
7.5 Gewässer- und Uferschutz	112
7.6 Grundwasserschutz.....	112
7.7 Inventare	112
7.8 Lärmschutz.....	114
7.9 Naturgefahren	114
7.10 Oberflächenabfluss.....	114
7.11 Störfallvorsorge	116
7.12 Klima	118
7.13 Abstimmung Siedlung und Verkehr	119
8. Planungsverfahren	120
8.1 Mitwirkung	120
8.2 Kantonale Vorprüfung.....	121
8.3 Beschlussfassungsverfahren.....	122
8.4 Auflageverfahren	122
8.5 Einsprachenbehandlung.....	122
9. Genehmigungsantrag.....	122

Beilagen *Beilagen 2 – 5 sind bei der Gemeinde einsehbar (Verwaltungsbereich Bau-Raumplanung-Infrastruktur)*

- Beilage 1: Dokument "**Anhang zum Planungsbericht**" (Grundlagenverzeichnis, Umsetzung der Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan, Umsetzung der Vorgaben aus dem kommunalen Richtplan, Umrechnung Bebauungsziffer in Überbauungsziffer, Zonenflächenbilanz, Umsetzung Objekte aus dem Naturinventar, Vorprüfungsbehandlung)
- Beilage 2: Differenzplan
- Beilage 3: Naturinventar Siedlung (Erläuterungen, Erhebungsplan, Objektblätter, Auswahl Aufnahme in Zonenplan)
- Beilage 4: Fachbericht zur kommunalen Schutzwürdigkeit einzelner Bauten im Zusammenhang mit der laufenden Gesamtrevision der Siedlungsplanung
- Beilage 5: Mitwirkungsbericht

Zusammenfassung

Der Gemeinderat Therwil dokumentiert im vorliegenden Bericht die Revision der Zonenplanung Siedlung. Die rechtskräftige Zonenplanung Siedlung der Gemeinde Therwil stammt aus dem Jahr 2002 (Zonenplan und -reglement) und wurde seit deren Erlass zwar verschiedenen Mutationen unterzogen, jedoch bisher nie grundsätzlich überarbeitet. Im Rahmen der vorliegenden Revision sollen die Planungsinstrumente auf die aktuellen raumplanerischen Zielsetzungen und strategischen Entwicklungsabsichten der Gemeinde ausgerichtet werden. Letztere sind im kommunalen Richtplan der Gemeinde aus dem Jahr 2016 verankert. Neuerungen sowie Vorgaben aufgrund gesetzlicher Randbedingungen und der Kantonalen Richtplanung sollen berücksichtigt, bzw. abgestützt auf die Planungsgrundlagen der Gemeinde, massgeschneidert umgesetzt werden. Schliesslich ist es auch ein Ziel der Gemeinde, im Rahmen der vorliegenden Revision nach Möglichkeit eine Vereinfachung der Zonensystematik und der Reglementsbestimmungen zu erreichen.

Die vorliegende Revision der Siedlungsplanung umfasst folgende inhaltliche Schwerpunkte:

- Umsetzung des kommunalen Richtplans;
- Einführung Definitionen nach der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)¹
- Umsetzung der Innenentwicklungsstrategie und somit eine Förderung der Innenentwicklung;
- Integration der Teilzonenplanung Zentrum;
- Zonenplanerische Anpassungen zur Gewährleistung von städtebaulich verträglichen Nutzungsmöglichkeiten;
- Förderung der Biodiversität im Siedlungsgebiet und somit eine Förderung der Siedlungsqualität; ökologischer Ausgleich und attraktive Strassenräume durch neue Festlegungen zur Umgebungsgestaltung: Naturnahe Umgebungsgestaltung
- Anzeigen von Arealen mit Entwicklungspotentialen durch Hinweis auf Eignungsgebiete für Arealentwicklungen;
- Abstimmung der Vorschriften mit den Vorschriften der neuen Ortskernplanung;
- Umsetzung des Bauinventars Basel-Landschaft;
- Optimierung Nutzungsmöglichkeiten: Erweiterung der Anordnungsmöglichkeiten bei Attikageschossen und die Zulässigkeit eines zusätzlichen Vollgeschosses
- Ausweitung der Anwendung der Grünziffer (= bisherige Grünflächenziffer) auf alle Wohnbauzonen
- Festlegung von erhaltenswerten Grünraumstrukturen: Einzelbäume, Baumreihen, ökologische Wertgebiete;
- Erfüllung Umsetzungsvorgaben aufgrund gesetzlicher Vorgaben: Festlegung des Gewässerraums, Festlegung von Gebäudeschutzobjekte, Festlegung von Naturgefahrenzonen etc.

¹ Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist ein Vertrag zwischen den Kantonen (Konkordat) mit dem Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen (harmonisieren). Der Kanton Basel-Landschaft ist diesem Konkordat im Jahr 2009 beigetreten. In der Verordnung zum kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) sind die im Kanton Basel-Landschaft zur Anwendung kommenden Baubegriffe und Messweisen nach IVHB enthalten.

1. Einleitung

Im vorliegenden Planungsbericht erläutert der Gemeinderat die Revision der Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde Therwil. Nach Art. 47 der Verordnung zum Raumplanungsgesetz des Bundes (RPV) sind die Gemeinden, welche Nutzungsplanungen erlassen, gegenüber der kantonalen Genehmigungsbehörde zur Berichterstattung verpflichtet. Dabei sind gemäss den bundesrechtlichen Vorgaben folgende Themen zu behandeln:

- Einhaltung der Grundsätze der Raumplanung
- Abstimmung mit kantonalen Richtplänen und den Sachplänen des Bundes
- Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens
- Abstimmung mit dem Umweltrecht
- Umfang von Nutzungsreserven und Massnahmen zu deren Mobilisierung

Zudem muss der Bericht die Ergebnisse der Beschlussfassung (Änderungen aufgrund von angenommenen Änderungsanträgen durch die Gemeindeversammlung) und des Auflageverfahrens (Einsprachen und Verhandlungsergebnisse) sowie allfällige geringfügige Änderungen darlegen und erläutern.

Im Weiteren dient der Bericht auch zur Information der Bevölkerung sowie der Planungsbetroffenen im Rahmen des Planungsverfahrens. Der Bericht ist

- im Mitwirkungsverfahren,
- vor der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung und
- im Auflageverfahren

zur Information einsehbar. Bei der Beschlussfassung sowie beim Auflageverfahren ist der Bericht jedoch nicht Gegenstand des Beschlusses bzw. nicht Gegenstand des Auflageverfahrens.

Der Bericht ist, gestützt auf § 31 Abs. 2 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG BL), zusammen mit dem Genehmigungsantrag dem Regierungsrat einzureichen. Mit der Endfassung dieses Berichtes erfüllt die Gemeinde Therwil die bundesrechtlich geforderte Pflicht zur Berichterstattung beim Erlass von Nutzungsplanungen.

2. Ausgangslage und Zielsetzungen

2.1 Planungshistorie der Nutzungsplanung

2.1.1 Zonenplan Siedlung

Die erste nutzungsplanerische Festlegung für das Siedlungsgebiet der Gemeinde Therwil entstammt aus dem Jahr 1951. Das Gemeindegebiet wurde in Bau- und Landwirtschaftszonen unterteilt. Die Bauzone wurde unterteilt in Kernzone, Wohnzone, Gewerbe- und Industriezone. Die Vorschriften beschränkten sich auf die Umschreibung der Zone, ohne im Detail näheres zu regeln. Die Vorschriften genügten, dass u.a. Einfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen entstanden.²



Abbildung 1 Flugaufnahme um 1950 mit Blick nach Nordosten (Quelle: ETH Bildarchiv)

Durch die Feldregulierung ausgelöst, entstand der Teilzonenplan und das Teilzonenreglement "Ortskern" Ende 1961. Für die darin enthaltenen Erneuerungszonen in den Gebieten Bahnhofstrasse, Benkenstrasse, Hinterweg und Oberwilerstrasse wurde ein Richtplan samt Richtmodell erstellt. Der Richtplan von 1961 stellte insbesondere für die Planungsbeauftragten eine zu beachtende Grundlage dar. Diese Richtplanung sah eine Ablösung der Ortskernbebauung durch den damaligen Zeitgeist entsprechende, moderne und grossformatige Bauungsformen vor. Als grundeigentümerverbindliche Instrumentarien wurden, ebenfalls im Jahr 1961, der Teilzonenplan und das Teilzonenreglement «Ortskern» beschlossen. Diese Instrumente sollten die im Richtplan vorgesehene Entwicklungsstrategie konkret umsetzen.

² Textquelle: ETH-Bibliothek: Therwil: Vom Bauerndorf zur Vorortsgemeinde, Jurablätter: Monatszeitschrift für Heimat- und Volkskunde, Band /Jahr: 34 / 1972 Franz Zumthor

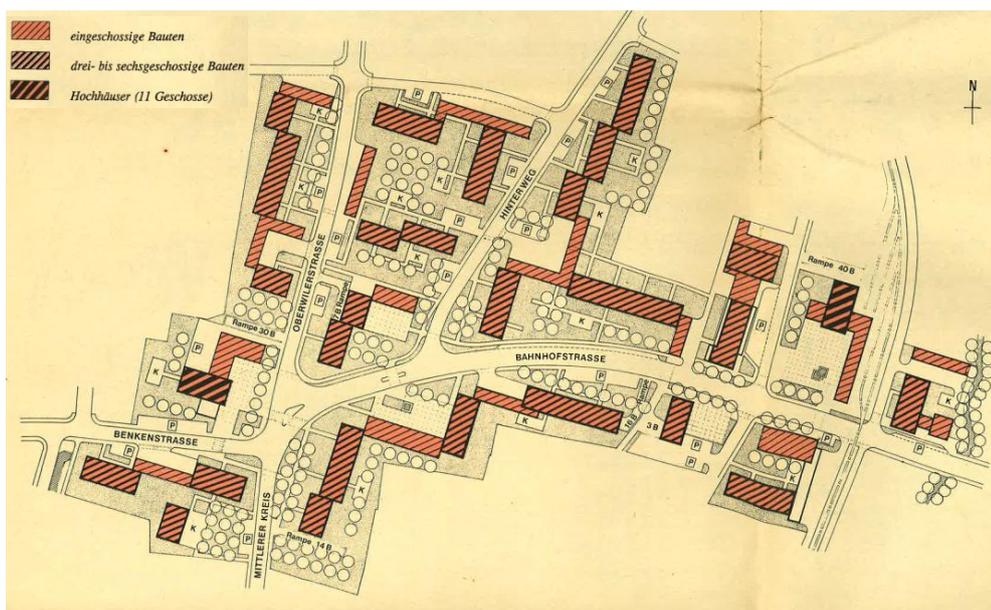


Abbildung 2 Bebauung nach Richtplan 1961

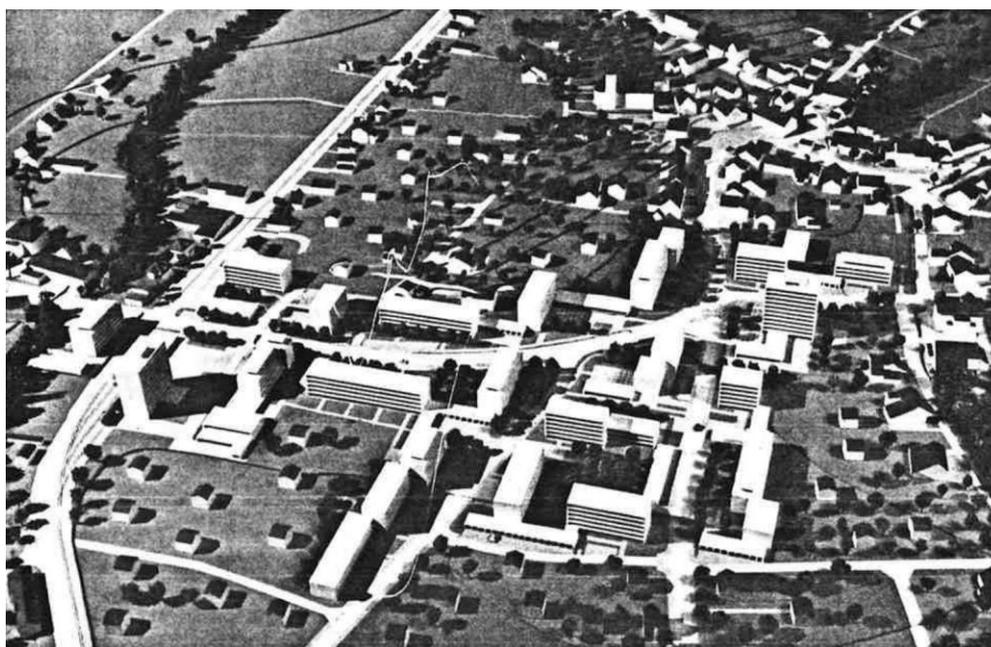


Abbildung 3 Visualisierung der Bebauung nach Richtplan 1961

Auch in anderen Gebieten wurden Entwicklungen vorangetrieben. 1964 wurde die Teilplanung Nord-West beschlossen. Dies ermöglichte die heute vorhandenen Gesamtüberbauungen.

Innerhalb der Zonenplanung von 1968 wurde die grundlegende Zonensystematik mit einer Wohnzone mit eingeschossiger Bauweise für die Hanglagen Richtung Reinach sowie mehrerer Wohnzonen mit jeweils zweigeschossiger Bauweise im flachen Terrain festgelegt. Ergänzt wurde die Systematik durch grössere Gewerbebezonen im nördlichen Gemeindegebiet sowie kleinere, im Anschluss an den Ortskern. ÖW+A-Zonen für Bildungsinstitutionen, kirchliche Nutzungen sowie die Kläranlage wurden ebenfalls festgelegt. Die Bebauungsstrukturen im Ortskern wurden einer Kernzone zugewiesen.

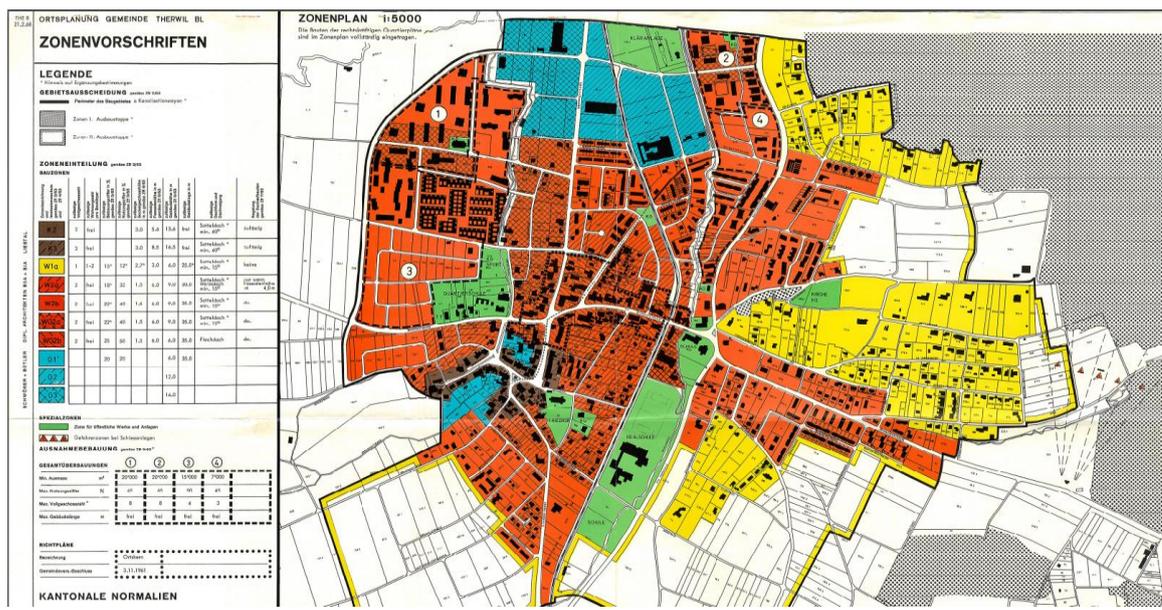


Abbildung 4 Zonenplan Siedlung von 1968

Im Rahmen der Revision von 1976 wurden das Gebiet «Benkenströss» der Bauzone zugewiesen, das Baugebiet «Känelrain» wurde der zweiten Ausbautetappe zugeordnet und die Revisionsplanung des Ortskerns wurde einer separaten Planung unterstellt.

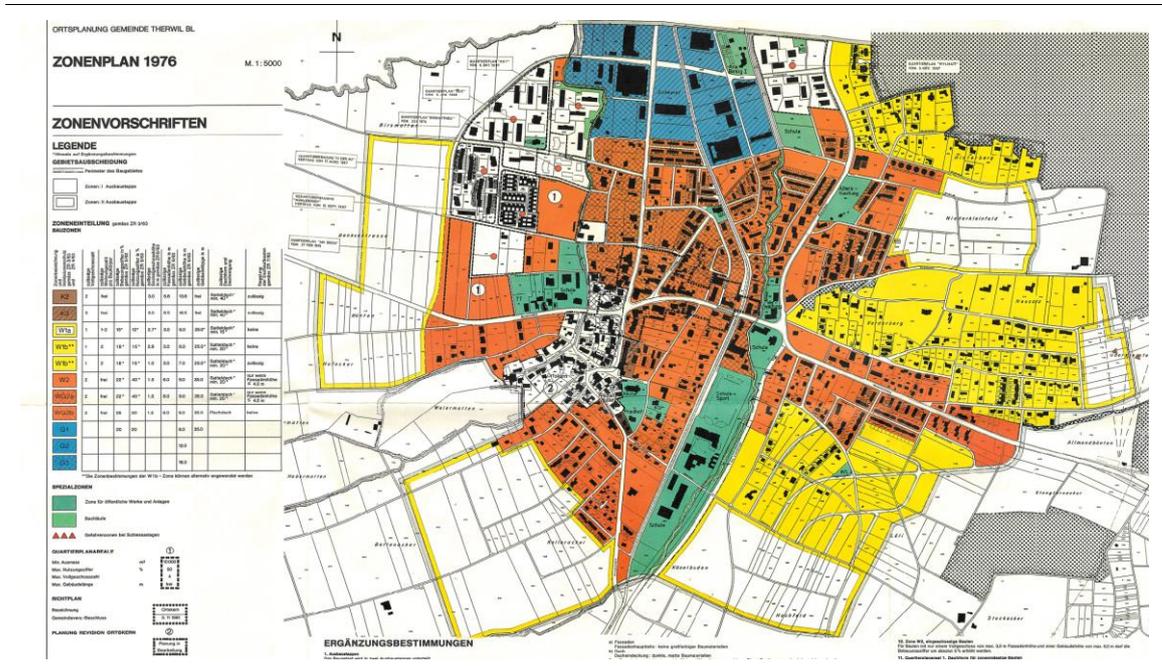


Abbildung 5 Zonenplan Siedlung von 1976

Im Jahr 1980 wurde der Teilzonenplan «Ortskern» und das Teilzonenreglement «Ortskern» durch den Teilzonenplan und das Teilzonenreglement Therwil Dorf abgelöst. Die Ablösung bewirkte einen Entwicklungsstopp, der gemäss 1961 erarbeiteten Zielsetzung, wodurch weitere Zerstörungen der Ortskernbebauung verhindert und die Errichtung von weiteren Hochhäusern beschränkt wurde.



Abbildung 6 links: Richtplan Therwil Dorf 1980 / rechts: Teilzonenplan Therwil Dorf 1980

Die Revision der Zonenvorschriften im Jahr 1991 führte neu Lärmempfindlichkeitsstufen ein und definierte Wohn- und Geschäftszonen entlang der Hauptverkehrsachsen. Für diese Wohn- und Geschäftszonen entlang der Hauptverkehrsachsen wurden die Lärmempfindlichkeitsstufen aufgestuft, womit auch mässig störende Betriebe zulässig wurden. Weiter wurde eine Zone für Quartierplan- und Gesamtüberbauungsareale festgelegt. Diese beinhalteten insbesondere die vorbestehenden Gesamtüberbauungen «In der Au» und «Mühleboden», beide mit Baujahr 1967, im nordwestlichen Siedlungsgebiet. Heute sind sie im Bauinventar BL mit dem Hinweis der kommunalen Schutzwürdigkeit aufgeführt. Quartierplanungen neueren Datums sind grösstenteils, ausgehend vom Ortskern, entlang der Bahnhof- und Oberwilerstrasse entstanden. Mit der Revision 1991 wurden zudem der Teilzonenplan und das Teilzonenreglement sowie die Richtpläne Nr. 1 + 2 «Ortskern» von 1961 aufgehoben.

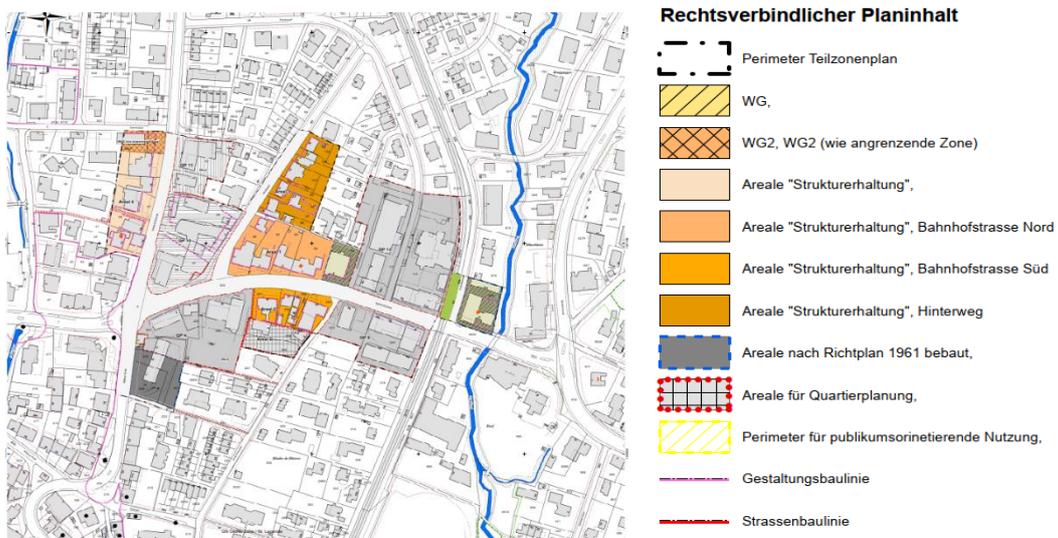


Abbildung 8 Teilzonenplan Zentrum 1995

Die Revision 2002 mit RRB vom 3. Juni 2003 bildet schliesslich die Grundlage für den heute aktuellen Zonenplan Siedlung der Gemeinde Therwil. Dieser Plan wurde im Jahr 2017 das letzte Mal nachgeführt. Dies erfolgte aufgrund der Mutation Gewerbegebiet Mühlematt von 2017, mit welcher das Entwicklungskonzept für das gemeindeübergreifende Gewerbegebiet Mühlematt zonenrechtlich umgesetzt wurde (siehe Kapitel 4.5). Mit der Revision 2002 wurden bereits verschiedene Teilzonenplanungen aufgehoben bzw. in die revidierte Planung intergeriert (TZP Niederkleinfeld, TZP Bünten – Benkenstrasse – Birmmatt, TZP Witterswilerfeld, TZP Oberkleinfeld).

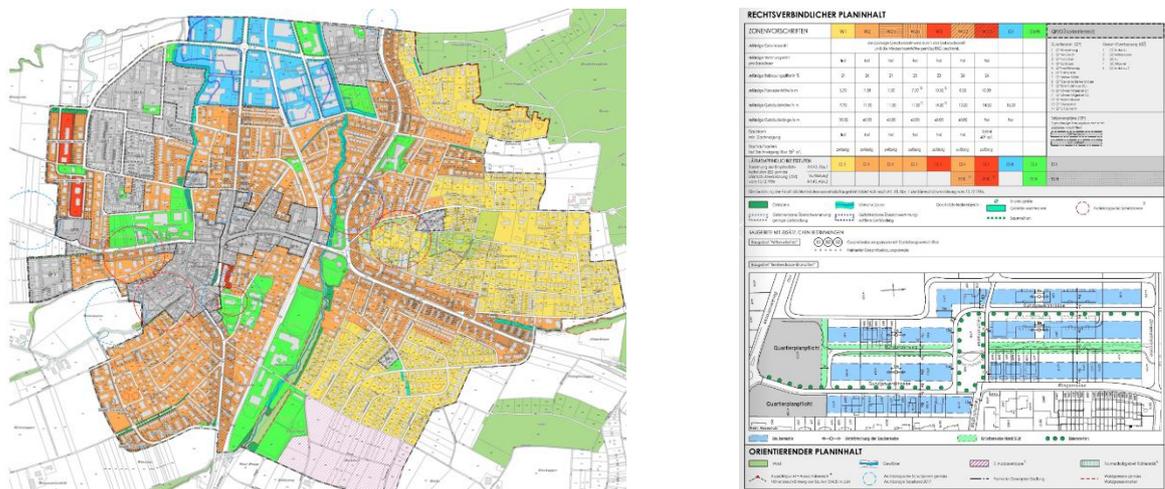


Abbildung 9 Nachführungsplan des Zonenplan Siedlung von 2017 basierend auf dem Zonenplan aus dem Jahr 2002

Im Jahr 2021 wurde der Teilzonenplan Dorfkern aus dem Jahr 1999 einer Gesamtrevision unterzogen. Mit dem RRB vom 20. September 2022 (Nr. 2022-1410) wurde die alte Dorfkern-Planung aufgehoben und durch den heute rechtskräftigen Teilzonenplan Ortskern ersetzt. Die Planung beinhaltet auch eine Anpassung des Planungsperrimeters, des Teilzonenplans, wie auch eine Überarbeitung des Baulinienplans.

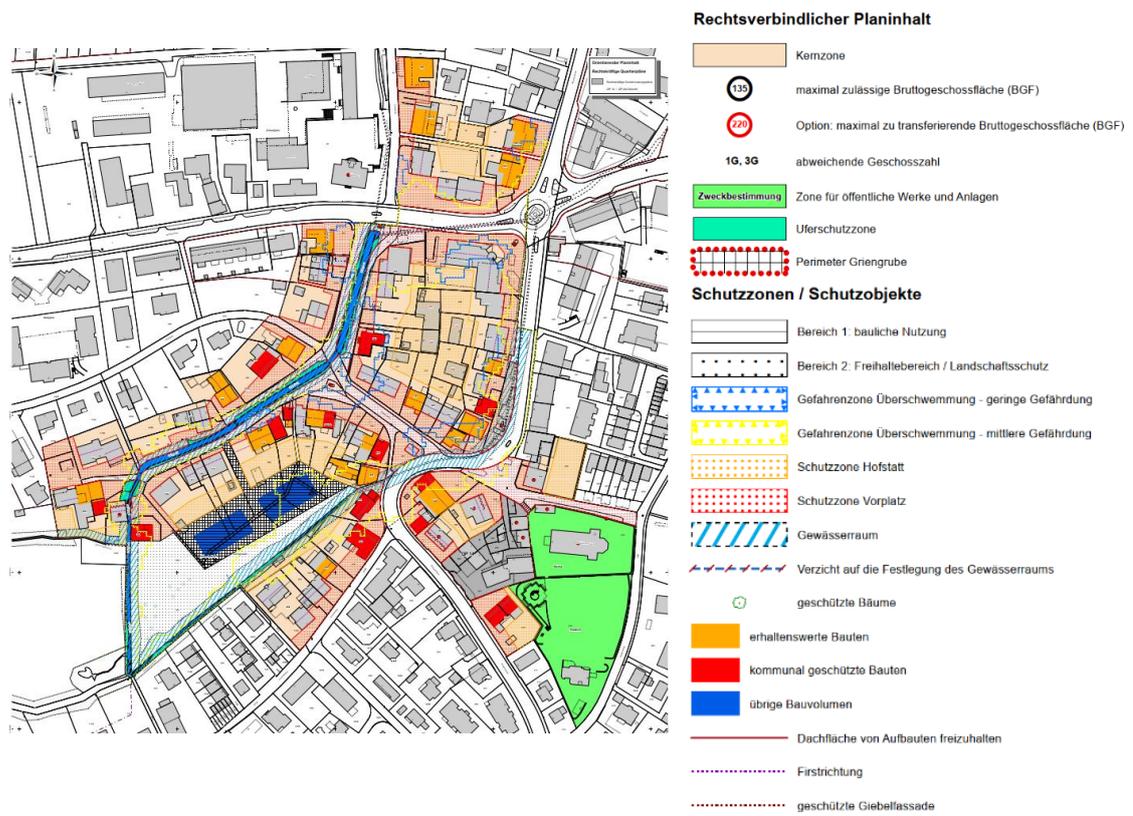


Abbildung 10 Teilzonenplan Ortskern (2021)

2.1.2 Gesamtbeurteilung zum Stand der Siedlungsplanung

Das heutige Zonenreglement wurde im Jahr 2002 erlassen und löste damit das vorherige Reglement von 1992 ab. Mit der Revision des Zonenreglements 2002 erfolgte in erster Linie eine formelle Anpassung an das heutige kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RBG BL) vom 8. Januar 1998. Damit wurden u.a. die bisherigen kantonalen Zonenreglementsnormalien '63 abgelöst. Die aktuellen Zonenvorschriften Siedlung basieren somit in den Grundsätzen noch auf den Erlassen von 2002. Mit einzelnen Mutationen wurde der Zonenplan bei Bedarf nachgeführt. Die letzte Mutation erfolgte 2020 mit der Zuweisung des westlichen Areals von der Zone für öffentliche Werke und Anlagen entlang der Benkenstrasse in die Zone mit Quartierplanpflicht.

Im Zonenreglement wurden drei Mutationen zu spezifischen Einzelthemen vorgenommen:

- 2015: Gefahrenzone Wilmatt und Gefahrenzone Überschwemmung
- 2016: Spezielle Bestimmungen zu Bauzonen – Gewerbezone (Mühlematt)
- 2020: Baugebiet "Benkenstrasse – Werkhofstrasse" Zone mit Quartierplanpflicht

Eine gesamthafte Überarbeitung und Neuausrichtung der Siedlungsplanung (exklusive Ortskernplanung), nach den raumplanerischen Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde Therwil, sowie gegenüber dem übergeordneten Planungsrahmen des Kantons, wurde seit der Zonenplanung von 2002 somit nicht vorgenommen. Hingegen wurde 2021 für den Ortskern eine neue Teilzonenplanung erlassen, mit welcher die vorhergehende bzw. aus dem Jahr 1999 stammende Ortskernplanung abgelöst wurde.

2.2 Umfang / Gegenstand der Revision

Im Rahmen der vorliegenden Revision werden folgende Planungsinstrumente verändert:

Aufgehoben werden:

- Zonenplan Siedlung vom 12. Dezember 2002, Stand RRB Nr. 1410 vom 20. September 2022
- Zonenreglement Siedlung vom 17. Oktober 2019, Stand RRB Nr. 563 vom 28. April 2020
- Lärmempfindlichkeitsstufenplan vom 25. August 1992, Stand RRB Nr. 1410 vom 20. September 2020

Ausgenommen von der Revision sind:

- Privatrechtliche Gesamtüberbauungen und vorbestandene Quartierplanungen: Bei den Gesamtüberbauungen und Quartierplanungen handelt es sich um abschliessende und gegenüber den Zonenvorschriften Siedlung eigenständige Gebietsplanungen.
- Teilzonenplan Ortskern wurde im September 2022 genehmigt. Die Planung ist somit auf dem aktuellen Stand und braucht keine Überarbeitung. Die Abgrenzung des Ortskerns wurde übernommen bzw. es ergab sich im Rahmen der Revisionsbearbeitung kein Anpassungsbedarf gegenüber der Teilzonenplanung für den Ortskern
- Teilzonenplan Zentrum vom 26. April 1995, Nachführung Stand RRB Nr. 702 vom 23. Mai 2017
- Teilzonenreglement Zentrum vom 26. April 1995, Stand RRB Nr. 1220 vom 13. Juni 2000
- Strassennetzplan Siedlung vom 27. September 1990, Stand RRB Nr. 0332 vom 06. März 2012

Mit der Inkraftsetzung einer revidierten Siedlungsplanung (Zonenplan und Zonenreglement) werden die bisherigen bzw. heute geltenden Zonenvorschriften Siedlung (Zonenplan und Zonenreglement) abgelöst und der bisherige Plan mit der Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen aufgehoben.

2.3 Zielsetzungen und Schwerpunkte

Mit der vorliegenden Revision werden folgende Ziele verfolgt:

- Anpassung an die aktuelle Gesetzgebung von Bund und Kanton
- Umsetzung der Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan
- Umsetzung der Vorgaben aus dem kommunalen Richtplan
- Schaffung der Voraussetzungen für eine qualitätsvolle und zeitgemässe Siedlungsentwicklung
- Vereinfachung der Zonensystematik sowie Reduktion des Umfangs der Reglementsbestimmungen (soweit möglich und zweckmässig)
- Einführung der Definitionen und Messweisen der IVHB
- Integration des Lärmempfindlichkeitsstufenplans in die Zonenvorschriften Siedlung

Zudem liegen die Schwerpunkte in folgenden sachlichen Themen:

- Förderung der Innenentwicklung
- Förderung der Biodiversität
- Umsetzung der Gewässerraumplanung
- Umsetzung der Naturgefahrenzonen
- Umsetzung des kantonalen Bauinventars (BIB)
- Umsetzung des kommunalen Naturinventars

3. Organisation und Planungsvorgehen

3.1 Organisation

Zur Erarbeitung und fachlichen Begleitung der Revisionsarbeiten wurde das Raumplanungsbüro Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, Lausen, beauftragt. Die Planungsleitung für die Revisionsbearbeitung oblag Herr Ralph Christen, dipl. Ing. Raumplaner FH/FSU.

Für die Begleitung der Revisionsarbeiten seitens der Gemeinde wurde eine Kommission eingesetzt. Die Planungskommission Nutzungsplanung (PRN) setzt(e) sich wie folgt zusammen:

- Zahno Beat (Gemeinderat, Ressort Tiefbau / Raumplanung / Hochbau), Präsident
- Degen Hettenbach Claudia (Gemeinderätin, Ressort Hochbau / Liegenschaften / Gewerbe)
- Kämpfer Oskar (Gemeindekommission), bis Oktober 2020
- Brodbeck Thomas (Gemeindekommission), ab November 2020
- Février Marc (Raumplaner)
- Flubacher Peter (Architekt)
- Schaad Jolanda (Vertretung der Bevölkerung)
- Vögtli Martin (Bau- und Planungskommission), bis März 2023 (†)
- Mathys Bernard (Bereichsleiter Bau-Raumplanung-Infrastruktur, bis September 2022; Projektleitung Bau-Raumplanung-Infrastruktur, ab Oktober 2022)
- Koch Randolf (Bereichsleiter Bau-Raumplanung-Infrastruktur, ab September 2022)
- Zumsteg Marc (Leiter Raumplanung / Umwelt)

3.2 Planungsvorgehen

Die Revision der Siedlungsplanung erfolgte in drei Hauptphasen:

1. Innenentwicklungsstrategie

Mit der Innenentwicklungsstrategie wurden die generellen Ziele zur räumlichen Entwicklung aus dem kommunalen Richtplan konkretisiert. Die Ausarbeitung der Innenentwicklungsstrategie wurde von der PRN begleitet. Nachdem auch für die Innenentwicklungsstrategie eine Vernehmlassung bei der Bevölkerung durchgeführt wurde, erfolgte die Verabschiedung der Innenentwicklungsstrategie durch den Gemeinderat. Aufgrund dieser Grundlage wurde daran anschliessend die eigentliche Revisionsbearbeitung vorgenommen.

2. Revisionsbearbeitung

In der zweiten Phase erfolgte die Ausarbeitung eines Revisionsentwurfs zum Zonenplan Siedlung und zum Zonenreglement Siedlung. Der Revisionsentwurf wurde mit der PRN beraten und vom Gemeinderat für die 3. Hauptphase verabschiedet.

3. Verfahrensablauf

Die dritte Hauptphase umfasst den Verfahrensablauf bis zur Inkraftsetzung einer revidierten Siedlungsplanung. Der Verfahrensablauf wird im Kapitel 8 dokumentiert und fortlaufend nachgeführt.

4. Übergeordnete Planungsvorgaben und Leitbilder

4.1 Grundsätze der Raumplanung

4.1.1 Planungspflicht der Gemeinde

Gemäss Art. 2 des Raumplanungsgesetzes des Bundes (RPG) sind die Gemeinden für die raumwirksamen Aufgaben in ihrem Gemeindegebiet zur Planung verpflichtet. Die Planungspflicht wird mit der vorliegenden Revision der Siedlungsplanung durch die Gemeinde Therwil für das Siedlungsgebiet wahrgenommen.

4.1.2 Raumplanerische Grundsätze des Bundes

In Artikel 3 des Raumplanungsgesetzes (RPG) definiert der Bund die raumplanerischen Grundsätze. Mit der revidierten Siedlungsplanung werden folgende übergeordnete Zielsetzungen der Raumplanung berücksichtigt:

- Schonung der Landschaft bzw. Begrenzung des Siedlungsgebietes
- Schaffung von Möglichkeiten zur Verdichtung des Siedlungsgebiets
- Schaffung von Voraussetzungen zur Gestaltung der Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung
- zweckmässige Zuordnung der Wohn- und Arbeitsgebiete sowie der öffentlichen Werke und Anlagen
- Förderung von Grünflächen und Bäumen im Siedlungsgebiet

4.1.3 Information und Mitwirkung

Gestützt auf Art. 4 RPG (Bund) sowie § 7 RBG (BL) sind die Gemeinden verpflichtet, über ihre Planungen zu informieren und die Mitwirkung der Bevölkerung sicherzustellen.

Die Information und die Mitwirkung der Bevölkerung werden in Kapitel 8.1 erläutert.

4.1.4 Mehrwertabgabe

Gestützt auf Art. 5 RPG (Bund) sind die Gemeinden verpflichtet, eine Mehrwertabgabe bei den Grundeigentümerschaften zu erheben, wenn durch die Planung erhebliche Vor- und Nachteile für die Nutzungsverhältnisse der Bauparzelle entstanden sind.

Die Mehrwertabgabe wird im Kapitel 6.6 behandelt.

4.1.5 Planbeständigkeit

Im Zusammenhang mit Art. 15 Abs. 1 RPG (Bund), wonach die Dimensionierung der Bauzonen hinsichtlich des Bedarfes innert der nächsten 15 Jahre bei einer Überarbeitung von Nutzungsplänen auszurichten ist, steht auch die Fragestellung nach der Planbeständigkeit. Der Planbeständigkeit wird durch Rechtsprechung des Bundesgerichts bei Änderungen von nutzungsplanerischen Festlegungen ein hoher Stellenwert beigemessen.

Normalerweise erfolgt die Überarbeitung von Nutzungsplänen mit einer Periodizität von 15 Jahren (Art. 15 Abs. 1 RPG). Vorzeitige Änderungen von Nutzungsplänen sind gemäss Art. 21 Abs. 2 RPG nur möglich, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Mit diesen Bestimmungen wird gewährleistet, dass Nutzungspläne eine gewisse Beständigkeit haben, und so die vom Gesetzgeber zugedachte Funktion der langfristigen Planung eingehalten wird. Als Grundregel gilt: Je neuer ein Plan, umso mehr darf mit seiner Beständigkeit gerechnet werden, und je einschneidender sich die beabsichtigte Änderung auswirkt, umso gewichtiger müssen die Gründe sein, die für eine Planänderung sprechen. Dieser Grundsatz wurde auch mit verschiedenen Bundesgerichtsentscheiden bestätigt.³

Wie im Kapitel 2.1 in der Schlussbeurteilung zur Planungshistorie der Siedlungsplanung erwähnt, wurde eine gesamthafte Überarbeitung und Neuausrichtung der Siedlungsplanung nach den raumplanerischen Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde Therwil, sowie gegenüber dem übergeordneten Planungsrahmen des Kantons, seit der Zonenplanung von 2002 (RRB vom 03. Juni 2003), nicht vorgenommen. Somit ist die Frage nach der Planbeständigkeit und der damit verbundenen Rechtssicherheit hinfällig.

4.2 Bundesrechtliche Rahmenbedingungen

4.2.1 Konzepte und Sachpläne des Bundes

Der Sachplan ist das Planungsinstrument des Bundes, mit welchem dieser seine raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander abstimmt und mit den Planungen des Kantons (Richtplanung) koordiniert.⁴

Die Gemeinde Therwil ist von den Sachplänen (SP) Infrastruktur Luftfahrt und Übertragungsleitungen (SÜL) betroffen. Der SP Infrastruktur Luftfahrt definiert im Zusammenhang mit dem EuroAirport Basel-Mulhouse ein Gebiet mit Hindernisbegrenzung, welches sich im Osten unter anderem über das Siedlungsgebiet von Therwil erstreckt. Die Hindernisbegrenzung im Gebiet Therwil liegt jedoch auf einer Höhe von 500-600 m ü. M., was einer Höhendifferenz von 200-300 m zum Boden entspricht. Die Hindernisbegrenzung des Sachplans Infrastruktur Luftfahrt wird durch die vorliegende Nutzungsplanungsrevision somit nicht tangiert.

Der SÜL sorgt für eine landesweite sichere Versorgung mit Elektrizität. In Therwil befindet sich ausserhalb des Siedlungsgebietes eine solche Übertragungsleitung. Aufgrund der Positionierung im Gemeindegebiet tangiert die vorliegende Revision nicht den SÜL und ist somit kein Gegenstand der Planung.

Weitere Sachplanungen des Bundes tangieren das Siedlungsgebiet der Gemeinde Therwil nicht.

³ Vgl. Hänni, Peter (2016): Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 6. Auflage, Stämpfli Verlag AG Bern, S. 113 - 115.

⁴ Sachpläne des Bundes: Verkehr, Militär, Übertragungsleitungen, geologische Tiefenlager, Fruchtfolgeflächen

4.3 Kantonale Rahmenbedingungen

4.3.1 Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan (KRIP)⁵ beinhaltet für die Gemeinde Therwil (Siedlungsgebiet) folgende konkrete Festlegungen:



Abbildung 11 Auszug aus der Richtplan-Gesamtkarte (Stand: RRB: Juni 2019 / BRB: April 2021)

Der kantonale Richtplan begrenzt die Ausdehnung des Siedlungsgebiets. In Übereinstimmung mit dem kommunalen Richtplan (vgl. Kapitel 4.4) sieht der Richtplan in den Gebieten "Chänelbode" / "Hochfeld" eine Erweiterung des Baugebiets vor (Abbildung 11). Eine Erweiterung des Baugebiets (Einzonung als neue Bauzonen) ist jedoch nur unter Einhaltung der diesbezüglichen Vorgaben im kantonalen Richtplan gemäss Objektblatt S 1.2 möglich.

⁵ Der kantonale Richtplan ist ein Planungsinstrument gemäss § 9 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998. Er legt die räumlichen Interessen des Kantons sowie seine Rahmenbedingungen zur räumlichen Entwicklung verbindlich fest. Der kantonale Richtplan dient als Grundlage und Rahmen für die kommunale Richtplanung sowie für die Nutzungsplanung von Kanton und Gemeinden. Der kantonale Richtplan ist für die Behörden verbindlich.

Im Richtplan wird das Dorfzentrum und das Gebiet Richtung Südosten entlang der Baslerstrasse (ARA und Umgebung) als "Entwicklungsgebiet" (Objektblatt S 2.2) festgesetzt. In den Zielaussagen des Richtplans wird zudem ausgeführt, dass die Entwicklungsgebiete die zentralen Verdichtungs- und Transformationsgebiete im Kanton darstellen.

Der Bahnhof Therwil ist gemäss kantonalem Richtplan ein aufzuwertendes Bahnhofsgelände (S 2.3) von kantonaler Bedeutung und gilt somit als Entwicklungsschwerpunkt. Beim Bahnhof von Therwil handelt es sich jedoch um einen Knotenpunkt des öffentlichen Verkehrs der Tramlinie 10 bzw. der Einsatzlinie 17 sowie der Buslinien 62 und 64 (Therwil Zentrum). An einer Neugestaltung sowie Verdichtung des Gebiets besteht somit ein kantonales Interesse. Die Gemeinde ist gemäss Richtplandtext aufgefordert, die planerischen Rahmenbedingungen für eine verdichtete, multifunktionale Nutzung und attraktive Gestaltung des Bahnhofsgeländes zu schaffen.

Darüber hinaus enthält der Richtplandtext verschiedene Aussagen bzgl. Art und Umfang der künftigen Siedlungsentwicklung, insbesondere zur hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen.

Die Berücksichtigung bzw. Umsetzung der Richtplanaussagen (Karte und Objektblätter) werden in Kapitel 6.8 bzw. Beilage 1 erläutert.

Im Weiteren wird vom Kanton eine Tramverbindung zwischen Dornach und Therwil geplant. Da dazu keine Aussagen im kantonalen Richtplan zur einer Verbindung bis nach Therwil enthalten sind und eine mögliche Linienführung nicht bekannt ist, wird dies bei der aktuellen Zonenplanrevision nicht berücksichtigt.

4.3.2 Kantonales Wasserbaukonzept

In Bezug auf die Gewässerraumplanung im Siedlungsgebiet ist das kantonale Wasserbaukonzept von Bedeutung. Dieses Konzept stützt sich auf das Gesetz über den Wasserbau und die Nutzung der Gewässer (WBauG) vom 01. April 2004. Das Konzept zeigt auf, wo im Kanton welche Vorkehrungen im Bereich der Revitalisierung und des Hochwasserschutzes mittelfristig zu treffen sind und wird vom Regierungsrat erlassen.

Das Wasserbaukonzept definiert Massnahmen für einzelne Gewässerabschnitte, welche im heutigen Zustand Defizite aufweisen. Damit sollen die gesetzlich vorgegebenen Ziele (Wasserbaugesetz, Gewässerschutzgesetz, Fischereigesetz u.a.) erfüllt werden. Das Konzept legt für die einzelnen Massnahmen Raumbedarf, Grobkosten und Prioritäten fest. Grundsätzlich wird zwischen Hochwasserschutz- und Revitalisierungsmassnahmen unterschieden. Im Rahmen jeder Hochwasserschutzmassnahme werden jedoch immer auch die Revitalisierungsmöglichkeiten geprüft.

Das Wasserbaukonzept umfasst für das Siedlungsgebiet von Therwil folgendes:

- Baulicher Hochwasserschutz des ganzen Marchbachs sowie des Schliefbachs
- Revitalisierungen des Griengrubenbächlis sowie ein kleiner Teil des Unteren Mühlebachs

Die Umsetzung der Vorgaben aus dem kantonalen Wasserbaukonzept wird im Rahmen der vorliegenden Revision im Zusammenhang mit der Gewässerraumfestlegung im Kapitel 5.15 erläutert.



Abbildung 12 Kantonales Wasserbaukonzept (geoview.bl.ch; Stand: Mai 2022):
blau: baulicher Hochwasserschutz / grün: Revitalisierungsmassnahmen

4.3.3 Regionales Raumkonzept Leimental 2035

Das Regionale Raumkonzept Leimental umfasst die Gemeinden Allschwil (BL), Bättwil (SO), Biel-Benken (BL), Binningen (BL), Bottmingen (BL), Burg (BL), Ettingen (BL), Hofstetten-Flüh (SO), Oberwil (BL), Rodersdorf (SO), Schönenbuch (BL), Therwil (BL) und Witterswil (SO). Das Konzept konkretisiert die Ziele, Strategien und Massnahmen bis ca. 2035 und dient zum einen als strategische Grundlage für eine bessere Abstimmung der Entwicklungen Leimentaler Gemeinden und zum anderen dient es als fachliche Grundlage für spätere kommunale Planungen. Zudem koordiniert das Raumkonzept die Schnittstelle zwischen kommunalen und kantonalen Planungen.

Am 19. September 2018 haben die Präsidien der 13 beteiligten Gemeinden eine Charta unterschrieben, mit der sie sich verpflichten, die Bereiche Mobilität, Wohnen und Landschaft im Rahmen des Raumkonzepts gemeinsam zu entwickeln.

Das Raumkonzept Leimental 2035 sieht im Gesamtkonzept eine Entwicklung in Form einer Bandstadt vor, mit differenzierter Verdichtung der unterschiedlichen Zentren. Für Therwil als Abschluss der Bandstadt gilt es, die Zentrumsfunktion zu stärken und die Talhauptachse zu verdichten. Dabei gilt es, eine hauptsächliche Siedlungsentwicklung entlang des Tramhauptkorridors anzustreben, die wegen der fehlenden S-Bahn die Haupterschliessungsfunktion im ÖV darstellt.

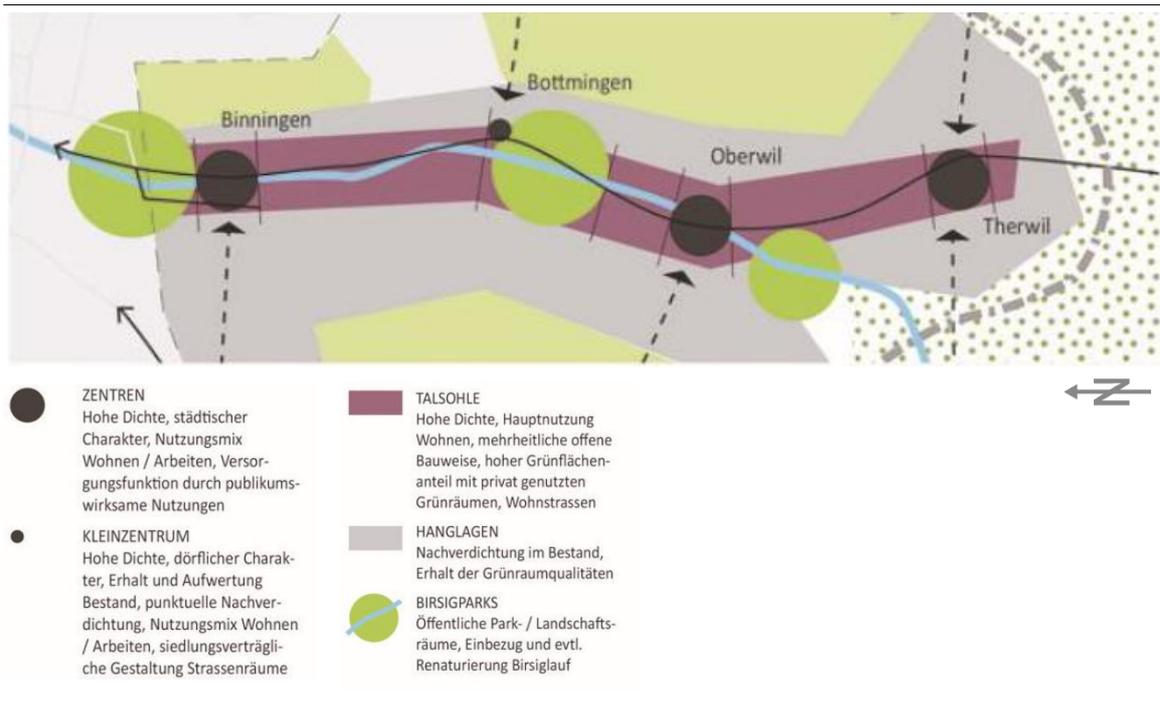


Abbildung 13 Gesamtkonzept Bandstadt gemäss Raumkonzept Leimental 2035

Das Raumkonzept macht hinsichtlich der Verdichtung eine räumliche Differenzierung. Das Zentrumsgebiet entlang der Bahnhofstrasse und darüber hinaus unter Einbezug des östlichen Teilgebiets im Bereich des "Löwen-Kreisels" sowie beim Knoten Bahnhofstrasse-Reinacherstrasse-Baselerstrasse wird als zusammenhängender Verdichtungsschwerpunkt mit Mischnutzung innerhalb von Therwil ausgewiesen. Das nördlich anschliessende Gebiet zwischen dem Marchbach und dem Unteren Mühlbach wird bis zur Gewerbezone im Weiteren als Verdichtungsgebiet mit Primärnutzung Wohnen definiert. Dasselbe gilt für das südlich angrenzende Gebiet zwischen der Ettingerstrasse und dem Marchbach.

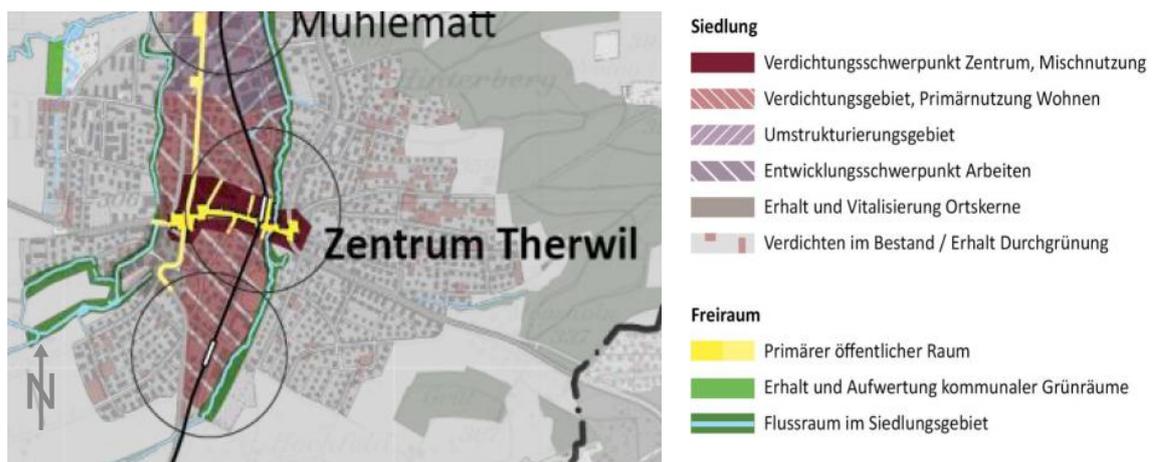


Abbildung 14 Ausschnitt Regionales Raumkonzept Leimental 2035 – Siedlung und Städtebau

Die Vorgaben des regionalen Raumkonzepts sind in die Planung des kommunalen Richtplans eingeflossen und weiter konkretisiert, weshalb bei der vorliegenden Planung das regionale Raumkonzept nicht mehr berücksichtigt wurde.

4.4 Kommunalen Richtplan Therwil

Die Gemeinde erliess am 7. April 2016 gestützt auf § 14 RBG BL einen kommunalen Richtplan. Dieser formuliert eine gezielte räumliche Entwicklungsstrategie für das gesamte Siedlungsgebiet. Der Fokus liegt dabei im Bereich der Siedlungsentwicklung in Abstimmung mit dem Verkehr und dem Grünraum. Auf eine Analyse im Bereich Landschaft und Natur wurde verzichtet, da diese bereits im Rahmen der Erarbeitung des Zonenplans Landschaft (2008-2013) vorgenommen wurde.

Der kommunale Richtplan zeigt gegenseitige Beziehungen und Auswirkungen auf und bezeichnet die Koordinationsaufgaben sowie die nötigen Massnahmen dazu (siehe Seite 46 im Richtplandokument mit Übersicht über Massnahmen zum Sachbereich Siedlung). Der kommunale Richtplan ist behördenverbindlich und dient der Gemeinde bei Projekten und Massnahmen als Entscheidungsgrundlage, so auch für die vorliegende Revision Siedlungsplanung.

Im Folgenden werden, die für die vorliegende Revision relevanten Richtplaninhalte erläutert. Die Umsetzung der entsprechenden Zielsetzungen im Rahmen der vorliegenden Zonenplanrevision wird in der Beilage 1 zum Planungsbericht (Dokument "Anhang zum Planungsbericht", darin Anhang 4) erläutert.

Siedlungslenkung und Entwicklung nach innen

Die Gemeinde Therwil ist kurz- und mittelfristig bestrebt, keine weiteren Gebiete einzuzonen. In der eingezonten Fläche hat Therwil noch Reserven für etwa 700 Einwohnenden (Aussage gemäss kommunalem Richtplan). Heute zählt die Gemeinde rund 10'157 Einwohnenden (Stand: 1. Quartal 2025). Bis ins Jahr 2030 soll die Kapazität im Siedlungsgebiet erreicht werden. Einzonungen des Siedlungsgebietes werden erst wieder in Betracht gezogen, wenn der Bedarf nach den Vorgaben des Kantons gegeben ist und der Wille der Gemeindebevölkerung zu Einzonung und Erschliessung besteht (Richtplantext, S. 20).

Mit einer Entwicklung nach innen sollen die vorhandenen Qualitäten gefördert werden. Darunter fallen Gebiete mit mehrheitlich geschützter oder schützenswerter Bausubstanz und/oder von historischer Bedeutung.

Entwickelt werden daher nur Quartiere, die eine Innenentwicklung vertragen. So soll die Einfamilienhausstruktur an Hanglage nur eine bedingte Verdichtung erhalten. Eine Weiterentwicklung des Bestandes und das Beheben von Missständen erfolgt in der Talebene.

Unbebaute Bauzonen und langfristig ungenutzte Brachen sollen neuentwickelt werden. Angestrebt werden in diesen Gebieten Überbauungen mit hohen Dichten.

In der Revision der Zonenplanung sollen daher die Zonentypen und Nutzungsdichten quartierweise überprüft und bei Bedarf angepasst werden (Richtplantext, S. 20-25).

Die konkrete Entwicklung nach innen wurde mittels einer vorausgehend zur Revisionsbearbeitung erstellten Innenentwicklungsstrategie (siehe Kapitel 4.9) planerisch definiert.

Die Umsetzung der Vorgaben aus dem kommunalen Richtplan im Rahmen der vorliegenden Revision wird in der Beilage 1 (Dokument "Anhang zum Planungsbericht", darin Anhang 3) erläutert.

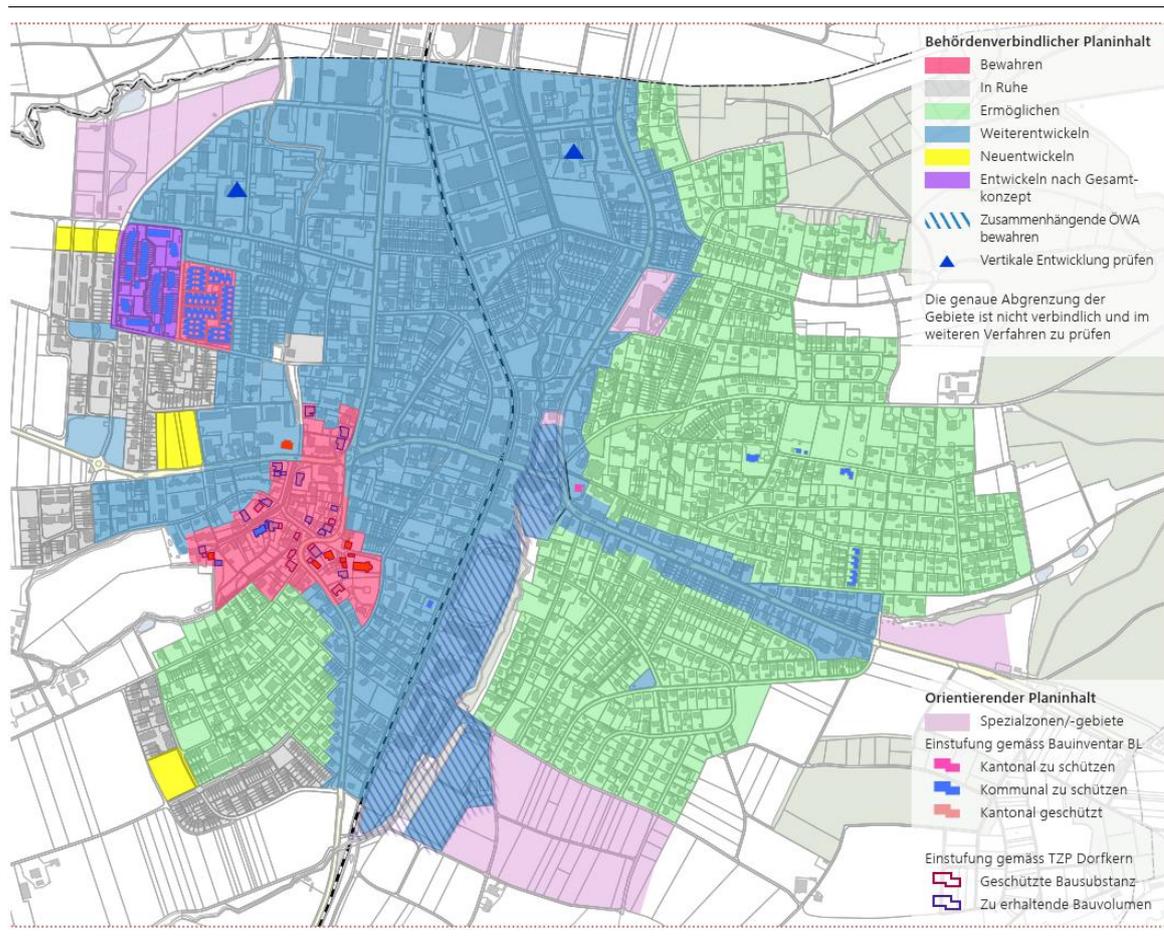


Abbildung 15 Richtplaninhalte "Entwicklung nach Innen"

Dorfzentrum

Das Dorfzentrum schafft Identität. Erkennbar ist das Zentrum einerseits durch seinen historischen Charakter mit Schwerpunkt Wohnen und andererseits durch seine dichte Bebauung und lebendigen öffentliche Nutzungen mit Wohnen, Einkaufen, Dienstleistungen und Arbeitsplätzen. Eine hohe Priorität in der Entwicklung des Dorfzentrums hat die Durchwegung für zu Fuss gehende sowie Radfahrende und soll mit geeigneten Massnahmen gesichert werden (Richtplantext, S. 28).

Arbeiten und Gewerbe

Für die Arbeitsplätze und Gewerbegebiete gilt, dass Therwil nicht alle Arten von Arbeitsplätzen anbieten muss. Grund dafür ist der Wirtschaftsraum Leimental. Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe werden im Dorfzentrum gefördert, wobei eine Beeinträchtigung der Wohnnutzungen möglichst vermieden werden soll. Eine gezielte Lenkung von Verkaufsflächen sowie publikumsorientierte Nutzungen sollen helfen, ein belebtes Zentrum zu erhalten und der Verkehrsbelastung entgegenzuwirken.

Gefördert werden daher insbesondere arbeitsplatzintensive und emissionsarme Betriebe. Als Schwerpunkt für die Ansiedlung von Arbeitsplätzen gilt das Gebiet Mühlematt (Richtplantext, S. 34).

Grün- und Freiräume

Zusammen mit der baulichen Verdichtung des Siedlungsgebietes strebt die Gemeinde eine Aufwertung der Grün- und Freiräume an. Sie dienen der Siedlungsökologie und bieten Schutz und Lebensraum für Flora und Fauna. Ziel ist es Grün- und Freiräume mithilfe von Grünachsen zu vernetzen, die Durchwegung zu fördern und vielfältige Spielplatz- und Begegnungsorte zu schaffen (Richtplandtext, S. 38-39).

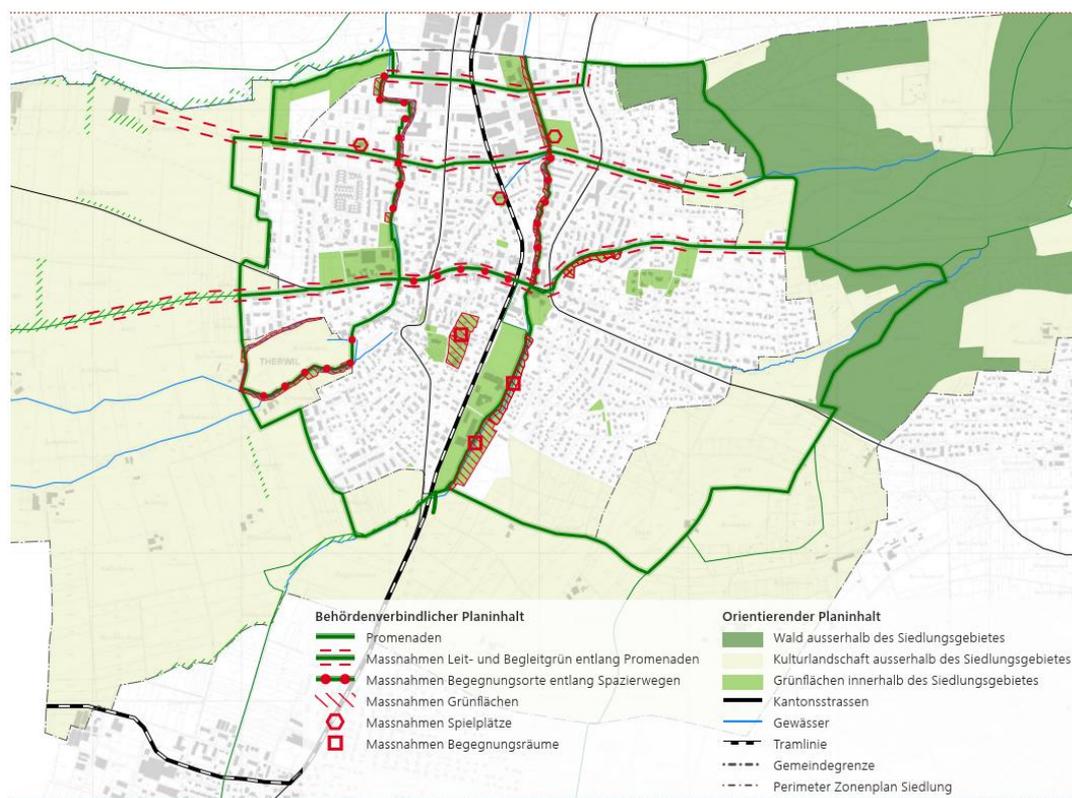


Abbildung 16 Richtplaninhalt "Grün- und Freiräume, Landschaftsraum"

Die Umsetzung der Vorgaben aus dem kommunalen Richtplan im Rahmen der vorliegenden Revision wird in Kapitel 6.9 bzw. in der Beilage 1, darin Anhang 3 erläutert.

4.5 Entwicklungskonzept Gebiet Mühlematt

Das Gewerbegebiet Mühlematt erstreckt sich über gut 31 Hektare in den Gemeinden Oberwil und Therwil und bildet mit weit über 2000 Beschäftigten den wichtigsten Arbeitsplatzstandort im Leimental. Trotz der guten Qualität und des entsprechend hohen Anteils des öffentlichen Verkehrs beim Ziel- und Quellverkehr der Gewerbezone – gut ein Drittel – sind die Strassen regelmässig überlastet, insbesondere auch in den Ortskernen von Oberwil und Therwil, durch welche der gesamte motorisierte Verkehr fliesst. Ursprünglich war das Gebiet für produzierendes Gewerbe vorgesehen. Über die Jahre hinweg hat sich das Gewerbegebiet immer stärker zum Verkaufszentrum entwickelt. Heute finden sich zahlreiche grossflächige Detailhandels- und Fachgeschäfte vor. Damit geht im Bereich des motorisierten Individualverkehrs (MIV) ein grosses Verkehrsaufkommen einher.

Die Gemeinden Therwil und Oberwil begegneten diesem Umstand mit der Erarbeitung eines Entwicklungskonzeptes. Das Konzept fasst die wichtigsten Ziele und Massnahmen für eine gemeinsam abgestimmte räumliche Entwicklung des Gewerbegebietes zusammen.

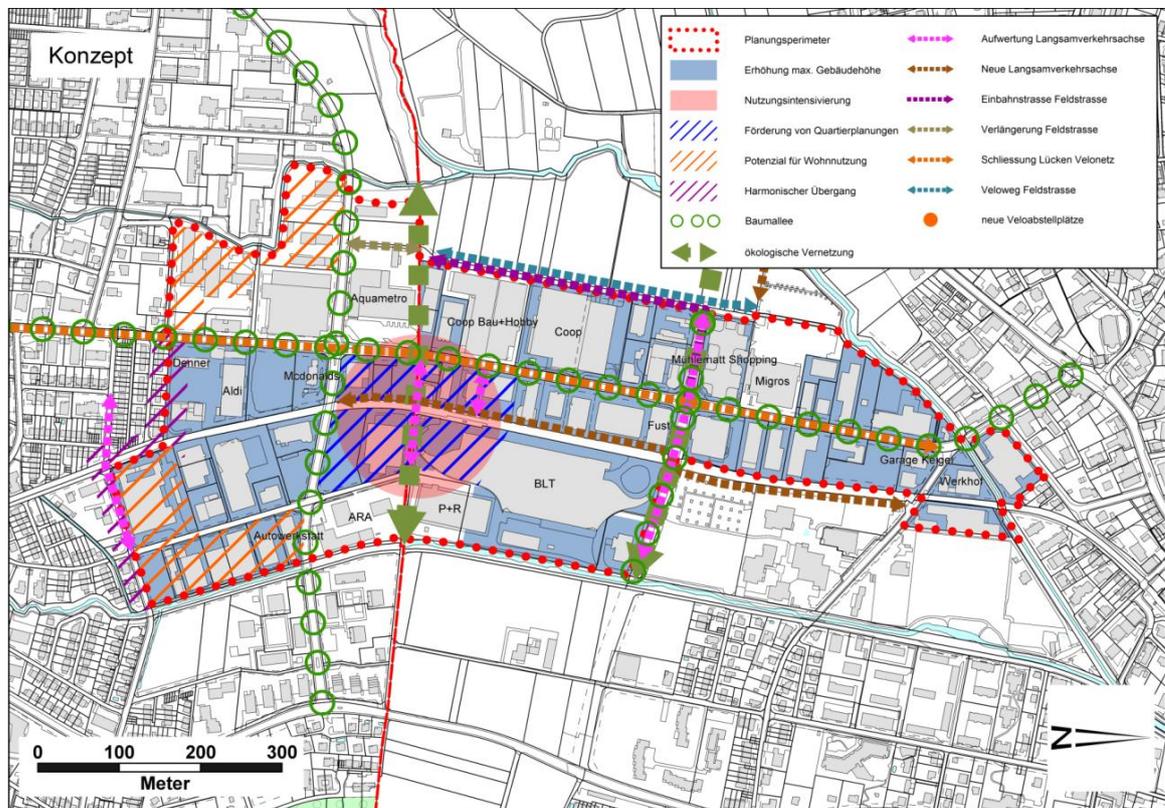


Abbildung 17 Entwicklungskonzept

Die Umsetzung des Entwicklungskonzeptes erfolgte mit der Mutation Gewerbegebiet Mühle matt 2016 und in der Folge davon war die Planungszone hinfällig. Die nutzungsplanerische Umsetzung umfasste u.a. die Zusammenfassung der beiden bisherigen Gewerbe zonen zu einer Gewerbezone und damit verbundener Anhebung der Gebäudehöhe auf 16 m, die Einführung einer Grünzone, eine Nutzungsbeschränkung im Zusammenhang mit dem Fahrtenaufkommen und die Festlegung von Naturgefahren zonen.

4.6 Energieplanung Therwil

Mit den Gemeinden der Region Leimental Plus (RLP) wurde 2022 eine Energiestrategie mit einem Massnahmenkatalog in Anlehnung an die Strategie von EnergieSchweiz des Bundesamtes für Energie erarbeitet. Zweck dieser Planung ist es, die Grundsätze der übergeordneten sowie der kommunalen Energiepolitik räumlich zu konkretisieren. Zweck dieser Planung ist es, die Grundsätze der übergeordneten sowie der kommunalen Energiepolitik räumlich zu konkretisieren. Im gesamten Siedlungsgebiet wird beschrieben, welche Energieträger zugunsten einer zukunftstauglichen Wärmeversorgung eingesetzt werden sollen. Mit konkreten Massnahmen wird aufgezeigt, welche Schritte und Abklärungen bis zur Umsetzung getätigt werden müssen.

Gestützt auf den kantonalen Richtplan Kapitel VE 2.1 ist die Energieplanung für den Gemeinderat ein wichtiges Koordinations- und Führungsinstrument. Die Energieplanung hat eine behördenanweisende Wirkung. D.h. in der Behördentätigkeit sollen die vorgesehenen Massnahmen der Energieplanung berücksichtigt werden.

Für die Zonenplanrevision ist das Massnahmenblatt M2 «Energievorschriften in der Nutzungs- und Sondernutzungsplanung» massgebend. Dabei wird die Gemeinde aufgefordert bei der Revision der Nutzungsplanung Vorschriften zur Energieeffizienz aufzunehmen. Mit der aktuellen Revision wurden jedoch keine spezifischen Vorgaben in die Siedlungsplanung aufgenommen. Dies aufgrund dessen, dass bereits auf gesetzlicher Ebene hinreichende Vorschriften vorhanden sind und im Zuge der aktuellen Diskussion (Klima, Schwammstadt) weitere rechtliche Vorgaben auf Ebene Bund und Kanton zu erwarten sind bzw. die bestehenden Vorgaben verschärft werden. Zudem entwickeln sich auch entsprechende Normen und Labels im Laufe der Zeit weiter.

Bei den Quartierplanungen wurden im Reglement Kriterien definiert, welche bei der Arealentwicklung im Vorfeld zur eigentlichen Quartierplanung zu berücksichtigen sind. Dabei wurde auch die Berücksichtigung einer rationellen Energienutzung als Kriterium aufgenommen.

4.7 Vernetzungskonzept

Im Jahr 2020 wurde als Vorarbeit zur Zonenplanrevision ein Vernetzungskonzept erstellt. Das Konzept richtet sich dabei nach Festlegungen des kommunalen Richtplanes von Therwil.

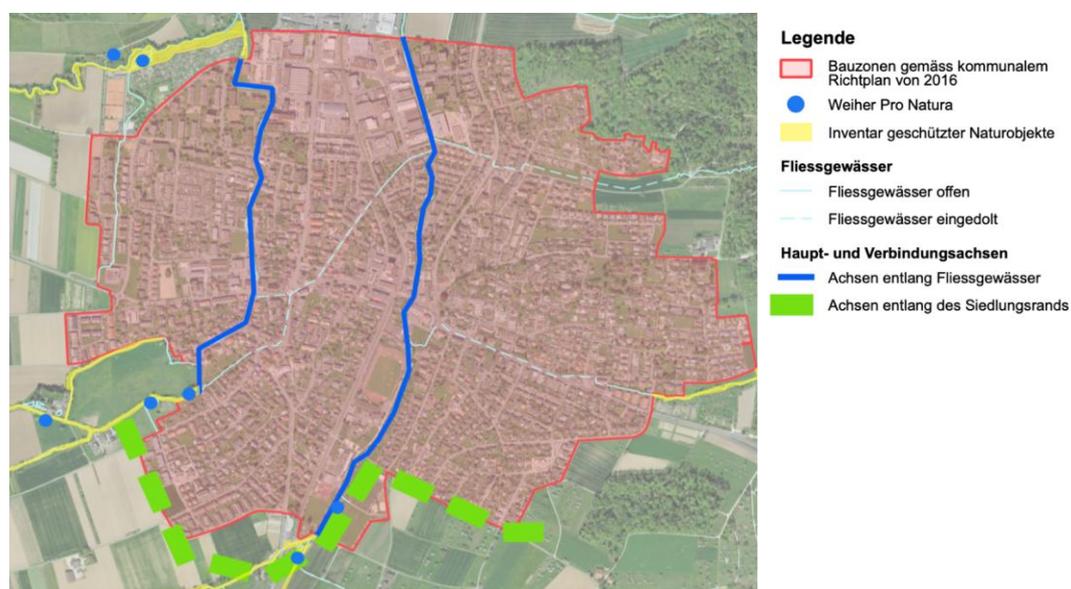


Abbildung 18 Vernetzungskonzept (September 2020)

Aus dem Vernetzungskonzept zu entnehmen sind drei Hauptvernetzungsachsen, die sich zum einen an den zwei fließenden Gewässern "Unterer Mühlebach" und dem "Marbach" orientieren und zum anderen an dem Siedlungsrand im Süden von Therwil. Die Vernetzung von Lebensräumen durch das Siedlungsgebiet ist vor allem für Kleintiere von zentraler Bedeutung, beispielsweise für Amphibien, Reptilien oder verschiedenen Kleinsäugetern.

4.8 Naturinventar

In den Jahren 2020 und 2022 wurde im Rahmen der Ortsplanung ein Naturinventar für das Siedlungsgebiet erstellt, 2023 erfolgte eine Ergänzung für das Landschaftsgebiet. Dabei wurden 21 Lebensräume sowie 45 Bäume und Baumgruppen, als sogenannte "Naturwerte", im Siedlungsgebiet erfasst und bewertet (siehe Beilage 3 bzw. Homepage der Gemeinde). Bei der Erstellung des Naturinventars standen schützenswerte Lebensräume wie auch Bäume im Vordergrund. Brunnen, Kreuze, Archäologische Fundstellen, historische Objekte und Kulturgüter wurden nicht behandelt.

Die erfassten Objekte erhielten objektspezifische Hinweise zu Pflegemassnahmen.

Für die Klassierung der Naturwerte wurden sieben Objekttypen unterschieden:

- Fließgewässer inkl. Ufervegetation (F)
- Weiher, Feuchtgebiete (We)
- Ruderalflächen (R)
- Wiesen und Weiden (Wi)
- Obstgärten und Streuobstwiesen (O)
- Hecken und Gehölze (G)
- Einzelbäume und Baumgruppen (B)

Das Naturinventar bildet eine Zustandserfassung von Naturobjekten mit fachlicher Beurteilung. Mit der Umsetzung in die Zonenplanung werden einzelne Objekte grundeigentümergebunden geschützt und damit dem gesetzlichen Auftrag nach § 11 NLG BL umgesetzt. Die Umsetzung der im Naturinventar erfassten Objekte im Rahmen der vorliegenden Revision wird in Kapitel 5.14 erläutert.

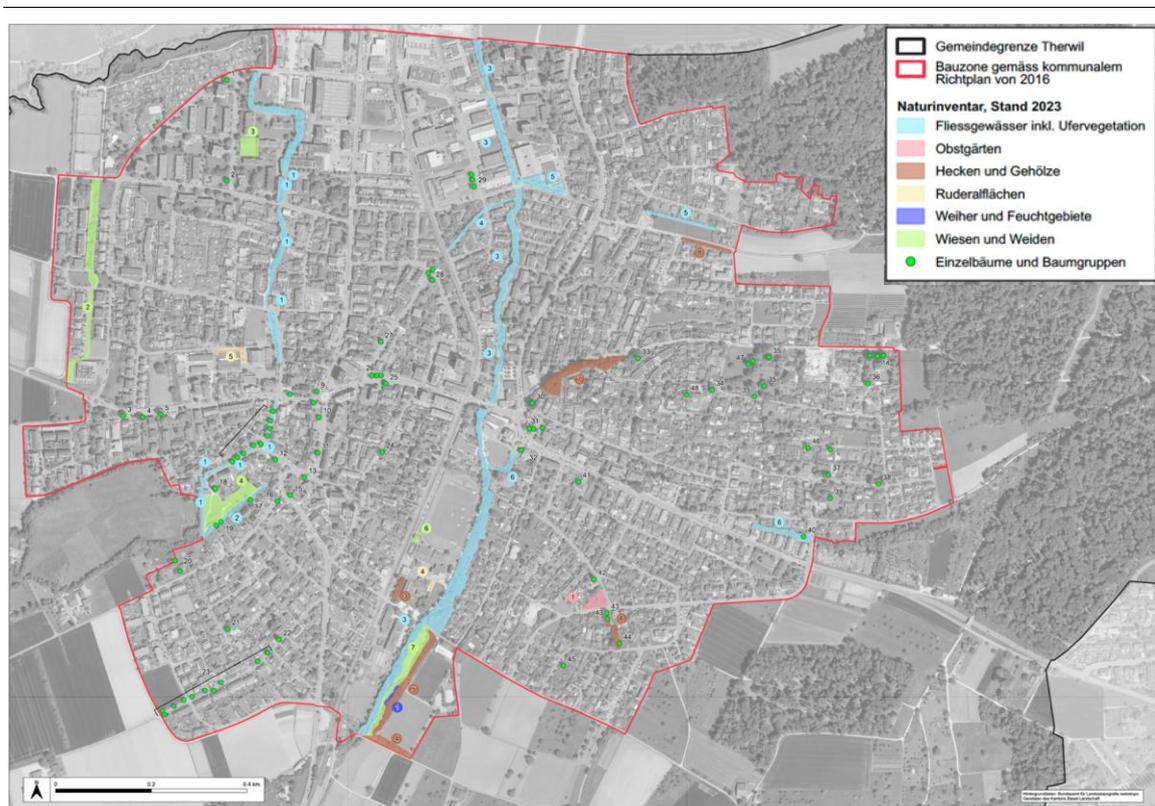


Abbildung 19 Naturinventar: Übersichtskarte (Stand 2023)

4.9 Innenentwicklungsstrategie

Die Innenentwicklungsstrategie bildet neben dem kommunalen Richtplan eine weitere Grundlage für die anstehende Revision der Siedlungsplanung. Die Innenentwicklungsstrategie nimmt eine räumliche Konkretisierung der Aussagen des kommunalen Richtplans vor. Bevor auf Stufe Nutzungsplanung themen- und situationsbezogene Fragestellungen konkretisiert werden, sollen auf die Bebauungstypen bzw. auf Siedlungsteilgebiete abgestimmte Handlungsansätze zu den im kommunalen Richtplan festgelegten Entwicklungszielen formuliert werden. Diese sollen den Planungsbehörden unter anderem aufzeigen, wo Schwerpunkte zu setzen sind, wo Planungsbedarf vorhanden ist und nicht zuletzt wie Potentiale im Siedlungsraum künftig genutzt werden sollen.



SIEDLUNGSENTWICKLUNG

- Im **Ortszentrum** den dörflichen Charakter erhalten. Bestehende Häuser / Gebäude in diesem Rahmen weiterentwickeln.
- Das **Potenzial von Quartieren in Tallagen** oder deren gute Lage (Nähe zum OV) nutzen, indem höhere bauliche Dichten ermöglicht werden.
- Bei **älteren Reihenhausbebauungen** (60er- / 70er-Jahre) die Ausbaumöglichkeiten prüfen.
- Gebäudemasse** auf vertragliches Mass anpassen, d.h. es sollen im Vergleich zu den bestehenden Häusern keine überdimensionierten Neubauten entstehen.
- Anreize für die Erstellung von **zusätzlichen Wohneinheiten** schaffen
- Bei **älteren Mehrfamilienhäusern** Massnahmen fördern, welche die Aussenräume aufwerten sowie die Nachverdichtung ermöglichen.
- Altrechtliche bzw. veraltete Planungen** durch Quartierplanung oder Teilzonenplanungen ersetzen.
- Eignungsgebiete für Arealentwicklungen** lokalisieren und Handlungsansätze zur Aktivierung prüfen.
- Das Gewerbegebiet auch künftig für **gewerbliche Nutzung beibehalten**.
- Eine gute **Freiraumqualität im Gewerbegebiet** sicherstellen.
- Einen Wechsel von Gewerbenutzung in **Wohnnutzung prüfen**.
- Zonen für **öffentliche Werke und Anlagen** werden nach dem Bedarf der Gemeinde genutzt.
- Dieses gemeindeeigene Areal für **spätere Generationen freihalten**.
- Grünraumvernetzung** durchgängig sicherstellen und Massnahmen zur **Aufwertung** fördern.
- Möglichkeiten zur Baugebietserweiterung** für kommende Generationen beibehalten.
- Unterschutzstellung unter Beibehaltung von Entwicklungsmöglichkeiten** auf Gemeinde- oder kantonaler Ebene prüfen.

Abbildung 20 Innenentwicklungsstrategie

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass den räumlichen Aussagen der Innenentwicklungsstrategie in der Bearbeitung der Zonenplanrevision nachgekommen wurde.

5. Erläuterung der wichtigsten Revisionsinhalte

5.1 Allgemeines zum Zonenreglement Siedlung

Die Grundstruktur des bestehenden Zonenreglements wurde übernommen und durch die im Rahmen der Revision neu hinzugekommenen Bestimmungen ergänzt.

Neu erhält das Zonenreglement eine Kommentarspalte mit Hinweisen auf die übergeordneten Gesetzgebungen, Verweise innerhalb des Zonenreglements und Erläuterungen zu einzelnen Bestimmungen.

Die Kommentare erlangen keine Rechtsverbindlichkeit, sondern dienen ausschliesslich zur Erläuterung der Bestimmungen und können bei Bedarf ergänzt und angepasst werden.

Das Reglement ist inhaltlich wie folgt neu gegliedert:

-
- Erlass
 - Einleitung
 - Zonentabelle (mit Zonenparametern zu den einzelnen Zonen)
 - Allgemeine Vorschriften
 - Definition zur baulichen Nutzung
 - Definition zum Gebäudeprofil
 - Vorschriften zur Dachgestaltung
 - Vorschriften zur Umgebungsgestaltung
 - Zonendefinitionen und Bestimmungen zu einzelnen Zonen
 - Bauzonen
 - Nichtbauzonen, Objekte und weitere Bestimmungen
 - Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen
 - Schlussbestimmungen
 - Beschlüsse und Genehmigung
-

5.2 Anpassungen aufgrund Einführung Messweise und Definitionen nach IVHB

Mit der Revision werden die Messweisen und Definitionen nach IVHB eingeführt. Im Kapitel 6.1 sind die diesbezüglichen Erläuterungen enthalten.

Die Längen- und Höhenmasse mussten für die einzelnen Zonen aufgrund der IVHB-Definitionen und den vorbestehenden Definitionen nicht angepasst werden. Mit der Überbauungsziffer nach IVHB, welche die bisherige Bebauungsziffer ersetzt, mussten die Masse für die einzelnen Zonen in der Zonentabelle (§ 3) angepasst werden.

5.3 Zweck und Ziele

Der Zweck und die Ziele der Zonenschriften wurden neu formuliert, um damit die heutigen vielfältigen Aufgaben einer Nutzungsplanung im Reglement zu verankern. Als Hauptzielsetzungen wurden definiert:

- Die ökonomisch wie ökologisch angemessene Verdichtung des Baugebiets.
- Die Bewahrung und Pflege des Orts- und Landschaftsbildes, der prägenden Bauten und Naturelemente.
- Die Erhaltung und Förderung der Biodiversität.

Nicht mehr beibehalten werden die bisherigen Bestimmungen des Grundsatzes zur generellen Gestaltungsanforderung. In der kantonalen Gesetzgebung (RBG § 104 und DHG § 7) sind bereits Bestimmungen mit generellen Gestaltungsanforderungen enthalten.

5.4 Definitionen (Nutzungsmass und Gebäudeprofil)

5.4.1 Massgebende Parzellenfläche (Bestandteil IVHB)

Die Definition der massgebenden Parzellenfläche nach IVHB ist in der RBV festgelegt. Die bisherige Bestimmung wurde so angepasst, dass diese der IVHB-Definition entspricht.

Gegenüber der bisherigen Definition ergeben sich keine Veränderungen, da Parzellenteilflächen mit Nichtbauzonen (Grünzonen sowie Uferschutzzone als Grundnutzung) bereits bisher nicht angerechnet werden durften. Hingegen können Parzellenteile mit überlagernden Schutzzonen (Uferschutzzonen, Naturschutzzonen) sowie der Gewässerraum weiterhin zur massgebenden Parzellenfläche angerechnet werden. Der Ausschluss von Wald und Parzellenteile in der Landwirtschaftszone ergibt sich durch die IVHB-Definition, wonach auf die Bauzone Bezug genommen wird und dies somit nicht mehr aufgeführt werden muss.

Ebenso bleibt der Einbezug von abgetretenem Land für Strassen und Anlagen gewährleistet. Neu wird dies auch auf Landabtretungen für Gewässer (Ausdolungen, Uferabtretungen) erweitert. Zudem wird auch neu festgelegt, dass der Miteigentumsanteil einer Anmerkungsparzelle miteinbezogen werden kann.

5.4.2 Nutzungsübertragung

Der Nutzungsübertragung ist ein Instrument zur Mobilisierung vorhandener Nutzungsreserven von bebauten Parzellen. Diese Nutzungsreserven können nach § 88 RBG BL auf ein benachbartes Grundstück übertragen werden. Dies setzt das Einverständnis des jeweiligen Nachbarn voraus und die Übertragung muss im Grundbuch gesichert werden. Die bisherige Möglichkeit einer Nutzungsübertragung wird fortgeführt. Sie kam zwar nicht oft zur Anwendung, jedoch wird sie als sinnvolles Instrument zur Aktivierung von baulichen Nutzungsreserven erachtet und soll daher beibehalten werden. Ebenso werden die bisherigen Bedingungen für die Anwendung der Nutzungsübertragung fortgeführt.

5.4.3 Zonentabelle

Die Zonentabelle weist alle für die bauliche Nutzung massgebenden Parameter für alle Bauzonen aus. Die bestehenden Parameter wurden aufgrund der Anwendungspraxis als zweckmässig und ausreichend beurteilt. Somit werden die bestehenden Parameter beibehalten bzw. werden aufgrund der IVHB bei der Bezeichnung angepasst oder modifiziert.

Mit der Überbauungsziffer, anstelle der bisherigen Bebauungsziffer, wird neu eine Überbauungsziffer für Hauptbauten und eine Überbauungsziffer für Klein- und Anbauten eingeführt. Zudem wird die Bezeichnung der bisherigen Grünflächenziffer auf Grünziffer geändert. Mit der Nichtfortführung des Lärmempfindlichkeitsstufenplans wird die Zonentabelle mit einer Spalte für die Lärmempfindlichkeitsstufe ergänzt.

Die Geschosshöhe war bisher nicht festgelegt bzw. wurde mit der Revision 2001 im Zusammenhang mit dem Verzicht auf die Beibehaltung der Nutzungsziffer nicht mehr beschränkt. Innerhalb des zulässigen Gebäudeprofils wird unter Einhaltung der gesetzlich vorgegebenen Mindestraumhöhe nach § 74 RBV die Geschosshöhe nicht beschränkt. Mit den Ausnahmebestimmungen kann jedoch von der Geschosshöhe im Bestand abgewichen werden, wenn dadurch die damit verbundene Vorgabe der gestalterischen Aufwertung gewährleistet wird.

Die Zonentabelle umfasst folgende Parameter:

- Überbauungsziffer Hauptbauten (siehe Kapitel 5.4.4)
- Überbauungsziffer Klein- und Anbauten (siehe Kapitel 5.4.4)
- Grünziffer (siehe Kapitel 5.4.5)
- Geschosshöhe
- Wohnungszahl pro Baukörper (betreffend Zone W2a siehe Kapitel 5.13.1)
- Fassadenhöhe (siehe Kapitel 5.4.7, betreffend Zone W2a siehe Kapitel 5.13.1)
- Gebäudehöhe (siehe Kapitel 5.4.7, betreffend Zone W2a siehe Kapitel 5.13.1)
- Gebäudelänge (siehe Kapitel 5.4.7, betreffend Zone W2a und W2b siehe Kapitel 5.13.2)
- Dachform- und Dachneigung Hauptbauten
- Dachform und Dachneigung Klein- und Anbauten
- Dachaufbauten bei Dachneigung 30° (bisher 35°)
- Lärmempfindlichkeitsstufe (siehe Kapitel 7.8)

Spezifische Erläuterungen sind in den jeweiligen Kapiteln (siehe Klammer) enthalten.

5.4.4 Definition zur baulichen Nutzung (Bestandteil IVHB)

Die bauliche Nutzung wurde bisher ausschliesslich mit der Bebauungsziffer definiert. Die Bebauungsziffer definiert in %, welcher Flächenanteil einer Parzelle überbaut werden darf (= Fussabdruck).

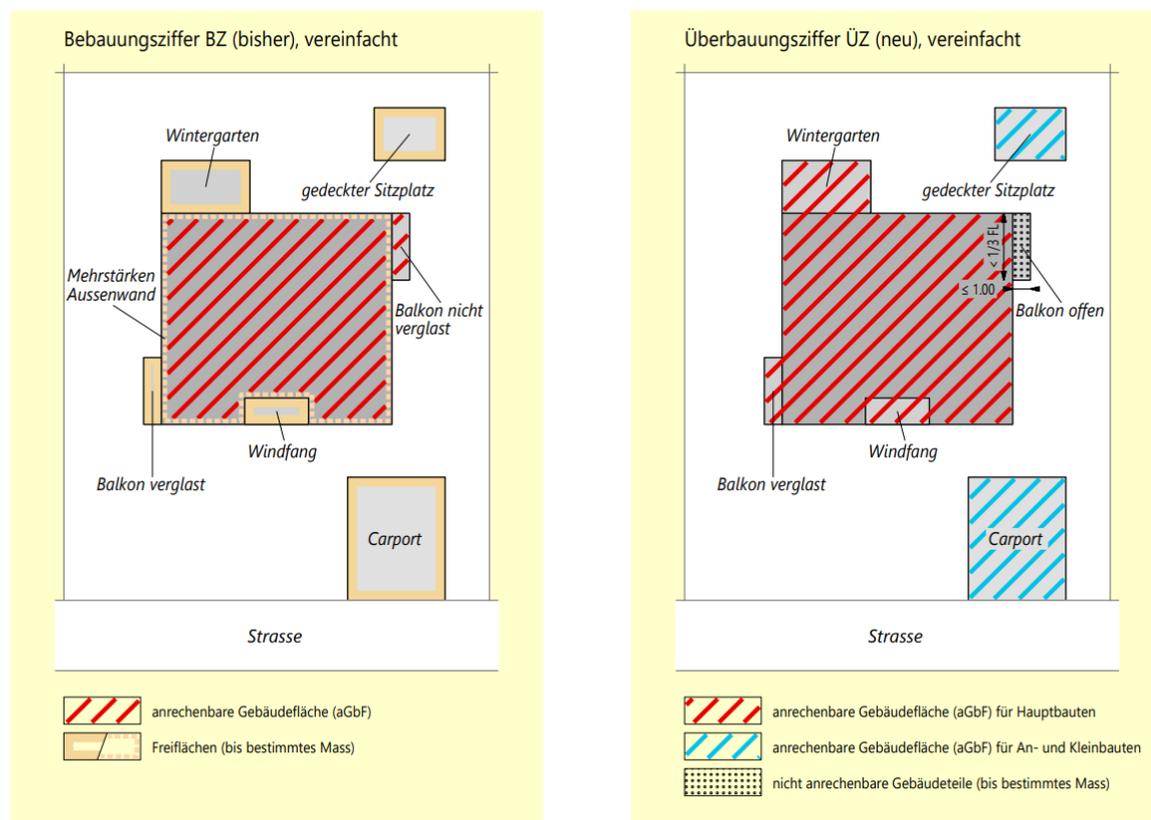


Abbildung 21 Schema Bebauungsziffer (links, bisher) und Schema Überbauungsziffer (rechts, neu)

In der Gemeinde Therwil wird seit der letzten Gesamtrevision von 2001 das bauliche Nutzungsmass nur noch mit der Bebauungsziffer festgelegt. Davor kam neben der Bebauungsziffer auch die Nutzungsziffer zur Anwendung. Es besteht damit eine langjährige Anwendungs- und Erfahrungspraxis mit der Bebauungsziffer.

Mit der Einführung der Definitionen nach IVHB muss auch eine entsprechende Ziffer für die bauliche Nutzung übernommen werden. Die Gemeinde will an der einfachen Definition der baulichen Nutzung festhalten. Unter diesem Aspekt wird die Überbauungsziffer eingeführt, welche vom Prinzip her der bisherigen Bebauungsziffer entspricht. Damit verbunden wird auf die Einführung der Ausnutzungsziffer verzichtet.

Definition Bebauungsziffer gemäss RBV § 47

Die Bebauungsziffer gibt in Prozenten an, wieviel von der massgebenden Parzellenfläche überbaut werden darf.

Definition Überbauungsziffer gemäss RBV § 46 IVHB

Die Überbauungsziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Mit der Einführung der Definitionen nach IVHB sind die Berechnungs- und Messweisen vorgegeben und können nicht angepasst oder ergänzt werden. Die bisherige Berechnungsweise der Bebauungsziffer kann für die Überbauungsziffer somit nicht fortgeführt werden.

Das Mass bzw. der Prozentwert der Bebauungsziffer wurde in Beachtung der jeweiligen Berechnungsdefinition auf die Überbauungsziffer umgerechnet. Aufgrund der kantonalen Vorprüfung wurden die umgerechneten Masse als zu hoch beurteilt und eine Nichtgenehmigung zu diesen vorgeschlagenen Prozentwerten der Überbauungsziffer signalisiert. Der Sachverhalt wurde dem mit dem Amt für Raumplanung besprochen. In diesem Zusammenhang wurde die Modellrechnung modifiziert. Aufgrund dessen wurden aus kantonaler Sicht akzeptable Prozentwerte festgelegt. Das Ergebnis der Besprechung ist in der Beilage 1 zum Planungsbericht (Dokument "Anhang zum Planungsbericht", darin Anhang 7) zusammengefasst. Die Masse für die Überbauungsziffer wurden entsprechend angepasst.

Tabelle 1 Anpassung der der Dichteziffer in den einzelnen Zonen in Beachtung der Zonensystematik

Bisher		Neu	
Bezeichnung	Bebauungsziffer	Bezeichnung	Überbauungsziffer
Wohnzone W1	21 %	Wohnzone W2a	26 %
Wohnzonen W2	26 %	Wohnzone W2b	30 %
Wohnzone W2a	21 %		
Wohnzone W2b	23 %		
Wohn- und Geschäftszone WG2	26 %	Wohn- und Geschäftszone WG2	30 %
Wohnzone W3	23 %	Wohnzone W3	28 %
Wohn- und Geschäftszone WG3	26 %	Wohn- und Geschäftszone WG3	28 %
--	--	Wohn- und Geschäftszone WG4	28 %

Allgemeine Erläuterungen

Bei der bisherigen Bebauungsziffer mussten verschiedene Flächen und Bauteile nicht angerechnet werden. Dies umfasste Wintergärten, Windfänge, Mehrstärken von Aussenwänden über 25 cm usw. Mit der Überbauungsziffer nach IVHB müssen aufgrund der vorgegebenen Anrechnungsdefinition diese Flächen und Bauteile angerechnet werden. Auf eine separate Überbauungsziffer für die bisherigen nicht anzurechnenden Flächen und Bauteile wurde verzichtet. Das Gesamtmass für die Überbauungsziffer kann gesamthaft beansprucht werden. Dementsprechend können Räume wie beispielsweise Wintergärten ohne Begrenzung realisiert werden.

Bei den Wintergärten entfällt damit auch die bisherige Problematik, dass diese nur in unbeheizter Form nicht angerechnet werden durften. Im Weiteren wird damit auch ausgeräumt, dass offene Balkone zur Bebauungsziffer angerechnet werden mussten und verglaste Balkone bis zu einem bestimmten Mass hingegen nicht. Dies führt insgesamt zu einer Vereinfachung mit mehr Flexibilität. Mit dem Wegfall der einzelnen Freiflächen zu einen Gesamtmass mit der Überbauungsziffer wird auch ein Beitrag zur Förderung der Innenentwicklung geleistet.

In der Beilage 1 (Dokument "Anhang zum Planungsbericht", darin Anhang 4) ist die Tabelle zur Umrechnung für die einzelnen Zonen enthalten. Die Modellumrechnung wurde von der Bauabteilung stichprobeweise bei laufenden Baugesuchen überprüft und damit verifiziert.

Zusammenfassung Zone W2, W2a und W2b

Im Zusammenhang mit einer Prüfung einer Zusammenlegung von eher kleinflächigen Zonen wurden die bisherigen Wohnzonen W2a und W2b mit der grösseren bzw. mehrheitlich vorhandenen Wohnzone W2 zur neuen Wohnzone W2b zusammengefasst. Bei den bisherigen Zonen W2a und der W2b handelt es sich zudem um weitgehend bebaute Zonen (siehe Kapitel 5.13.2).

Anhebung Überbauungsziffer für Zone W3

Der heutige Zonenplan hat nur ein ganz kleines Gebiet mit der Zone W3 und ein ebenso kleines Gebiet in der Zone WG3. Die beiden Zonen haben eine sehr unterschiedliche Entstehungsgeschichte und können daher nicht miteinander verglichen werden. Die Zone WG3 umfasst den mittleren Kreis 19 – 29 und ist bereits Bestandteil des Zonenplans 1968 und ein Überbleibsel aus den fünfziger Jahren. Die W3 Zone gibt es bisher nur im Baugebiet Benken-Birmattstrasse und ist Bestandteil der Baugebietserweiterung Ende der Neunziger Jahre. Die auffällig niedrige Bebauungsziffer für die Zone W3 entstand wahrscheinlich aus den damaligen Überlegungen zu einer geordneten Siedlungsentwicklung, welche drei Bautiefen umfasst, deren mittlere ausnahmsweise dreigeschossig dafür aber mit weniger BZ (W3 mit 23 % statt W2 mit 26 %) vorgesehen wurde. Mit der Zonenplanrevision werden grössere Gebiete von der vorbestandene Zone W2 in die Zone W3 zugewiesen. In der vorbestandene Zone W2 galt eine Bebauungsziffer von 26 % (neue Überbauungsziffer von 30 %). Mit der Umzonung in die Zone W3 mit der bisherigen Bebauungsziffer von 23 % (neue Überbauungsziffer von 28 %) hat dies eine niedrigere Bebauungsziffer zur Folge. Da es sich um kleine Flächen in der vorbestandene Zone W3 handelt und keine Reduktion der Überbaumöglichkeiten in den Gebieten mit neuer Zone W3 in Kauf genommen werden soll und im Weiteren eine Einführung von zwei unterschiedlichen W3-Zonen als nicht erforderlich beurteilt wird, wurde die Überbauungsziffer der Zone W3 auf 28 % festgelegt. Damit weisen die Zonen W3, WG3 und WG4 eine einheitliche Überbauungsziffer von 28 % auf.

Überbauungsziffer für Klein- und Anbauten

Für die Klein- und Anbauten, den bisherigen Nebenbauten, wird eine separate Überbauungsziffer eingeführt. Die bisherige Aufteilung der Flächenmasse für einzelne Nebenbauten wie Garten/Carports/Veloabstellplätze von 20 m² (pro Wohnung) und weitere Nebenbauten bis 12 m² (pro Parzelle) wird damit zusammengefasst. Mit einem prozentualen Gesamtmass wird eine flexiblere Erstellung für Klein- und Anbauten ermöglicht. Bei Parzellen ab 500 m² beträgt die Überbauungsziffer für An- und Kleinbauten 7 %. Bei einer Parzelle von 500 m² entspricht dies 35 m². Bei Parzellen unter 500 m² wird anstelle eines auf die Parzellenfläche bezogenen %-Wertes ein maximales Flächenmass von 30 m² definiert. Damit soll das bisherige Flächenmass für Parzellen unter 500 m² mit geringer Reduktion beibehalten werden.

5.4.5 Grünziffer (bisher Grünflächenziffer, Bestandteil IVHB)

In der Gemeinde Therwil wurde die Grünflächenziffer bisher ausschliesslich in der Gewerbezone angewendet.

Mit der Einführung der Definitionen nach der IVHB ist auch für die Grünflächenziffer die Berechnung mit den anrechenbaren Flächen abschliessend vorgegeben. Die Grünflächenziffer nach IVHB bestimmt den Anteil des Grundstücks, der nicht nur nicht überbaut werden darf, sondern unversiegelt zu erhalten ist. Die Anrechnung beschränkt sich dabei ausschliesslich auf die Bodenflächen.

In der bisherigen Grünflächenziffer der Gemeinde Therwil waren u.a. auch begrünte Dachflächen (50 %) und Bäume (20 m²) anrechenbar. Bei der Grünflächenziffer nach IVHB dürfen begrünte Dachflächen und Bäume nicht angerechnet werden.

Die Anrechenbarkeit von begrünten Dachflächen und Bäumen mit der Grünflächenziffer der Gemeinde Therwil hatte auch ein Anreizeffekt. Dieser Anreizeffekt soll unbedingt beibehalten werden, da Bäume und begrünte Dachflächen siedlungsklimatisch und auch ökologisch sehr wertvolle Strukturen bilden. Die Grünflächenziffer nach IVHB erzielt diesen Anreiz und den damit beabsichtigten Effekt nicht. Auch soll mit der gemeindespezifischen Definition Klarheit über die Anrechenbarkeit hergestellt werden, indem dazu die bisherige Auflistung angepasst und präzisiert wurde.

Damit die Kompatibilität zur IVHB gewährleistet bleibt, wird die Bezeichnung der bisherigen "Grünflächenziffer" durch "Grünziffer" ersetzt. Damit verbunden wird die Einführung und Anwendung der Grünflächenziffer nach IVHB verzichtet. Eine Verpflichtung zur Einführung einer Grünflächenziffer nach IVHB besteht nicht.

Wie die Überbauungsziffer wird die Grünziffer als Prozentwert definiert, Bezugsrahmen ist ebenfalls die Parzellenfläche. Die Grünziffer stellt sicher, dass auf einer Parzelle ein Mindestanteil an Grünflächen (Ausgleich zur bebauten Fläche) angelegt wird. Neben der Gewerbezone soll die Grünziffer neu auch in allen Wohnbauzonen zur Anwendung kommen. Dabei wird in Beachtung der Zonentypologie die Höhe der Grünziffer differenziert festgelegt.

Tabelle 2 Festlegung der Grünziffer

Bisher		Neu	
Bezeichnung	Grünflächenziffer	Bezeichnung	Grünziffer
Wohnzone W1	--	Wohnzone W2a	35 %
Wohnzonen W2	--	Wohnzone W2b	30 %
Wohnzone W2a	--		
Wohnzone W2b	--		
Wohnzone W3	--	Wohnzone W3	30 %
Wohn- und Geschäftszone WG2	--	Wohn- und Geschäftszone WG2	20 %
Wohn- und Geschäftszone WG3	--	Wohn- und Geschäftszone WG3	20 %
--	--	Wohn- und Geschäftszone WG4	20 %
Gewerbezone	10 %	Gewerbezone G16	10 %

Die Berechnung der bisherigen Grünflächenziffer bzw. neuen Grünziffer wurde mit der Ausweitung auf andere Zonen ebenfalls überprüft und neu definiert. Dabei soll mit einer hohen Anrechnung von ökologisch wertvollen Strukturen der Anreiz zur Erhaltung bzw. Anpflanzung bzw. Neuanlage derartiger Strukturen geschaffen werden, sofern diese nicht bereits durch anderweitige Bestimmungen zu erhalten sind (Uferschutzzone, Naturschutzzone, Gewässerraum).

Dabei stehen folgende Strukturen im Vordergrund:

- begrünte oder ökologisch wertvolle Freiflächen
- bestehend bleibende Laubbäume
- neue einheimische, standortgerechte Laubbäume
- intensiv begrünte Dachflächen
- bodengebundene Fassadenbegrünungen

Mit der Anrechnung von ökologisch wertvollen Freiflächen sind auch Massnahmen zur ökologischen Ausgestaltung und Aufwertung von Flächen entlang des Siedlungsrandes anrechenbar.

Da alle Baumarten eine Baumkrone ausbilden, jedoch in unterschiedlicher Form, wird neu der Begriff "Laubbäume" verwendet. Damit werden sämtliche Nadelbaumarten für die Anrechenbarkeit zur Grünziffer ausgeschlossen. Zudem werden mit der Beschränkung auf einheimische, standortgerechte Laubbäume, nicht einheimische und nicht standortgerechte Laubbäume ebenfalls ausgeschlossen.

Damit nicht Laubbäume mit geringer Grösse angerechnet werden, wird für die Anrechenbarkeit verlangt, dass diese Bäume bei der Anpflanzung eine Höhe von mindestens 4 m oder einen Stammumfang von 20 cm aufweisen müssen. Erfüllen die Baumpflanzungen im Zusammenhang mit der Erstellung von Aussenparkplätzen die Vorgaben zur Anpflanzung, können diese auch angerechnet werden.

Im Weiteren wurde definiert, dass bei Umbauten, Umnutzungen sowie Aufstockungen sowie der nachträglichen Erstellung von Anbauten oder Kleinbauten die Grünziffer nicht nachgewiesen werden muss. Damit soll Klarheit geschaffen werden, in welchen Fällen die Grünziffer zur Anwendung kommt und nachgewiesen werden muss.

Summarisch handelt es sich um eine Änderung der Bezeichnung und eine Präzisierung der Anrechenbarkeit sowie um eine Ausweitung der Anwendung auf die Wohnbauzonen.

5.4.6 Massgebendes Terrain (Bestandteil IVHB)

Die Definition des massgebenden Terrains wird in der RBV geregelt. In der bisherigen Anwendung nach § 8 RBV gilt als gewachsenes Terrain:

- der natürliche, ursprüngliche Geländeverlauf des Baugrundstückes **oder**
- der Geländeverlauf, wie er seit mindestens 30 Jahren vor der Baueingabe besteht.

Bei Ersatzbauten von Bauten, die älter als 30 Jahre sind und damals das Terrain angehoben wurde, hat dies zur Folge, dass bei Verwendung des Terrainverlaufs, wie er mindestens 30 Jahre vor der Baueingabe besteht, dass die Ersatzbauten höher stehen dürfen. Dies war bei verschiedenen Neubauprojekten der Fall. In den Bestimmungen zur IVHB in der RBV wird das massgebende Terrain ebenfalls definiert (siehe § 8 IVHB RBV). Gemäss der IVHB-Definition gilt als massgebendes Terrain der natürlich gewachsene Terrainverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Für künftige Bauten (Neubauten auf unbebauten Parzellen sowie bei Ersatzbauten von überbauten Parzellen) soll jeweils vom natürlichen Terrainverlauf ausgegangen werden. Im Reglement wird mit der Einführung der Definitionen nach IVHB auch die entsprechende Bestimmung zum massgebenden Terrain übernommen.

5.4.7 Fassaden- und Gebäudehöhe sowie Gebäudelänge (Bestandteil IVHB)

Die bisherige Definition der Messweise des Gebäudeprofils (Fassaden- und Gebäudehöhe) sowie der Gebäudelänge wird mit der Einführung der Definitionen nach IVHB ebenfalls abgelöst. Damit müssen auch die mit dieser Messweise in Verbindung stehenden Definitionen eingeführt werden. Dies umfasst die Fassadenflucht, die Fassadenlinie und die projizierte Fassadenlinie.

Aufgrund dessen, dass der bisherige untere Messpunkt bei der Fassadenhöhe mit ausschliesslichem Bezug auf das gewachsene Terrain (und nicht auf das abgegrabene Terrain) mit dem Messpunkt der Fassadenhöhe nach IVHB übereinstimmt, muss bei der Fassadenhöhe keine Masskorrektur vorgenommen werden. Bei der Gebäudehöhe hingegen muss aufgrund dessen eine Masskorrektur vorgenommen werden, damit nicht höhere Bauten entstehen.

Diese Masskorrektur sieht vor, dass bei einer durchschnittlichen Terrainneigung von 10 % in der Giebelseite das Mass der Gebäudehöhe um die Differenz zwischen dem unteren Messpunkt der Fassadenhöhe zum unteren Messpunkt der Gebäudehöhe reduziert wird. Mit dieser Masskorrektur können die bisherigen Masse in den jeweiligen Zonen für die Gebäudehöhe unverändert beibehalten werden und die Gebäude bzw. der First kommt dadurch nicht höher zu liegen als bisher. Um die Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Gebäudeprofils zu verbessern, kann anstelle eines innerhalb des Gebäudeprofils liegenden Dachgeschosses, in der Regel handelt es sich dabei um ein Satteldach, ein zusätzliches Vollgeschoss erstellt werden. In diesen Fällen ist die Fassadenhöhe (FH) auch die Gebäudehöhe (GH).

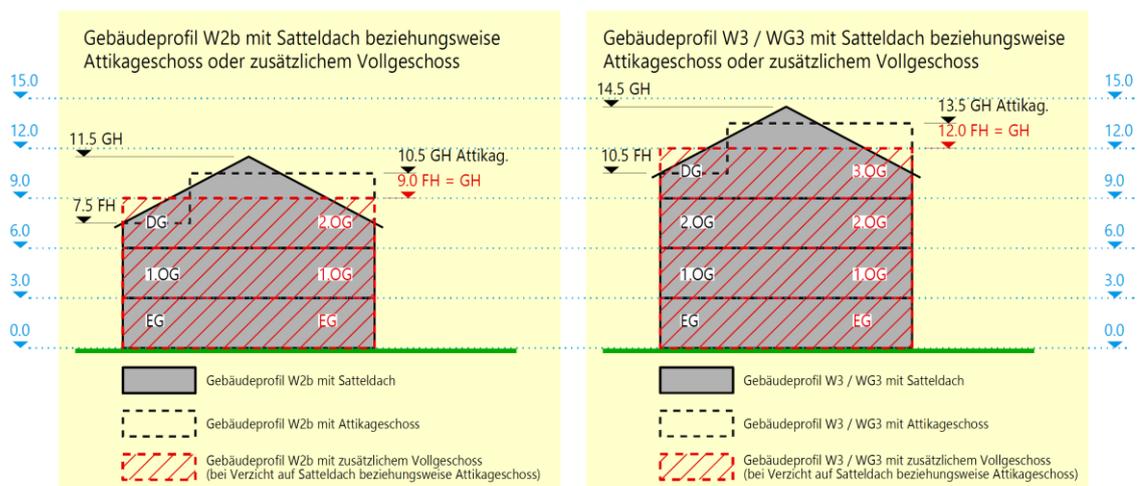


Abbildung 22 Schema Gebäudeprofil ohne / mit zusätzlichem Vollgeschoss für die Zonen W2b, W3 und WG3

Die Fassadenhöhe wird dazu je nach Zone um 1.0 m oder 1.5 m angehoben, um ein zusätzliches Vollgeschoss zu ermöglichen. Die Gebäudehöhe wird dadurch demgegenüber, je nach Zone, um 2.5 m oder 3.0 m niedriger. Damit können Flachdachbauten entstehen, welche anstelle eines Satteldachs oder eines Attikageschosses ein zusätzliches Vollgeschoss aufweisen (siehe Abbildung 22). Auf diesen Flachdachbauten dürfen dann jedoch keine Attikageschosse oder anderweitige Dachaufbauten, mit Ausnahme von technisch bedingten Bauteilen, erstellt werden. Mit dieser Massnahme können auch bestehende Satteldächer, bei ausreichender Fassadenhöhe, durch eine neues Vollgeschoss ersetzt werden.

Gegenüber anderen Gemeinden wird in Therwil bei der Gewerbezone der untere Messpunkt der Gebäudehöhe nicht anders definiert. Mit der Einführung der Definitionen gemäss IVHB ergibt sich somit kein Anpassungsbedarf beim Mass der Gebäudehöhe bei der Gewerbezone.

Bei der Gebäudelänge ergibt sich mit der Messweise nach IVHB keine Änderung gegenüber der bisherigen Messweise. Somit müssen diesbezüglich auch keine Massanpassungen vorgenommen werden.

5.4.8 Versetzte Geschosse

Die bisherige Bestimmung wird beibehalten und dahingehend präzisiert, dass sich dies auf einen vertikalen Gebäudeversatz bezieht.

Bebauungen mit einem horizontalen Gebäudeversatz (Terrassenbauweise) sind neu nur noch auf der Grundlage einer Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan zulässig (siehe Kapitel 5.9).

5.4.9 Gebäudeprofil von Klein- und Anbauten (Bestandteil IVHB)

Die Bestimmungen zum Gebäudeprofil von Nebenbauten werden übernommen und mit der Einführung der Definitionen nach IVHB als Gebäudeprofil für Klein- und Anbauten fortgeführt. Die Fassadenhöhe wurde von 2.5 m auf 3.0 m angehoben. Die bisherigen 2.5 m haben sich bei Garagen und Carports oft als knapp ausreichend erwiesen. Ebenfalls beibehalten wurde die Bestimmung, wonach bei den Kleinbauten für sämtliche Bauteile ein Strassenlinienabstand von mindestens 1.0 m einzuhalten ist.

5.5 Vorschriften zur Gestaltung der Bauten und der Umgebung

5.5.1 Dachgestaltung

Die zulässigen Dachformen sind in der Zonentabelle festgelegt. Die bisherige Satteldachpflicht für die Wohnzone W3 wird nicht fortgeführt. Dabei handelt es sich im bisherigen Zonenplan um die Bebauung entlang des Mittleren Kreises zwischen dem Schuelmeistergässli und dem Kirchenrain. Der entsprechende Abschnitt ist mit Satteldachbauten bebaut, eine Ersatzbebauung muss aus ortsbaulicher Sicht jedoch nicht mehr ausschliesslich mit einem Satteldach erfolgen.

Die Bestimmungen zur Dachgestaltung wurden mit zwei Anpassungen übernommen. Bei asymmetrischen Dächern gilt nur noch das Winkelmass von 60° bzw. das zusätzliche Metermass wird nicht mehr beibehalten. Ebenfalls nicht mehr fortgeführt wird die bisherige Bestimmung, wonach über den Sparren liegende Dachkonstruktionen sowie Dachränder bis zu einer Höhe von 30 cm nicht zur Fassadenhöhe zählen. Diese Bestimmung stand im Widerspruch zur bisherigen und beibehaltenen Definition des oberen Messpunktes der Fassadenhöhe.

Bisher war die Begrünung von Flachdächern auf die Gewerbezone beschränkt. Neu wird dies auf alle Zonen ausgeweitet. Dabei wurde die Mindestfläche von 15 m², ab welcher eine Begrünung vorzunehmen ist, beibehalten und gilt nun für alle Zonen. Im Weiteren werden neu Vorgaben zu Begrünung gemacht. So ist natürliches Substrat zu verwenden und die Begrünung ist naturnah, artenreich und mit einheimischen Pflanzen anzulegen.

Im Zusammenhang mit der Rückhaltung von Regenwasser wird neu gefordert, dass begrünte Dachflächen auch wasserspeichernd anzulegen sind. Von der Pflicht zur Begrünung ausgenommen sind begehbbare Flächen sowie Anlagen zur Sonnenenergienutzung, welche einen Neigungswinkel bis 20° aufweisen.

5.5.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die bisherigen Bestimmungen zur Dimensionierung von Dachaufbauten und Dacheinschnitten werden übernommen. Verzichtet wurde hingegen auf die Fortführung der Gestaltungsanforderung. In der Anwendungspraxis bei den Regelbauzonen gab es keinen Bedarf, diese Bestimmung durchzusetzen, da es sich bei den Regelbauzonen nicht um Kernzonen handelt.

Die erforderliche Dachneigung für Dachaufbauten wurde von bisher 35° auf 30° reduziert. Damit werden neu Dachaufbauten bereits ab einer Dachneigung von 30° zugelassen. Hingegen wurden keine neuen Vorgaben zur Anordnung von Dachaufbauten und Dacheinschnitten vorgenommen. Somit ist unverändert nur der Mindestabstand vom First einzuhalten. Im Weiteren werden nach wie vor keine Vorgaben zur Anordnung von Dachflächenfenstern gemacht.

Für die Gewerbezone gilt ebenfalls, wie bisher, dass Dachaufbauten nur innerhalb des Gebäudeprofils zulässig sind und innerhalb davon keinen Mass- bzw. Anordnungsvorgaben unterstellt sind.

5.5.3 Attikageschosse

Der Anordnungsspielraum für Attikageschosse soll verbessert werden. Dazu mussten in den bisherigen Bestimmungen nur wenige Anpassungen vorgenommen werden. Die Bestimmung, wonach ein Drittel des Fassadenumfangs des Attikageschoss auf die darunterliegende Fassadenflucht gesetzt werden kann, wird nicht fortgeführt. Diese Bestimmung führte zu einer nicht unerheblichen Einschränkung bei der Anordnung. Stattdessen kann das Attikageschoss neu auf maximal 3 Seiten fassadenbündig angeordnet werden. Damit verbunden wurde ergänzt, dass Attikageschosse nicht talseitig fassadenbündig angeordnet werden dürfen, um die Wirkung eines zusätzlichen Vollgeschosses talseitig zu vermeiden.

5.5.4 Dachaufstockungen bei Reihen- und Doppelhäusern

In der Gemeinde Therwil gibt es, wie in anderen Gemeinden bspw. Reinach, Münchenstein usw. auch eine grosse Anzahl von Reihen- und Doppelhäusern. Die bisherigen Bestimmungen für die Möglichkeit von Dachaufstockungen wurden mit der Revision 2002 eingeführt. Dabei wurde bisher ein Gesamtkonzept verlangt, welches von der involvierten Grundeigentümerschaft unterzeichnet werden musste. Mit dem Gesamtkonzept wurde die Einheitlichkeit der Aufstockung für jeweilige Doppel- oder Reihenhäuser sichergestellt. Mit Verweigerung der Zustimmung von einer Grundeigentümerschaft konnte die Möglichkeit zur Aufstockung jeweils verhindert werden.

Neu wird die Regelung nach RBV § 94 Abs. 4a zur «geschlossenen Bauweise» übernommen. Für bestehende Doppel- und Reiheneinfamilienhäusern gilt die geschlossene Bauweise. Bei Grundstücken mit zusammengebauten Doppel- oder Reihenhäusern gilt innerhalb des zulässigen Gebäudeprofils und ohne Vergrösserung der bestehenden Grundrissfläche ein Grenzbaurecht.

Nachträgliche Aufstockungen müssen sich betreffend Firstrichtung und -lage, First- und Traufhöhe an den vorbestandene Aufstockungen orientieren. Damit wird die Grundgestaltung von vorbestandene Gestaltungskonzepten beibehalten, ohne dass damit diese in der Detailausgestaltung nach dem Gestaltungskonzeptes realisiert werden müssen. Mit der Orientierung an den Hauptgestaltungsmerkmalen wird der Grundcharakter und die damit verbundene Einheitlichkeit pro Gebäudezeile gewährleistet.

Bei Gebäudezeilen oder Doppel Einfamilienhäusern, ohne vorbestandene Aufstockungen, kann hingegen eine Aufstockung um ein Geschoss mit Flachdach vorgenommen werden. Mit der einer Aufstockung um ein Geschoss mit Flachdach ergibt sich aufgrund der Masstabelle für die Grenzabstände nach § 52 RBV ein erweiterter Grenzabstand pro Gebäude, für ein Doppel Einfamilienhaus wie auch für eine Gebäudezeile. Damit Aufstockungen mit einem Geschoss mit Flachdach für ein Doppel Einfamilienhaus sowie für die gesamte Gebäudezeile betreffend des Grenzabstandes möglich sind, wird im Reglement der diesbezügliche Nachweis mit dem ersten Baugesuch eingefordert. Damit soll verhindert werden, dass einzelne Aufstockungen in der Gebäudezeile möglich sind, jedoch bei einer späteren Realisierung von «Aufstockungslücken» oder einer Komplettierung der Aufstockung, für eine gesamte Gebäudezeile bzw. einer Aufstockung bei der zweiten Hälfte eines Doppel Einfamilienhauses, dies aufgrund den resultierenden Grenzabstände, nicht mehr möglich ist. Bei Aufstockungen mit Satteldächern (quer oder längs) ergibt sich dieses Problem mit den Grenzabständen nicht, da die Fassadenhöhe in der Zone W2 ab auf 7.5 m beschränkt ist und der Masstabelle nach § 52 RBV ein grösserer Grenzabstand erst bei einer Fassadenhöhe ab 8 m zur Anwendung kommt. Damit haben Aufstockungen mit Satteldächern keine Auswirkungen auf den Grenzabstand.

5.6 Vorschriften zur Umgebungsgestaltung

5.6.1 Umgebungsgestaltung

Die Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung wurden neu formuliert und ergänzt. Die Ergänzungen umfassen im Wesentlichen:

- Keine Düngung oder Verwendung von Pestiziden bei ökologischen Ausgleichflächen
- Ausschluss von Stein- und Schottergärten
- Umsetzung von Aufwertungsmassnahmen entlang des Siedlungsrandes sowie Ausbildung von Stützmauern mittels natürlicher Materialien
- Baumpflanzungen bei Erstellung von offenen Abstellplätzen (1 Baum pro 3 Parkplätze)
- Gewährleistung von Kleintierdurchlässen und Vermeidung von Kleintierfallen

5.6.2 Terraingestaltung sowie Abgrabungen am Gebäude

Die bisherige Bestimmung zur Einpassung von Bauten in die Topografie ist sehr allgemein und kann bei Einhaltung der übrigen Bestimmungen kaum Wirkung erzielen. Daher wird diese bisherige Bestimmung nicht fortgeführt. Zudem kann die Bestimmung mit der Einforderung einer Geländeaufnahme bei Baugesuchen in Hanglagen nicht fortgeführt werden. In der RBV wird abschliessend festgelegt, welche Unterlagen Gegenstand des Baugesuchs sind.

Die Massvorgabe für die Terraingestaltung (Abgrabungen und Aufschüttungen) wird unverändert beibehalten.

Die Bestimmungen zu den Abgrabungen am Gebäude wurden angepasst bzw. für die Anwendung optimiert. Die bisherige Zulässigkeit von Abgrabungen am Gebäude bis auf eine Höhe von 1.5 m wird nicht beibehalten. Die bisherige Beschränkung in der Zone W2a (bisher W1) wird hingegen beibehalten, jedoch von einem Drittel auf die Hälfte des Gebäudeumfangs erweitert, da sich das bisherige Mass oftmals als knapp erwies.

Zudem wurde die bisherige Zulassung von Abgrabungen über 1.5 m für Garagen und Einfahrten so angepasst, dass weitere Abgrabungen ohne Zweckdefinition bis zu einem Gesamtmass einer Kronenbreite von 8.0 m zulässig sind.

Nach wie vor sollen Abgrabungen an Bauten in der Gewerbezone keinen Einschränkungen unterliegen.

5.6.3 Nachweis zur Umgebungsgestaltung

Gestützt auf § 87 RBV⁶ wird der Gemeinderat mit einer zusätzlichen Bestimmung befugt, dass er bei der Baubewilligungsbehörde die Einreichung eines Umgebungsplans beantragen kann, sofern dies für die Beurteilung des Baugesuches erforderlich ist.

Im Zusammenhang mit Baugesuchen wird in der Regel auch eine Veränderung oder Neugestaltung des Aussenraums mit allfälligen Terrainveränderungen vorgenommen. Zudem wird neben der Gewerbezone eine Grünziffer neu auch für die Wohn- und Wohn-/Geschäftszonen festgelegt. Zudem werden weitere Vorgaben im Reglement zur Umgebungsgestaltung gemacht, wie der Ausschluss von Stein- und Schottergärten, usw. Die Einhaltung muss im Rahmen der Baugesuchprüfung zur Überprüfung nachgewiesen werden.

Damit gegenüber der Bauherrschaft Klarheit besteht, dass ein Umgebungsplan verlangt wird, wird dies im Reglement so formuliert. Damit nimmt die Gemeinde auch vorneweg, was der Zielsetzung der abgelehnten Landratsvorlage zur Anpassung des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes entsprochen hatte (Massnahmen zur Reduktion der lokalen Hitzeentwicklung in dicht besiedelten Ortschaften - Teilrevision des Raumplanungs- und Baugesetzes). Gemäss den Erläuterungen in der Landratsvorlage soll nach dem Ziel der auslösenden landrätlichen Motion bei Bauvorhaben obligatorisch ein Plan zur Umgebungsgestaltung verlangt werden können, sofern dies die Gemeinden in ihren kommunalen Reglementen vorsehen.⁷ Die Ablehnung der Vorlage erfolgte auf Empfehlung der landrätlichen Bau- und Planungskommission, welche die Anpassung im RPG nicht als erforderlich erachtet und dass eine entsprechende Anpassung in der Verordnung vorzunehmen sei. Gemäss Protokoll der Landratsberatung vom 13. Februar 2025 hat der Regierungsrat den Vorschlag der BPK entgegen genommen. Die Umsetzung auf Verordnungsstufe ist noch ausstehend.

5.6.4 Veloabstellplätze

Eine Bestimmung für den Raumbedarf für Veloabstellplätze in Mehrfamilienhäuser wird beibehalten. Anstelle einer Mindestfläche wird in Abhängigkeit der Zimmer die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze definiert, welche im Gebäude zu erstellen sind.

⁶ § 87 Abs. 4 lit. a RBV: Die Baubewilligungsbehörde kann: a) weitere Unterlagen verlangen, sofern dies für die Beurteilung des Baugesuchs notwendig ist.

⁷ <https://baselland.talus.ch/de/dokumente/geschaefft/bb757548c0be467eaaeac835e10fad95-332>

5.6.5 Vogelschutz

Neu wird eine Bestimmung aufgenommen, welche verlangt, dass verglaste Fassaden und exponierte Glasbauteile so zu gestalten sind, dass sie nicht zur Vogelfalle werden.

Im Kommentar wird auf die Merkblätter der Schweizerischen Vogelwarte Sempach verweisen. Diese Merkblätter geben Tipps zum Vogelschutz.

5.6.6 Lichtemissionen

Die bisherigen Bestimmungen zu Lichtemissionen wurden neu formuliert.

5.6.7 Mobilfunk

Aufgrund der technischen Entwicklung ist der Bedarf an weiteren Mobilfunkanlagen in letzter Zeit gestiegen. Für neue Mobilfunkantennen wird für die Standortevaluation durch die Mobilnetzbetreiber nun die Anwendung des Kaskadenmodells verlangt. Im Reglement wird die Prioritätenfolge dazu wie folgt definiert:

1. Priorität: Gewerbezone und bestehende Antennenanlagen
2. Priorität: Zone für öffentliche Werke und Anlagen
3. Priorität: Übrige Zonen

Mit dieser Regelung kann nicht ein Antennenverbot ausgesprochen werden, sondern es geht um eine Prioritätenregelung, mit welcher auf die Standortevaluation für neue Antennen Einfluss genommen werden kann. Aufgrund der kantonalen Vorprüfung musste die Einschränkung der 2. Priorität für die Zone für öffentliche Werke und Anlagen betreffend Bildungs-, Pflege- und religiösen Einrichtungen sowie Kindergärten) gestrichen werden.

5.6.8 Nicht fortgeführte Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung

Folgende Bestimmungen werden nicht mehr fortgeführt:

- Erforderlicher Parkraum (keine Fortführung)
In der RBV wird der Parkplatzbedarf geregelt. Mit der gesetzliche Bedarfsregelung von 1.3 Parkplätzen pro Wohnung und der entsprechenden Rundung ergeben sich für Einfamilienhäuser ohne zusätzliche Regelung automatisch ein Bedarf von zwei Parkplätzen. Auch bei einer maximalen Reduktion gemäss RBV ergeben sich bei einer getrennten Berechnung der Stamm- und der Besucherparkplätze unter Anwendung der in der RBV enthaltenen Rundungsregel, dass jeder "angefangene" Parkplatz als voll angerechnet werden muss. Daher wird auf die Fortführung der Bestimmungen zum erforderlichen Parkraum verzichtet.
- Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als vier Wohnungen: Nachweis von ökologischen Ausgleichsmassnahmen und Kompostplätzen
Mit der Ausweitung der Grünziffer auch auf die Wohn- und Wohn-/Geschäftszonen, mit Anreizen bei der Anrechenbarkeit mit ökologisch wertvollen Strukturen, ist diese nur auf Mehrfamilienhäuser bezogene, bisherige und offen formulierte Bestimmung nicht mehr erforderlich.

Die Einforderung von Kompostplätzen bei Mehrfamilienhäusern wird auch nicht mehr als zweckmässig erachtet (Standort, fachgerechte Bewirtschaftung, Verantwortlichkeit).

- Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als vier Wohnungen: Bereitstellung von angemessenen Freiflächen für Bewohnende bzw. Kindern

Die bisherige Bestimmung ist sehr allgemein gehalten. Damit Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bei Eigentumswohnungen verkauft werden können und auch für Familien langfristig vermietbar bleiben ist es im Interesse der Eigentümerschaft, auch entsprechende Freiflächen bereitzustellen.

- Möglichkeit Einforderung Fachgutachten für die Beurteilung der Gestaltung und Einpassung
Die Bestimmung, dass der Gemeinderat in begründeten Fällen für die Beurteilung der Gestaltung und Einpassung ein Fachgutachten verlangen kann, wird nicht mehr fortgeführt. Eine Anpassung betreffend Gestaltung und Einpassung aufgrund des Gutachtens wurde bisher nicht angewendet und kann bei Einhaltung der Zonenvorschriften rechtlich nicht durchgesetzt werden.
- Anordnungsvorgabe für Garagen und Abstellplätze für Motorfahrzeuge
Dass Garagen und Abstellplätze für Motorfahrzeuge an der Strasse angeordnet werden, folgt bei Einzelbauten einer funktionalen Zweckmässigkeit. Bei Überbauungen mit mehreren Bauten und individueller Parkierung kann jedoch für einzelne Bauten die Parkierung nicht an der Strasse angeordnet werden. Dies würde in solchen Fällen jeweils eine Ausnahme erforderlich machen. Im Zuge von Nachverdichtungen von Parzellen, welche bisher nur mit Einzelbauten bebaut waren, wird dies zunehmend der Fall sein. Aus diesen Gründen wird auf die Fortführung dieser Bestimmung verzichtet.

5.7 Bestimmungen zu den einzelnen Zonen

Erläuterungen zu den Bestimmungen zu den einzelnen Zonen werden unter den Erläuterungen zum Zonenplan (Kapitel 5.13) aufgeführt.

5.8 Quartierplanung

5.8.1 Quartierplanung (im ordentlichen Verfahren)

Quartierplanungen sind nach der kantonalen Rahmengesetzgebung in jeder Bauzone zulässig bzw. aufgrund dessen gibt es keine Anwendungsbeschränkung. Die bisherigen Bestimmungen enthielten bis auf eine Ausnahme keine Vorgaben oder Kriterien für Quartierplanungen. Als einziges war festgelegt, dass Quartierplanungen für Verkaufseinheiten mit einer Nettoladenfläche über 500 m² durch den Gemeinderat nicht unterstützt werden.

Neu werden im Reglement verschiedene Vorgaben und Kriterien für Quartierplanungen festgelegt. Dabei wird auch der bisherige Ausschluss von Verkaufseinheiten mit einer Nettoladenfläche über 500 m² beibehalten.

Mit dem neu aufgenommenen Kriterienkatalog kann der Gemeinderat eine konkretere Prüfung von Bebauungskonzepten vornehmen, für welche eine Quartierplanung ausgearbeitet werden soll. Auch für Eigentümer, Entwickler usw. sind die geforderten Ansprüche an Quartierplanungen transparent und nachvollziehbar.

Mit der Berücksichtigung bzw. Einhaltung und Umsetzung der Kriterien lässt sich auch eine gegenüber der Grundnutzung abweichende Mehrnutzung raumplanerisch rechtfertigen. Im Reglement wurde zudem definiert, dass der Gemeinderat bei jeder Quartierplanung in Beachtung der Ausgangslage über deren Gewichtung entscheidet. Damit soll dem Umstand Rechnung getragen werden, dass bei jedem Areal die raumplanerische Ausgangslage und die Absichten anders sind. Diese Kriterien nehmen den Gemeinderat aber auch in die Pflicht, sich mit Arealen mit Quartierplanabsichten raumplanerisch zu befassen.

Als Voraussetzung für eine Quartierplanung wird in der Regel ein Varianzverfahren verlangt. Dabei ist die Form des Varianzverfahrens offen (Workshop/Werkstatt, Studienauftrag, Testplanung, Wettbewerb etc.). Das für das Areal geeignete Varianzverfahren ist in Beachtung der Ausgangslage und den Absichten zu evaluieren. Dabei wurde bewusst ein "Varianzverfahren" und nicht ein "Konkurrenzverfahren" verlangt. So kann damit eine Arealentwicklung auch in Form eines Workshops bzw. einer Werkstatt mit einem Planungsteam durchgeführt werden. Die Möglichkeit ein anderes Entwicklungsverfahren, wie beispielsweise ein Studienauftrag mit mehreren Planungsteams anzuwenden, bleibt damit aber gewährleistet. Es ist zudem wichtig, dass der Gemeinderat in den Entwicklungsprozess einbezogen wird. Daher wurde im Reglement festgelegt, dass der Gemeinderat in das Varianzverfahren einzubeziehen ist.

Um das Ergebnis der Arealentwicklung, wie beispielsweise aufgrund eines Workshops zu überprüfen wurde im Reglement definiert, dass auf Beschluss des Gemeinderates das Ergebnis der Arealentwicklung bei der kantonalen Fachkommission für Arealüberbauungen zur Beurteilung vorzulegen ist. So kann der Gemeinderat entscheiden, ob aufgrund des Ergebnisses und/oder dem Verfahren eine zusätzliche Beurteilung vorgenommen werden soll.

5.8.2 Quartierplanung (im vereinfachten Verfahren)

Im vereinfachten Quartierplan-Verfahren werden die von der Grundzonenordnung zulässigen Abweichungen bereits in den Zonenvorschriften Siedlung festgeschrieben. Bleibt ein Bauwilliger innerhalb dieser Vorgaben, ist kein Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung mehr notwendig, da diese die Abweichung bereits mit Beschluss der Zonenvorschriften Siedlung beschlossen hat.

Der Gemeinderat ist der Meinung, dass Abweichungen von der Grundzonenordnung generell nur mittels eines ordentlichen Quartierplan-Verfahrens ermöglicht werden sollen. Damit ist gewährleistet, dass auch die Einwohnergemeindeversammlung solche Abweichungen innerhalb eines Planungsgebietes gutheissen muss. Ein entsprechendes Projekt, im Falle eines positiven Beschlusses durch die Einwohnergemeindeversammlung, weist auch eine politisch grössere Akzeptanz in der Gemeinde auf.

Des Weiteren ist eine Einführung des vereinfachten Quartierplan-Verfahrens und des Instrumentes der Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan (AneP) wenig sinnvoll, da die Abgrenzung der zu definierenden Abweichungen von der Grundzonenordnung zwischen den beiden Instrumenten schwierig ist. Von einer Einführung des vereinfachten Quartierplan-Verfahrens wurde deshalb abgesehen.

5.9 Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan

Bei der Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan (AneP) handelt es sich um ein Instrument, durch welches im Rahmen des Baugesuchverfahrens von gewissen Zonenparametern, in einem vordefinierten Mass, abgewichen werden kann. Diese Abweichungen werden jeweils vom Gemeinderat beim Bauinspektorat beantragt. Da für eine AneP kein Planungsverfahren analog zur Quartierplanung und somit auch kein Regierungsratsbeschluss notwendig ist, handelt es sich um ein geeignetes Instrument für eine beschleunigte Planung. Allerdings sind die Abweichungsmöglichkeiten entsprechend geringer als bei einer Quartierplanung im vereinfachten Verfahren. Nichtsdestotrotz kann dieses Instrument einen wesentlichen Beitrag zur inneren Verdichtung (insbesondere auch im Bestand) leisten.

Eine Bebauung aufgrund einer AneP war bisher schon möglich. Im Rahmen der vorliegenden Revision wurde jedoch die einzuhaltenden Bedingungen für eine AneP präzisiert und ihr Anwendungsbereich erweitert. Daraus ergeben sich folgende wesentliche Bedingungen:

- Gewährleistung einer guten Wohnqualität, einer guten Einbettung in Umgebung und eine naturnahe Umgebungsgestaltung mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen sowie einer guten architektonischen Gestaltung
- Reduktion der Mindestfläche von 2'500 m² auf 2'000 m²
- Neufestlegung der Abweichungen

Die Abweichungen werden wie bisher auf die Überbauungsziffer und die Gebäudelänge beschränkt. In beiden Fällen wird die Abweichung von bisher + 10 % auf +15 % angehoben. Damit soll, in Kombination mit der Reduktion der Mindestfläche, der AneP attraktiver gemacht werden. Bei einer maximal zulässigen Gebäudelänge in der Zonen WG2 und W3 von 40 m ergäbe dies eine maximale Gebäudelänge von 46 m. In der Zone W2a, mit der kürzesten Gebäudelänge von 25 m, ergäbe dies eine Gebäudelänge von 28.75 m. Bei der niedrigsten Überbauungsziffer in der Zone W2a mit 26 % wären 29.9 % möglich, in den Zonen W2b und WG2 mit 30 % wären es 34.5 % und in den Zonen W3, WG3 und WG4 mit 28 % wären es 32.2 %. Dies setzt jedoch voraus, dass der Gemeinderat diese Abweichungen in Beachtung der geforderten Einhaltung der qualitätssichernden Kriterien auch vollumfänglich gewährt.

Indem Terrassenüberbauungen neu nur auf der Grundlage eines AnePs realisiert werden dürfen, wurde festgelegt, dass für die Terrassenbauweise ein separates Mass für die Abweichung zur Regelbauzone zur Anwendung kommt. Die Überbauungsziffer darf dabei maximal 55 % betragen.

Für eine Terrassenüberbauung bedarf es einer entsprechenden Hangneigung. In der Gemeinde Therwil ist dies auch aufgrund der bereits vorhandenen Terrassenüberbauungen in den Gebieten Vorderberg, Hinterberg und Neuberg der Fall. Mit dem revidierten Zonenplan liegen diese Gebiete in der Zone W2a mit einer zulässigen Überbauungsziffer von 26 %. Mit einer Terrassenbauweise wäre bei vollumfänglich zugestandener Abweichung eine Überbauungsziffer von maximal 55 % möglich. Jedoch müssen dabei eine gute Wohnqualität und gute Einbettung in die Umgebung sowie eine gute architektonische Gestaltung gewährleistet sein.

- Beschluss eines Gesamtplans durch den Gemeinderat, mit allen erforderlichen Festlegungen, vor Eingabe des Baugesuchs.

5.10 Vollzugshilfen bzw. Richtlinien zu den Zonenvorschriften

Der Erlass von Zonenvorschriften ist, gestützt auf das Raumplanungsgesetz des Bundes sowie § 4 Abs. 1 und § 18 Abs. 1 RBG, Aufgabe der Gemeinden. Damit verbunden obliegt auch der Vollzug der Zonenvorschriften den Gemeinden. Der Gemeinderat wird mit der entsprechenden Bestimmung im Reglement ermächtigt, Vollzugshilfen oder ergänzende Richtlinien zu den Zonenvorschriften zu erlassen. Damit können bei Bedarf den Behörden unterstützende Grundlagen zur Beurteilung bzw. zur Entscheidung im Rahmen des Baugesuchverfahrens zur Verfügung gestellt werden. Allfällige Vollzugs- bzw. Interpretationsprobleme mit den Zonenbestimmungen der Gemeinde könnten damit erfasst und in die richtige Richtung gelenkt werden. In diesen Fällen wäre damit auch eine dauerhafte Gleichbehandlung sowie eine konsistente Vollzugspraxis gewährleistet.

Die Vollzugshilfen oder die ergänzenden Richtlinien werden vom Gemeinderat bei Bedarf, im Sinne von Wegleitungen, erlassen und haben behördenanweisenden Charakter. Sie dienen ausschliesslich der Interpretationsauslegung von Bestimmungen des Zonenreglements.

Es ist darauf hinzuweisen, dass bei allfälligen Interpretationsfragen die Gemeinde, als erlassende Planungsträgerin der Zonenvorschriften Siedlung, die Interpretationsauslegung vornehmen muss. Das Bauinspektorat hat die Interpretationsauslegung der jeweiligen Gemeinde bei der Baugesuchsprüfung entsprechend anzuwenden, auch wenn diese gegenüber einer allfälligen Interpretationsauslegung in einer anderen Gemeinde abweichen würde.

5.11 Ausnahmen

Ausnahmen von den Zonenvorschriften sind in § 7 RBV festgelegt. Dabei ist zu beachten, dass der Gemeinderat nicht über die Kompetenz verfügt, Ausnahmen selbst zu gestatten bzw. zu erteilen. Nach § 7 Abs. 1 RBV beantragt der Gemeinderat schriftlich und begründet unter Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie unter Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls entsprechende Ausnahmen bei der Baubewilligungsbehörde (= Bauinspektorat).

Im bisherigen Reglement waren bei verschiedenen Bestimmungen jeweils Ausnahmeregelungen enthalten. Neu werden die Ausnahmen in einem Paragraphen zusammengefasst. Die Auflistung ist umfangreich. Dies ist einerseits damit begründet, dass die im bisherigen Reglement enthaltenen Ausnahmen fortgeführt werden sollen, und andererseits, neue Bestimmungen auch einer namentlichen Ausnahmeregelung bedürfen.

Die Bestimmung wurde so formuliert, dass die aufgeführten Ausnahmefälle als Ergänzung zu den in § 7 RBV enthaltenen Ausnahmen zu verstehen sind. Folgende Ausnahmefälle sind in Ergänzung zu § 7 RBV im Reglement neu aufgeführt:

- bei energetischen Gebäudesanierungen;
- bei einer nachträglichen Erstellung von aussenliegenden Liftbauten bei Gebäudesanierungen und -umbauten in hindernisfreier Bauweise;
- bei einer nachträglichen Erschliessung von zusätzlichen Wohnungen bei Bestandsbauten;

- bei den Vorgaben zur Bepflanzung/Begrünung sowie bei der Einhaltung der Grünziffer und den Festlegungen im Zonenplan betreffend den anzulegenden Baumreihen, insbesondere in der Gewerbezone, aus Gründen einer nachweislich erheblichen Einschränkung der Betriebsorganisation im Aussenraum; für Umlagerungen von Bauvolumen, wenn eine zweckmässigere Gesamtsituation entsteht und das über dem gewachsenen Terrain liegende, maximal zulässige Gebäudevolumen nachweislich eingehalten ist;
- von den Bestimmungen zu den Dachaufbauten, wenn dadurch nachweislich die Erstellung von Anlagen zur Energiegewinnung verhindert oder massiv eingeschränkt wird;
- von den Bestimmungen in der Gewerbezone betreffend Freizeiteinrichtungen im Zusammenhang mit dem Verkehrsaufkommen;
- von den Bestimmungen zu den Naturwerten, wenn damit nachweislich zweckmässige Lösungen verunmöglicht werden oder dadurch nachweislich unverhältnismässige Massnahmen umgesetzt werden müssen;
- zur Sicherstellung des Schutzes vor Naturgefahren;
- Abbruch von geschützten Bauten bei ausserordentlichen Umständen (z.B. nachweislich erhebliche Sicherheitsprobleme);
- bei der Terraingestaltung, wenn dadurch eine einfachere hindernisfreie Erschliessung ermöglicht wird;
- bei Abgrabungen und Aufschüttungen im Falle von besonderen topographischen Verhältnissen;
- bei Härtefällen bei der Berechnung der baulichen Nutzung, welche im Zusammenhang durch den Systemwechsel auf die Überbauungsziffer entstehen.

5.12 Allgemeines zum Zonenplan Siedlung

5.12.1 Planungsgrundlage

Als Planungsgrundlage für den neuen Zonenplan wurden die digitalen Daten der amtlichen Vermessung verwendet (LV95). Die Datengrundlage der Grundbuchdaten für den Zonenplan basiert aktuell (Stand öffentliche Mitwirkung) auf den Datenstand vom Februar 2023. Vor Genehmigungseingabe wird eine Aktualisierung der Grundbuchdaten vorgenommen.

Der neue Zonenplan Siedlung wurde auf dem Programm 'QGIS' erstellt und bearbeitet.

5.12.2 Plandarstellung und Massstab

Der Massstab (1:2'500) und die gesamtheitliche Darstellung des Planes des bisherigen Zonenplanes wurde übernommen.

Die neue Legende hingegen erfährt eine Änderung in der Darstellung. Neu befinden sich die baulichen Vorschriften nur noch im Zonenreglement. Die separate Abbildung zu den Festlegungen zum Baugebiet "Benkenstrasse-Birsmatte" wird im Zonenplan direkt integriert und ist somit nicht mehr in der Legende enthalten.

5.12.3 Planinhalte

Der neue Zonenplan Siedlung enthält Festlegungen zu den Grundnutzungszonen sowie überlagernde Zonen und Objekte. Auf eine Aufteilung der Planinhalte in zwei Teilpläne wurde verzichtet, damit die verschiedenen Festlegungen immer gleichzeitig ersichtlich sind. Die Planinhalte des Zonenplans Siedlung sind grundsätzlich in verbindliche und in orientierende Inhalte unterteilt. Die verbindlichen Inhalte sind Gegenstand der Beschlussfassung, des Auflageverfahrens und des Genehmigungsentscheides durch den Regierungsrat. Sie bilden die grundeigentümergebundenen Planungsfestlegungen. In Ergänzung zu den verbindlichen Planinhalten sind als informative Hinweise weitere planungsrechtlich relevante Inhalte orientierend dargestellt.

5.12.4 Lärmempfindlichkeitsstufenplan

Auf eine Überarbeitung des Lärmempfindlichkeitsstufenplans, welcher noch von 1992 stammt, wird verzichtet. Die Zuweisung der LES-Stufen erfolgt in der Zonentabelle im Reglement bzw. für die einzelnen öWA-Nutzungen als Legendeneintrag im verbindlichen Planinhalt.

5.12.5 Differenzplan zum Zonenplan Siedlung

Zum Nachvollzug und Überblick der vorgenommenen Anpassungen am Zonenplan bzw. bei den Zonenzuweisungen wurde ein Differenzplan erstellt (siehe Beilage 2). In diesem Differenzplan sind sämtliche Änderungen bei den Grundnutzungszonen dargestellt.

5.12.6 Perimeter Siedlungsgebiet

Im Rahmen der vorliegenden Revision wurden keine Anpassungen an der Abgrenzung des Baugebiets bzw. des Siedlungsgebiets gegenüber dem Landschaftsgebiet vorgenommen. Somit finden keine Einzonungen und Auszonungen mit dieser Revision statt. Damit verbunden wurde auch die im Rahmen der kantonalen Vorprüfung vorgeschlagene Integration der beiden Spezialzonen (Freizeitgärten, Spiel und Sport) sowie der öWA-Zone (Spiel und Sport) im Gebiet Birmatt nicht vorgenommen. Eine Überprüfung auch betreffend Zweckmässigkeit dieser beiden Zonen will die Gemeinde separat und losgelöst von der Gesamtrevision vornehmen.

5.12.7 Änderungen in der Zonensystematik

In der nachfolgenden Tabelle werden die verbindlichen Festlegungen bzw. die neue Zonensystematik der bisherigen Systematik gegenübergestellt.

Inhalt Zonenplan bisher	Inhalt Zonenplan neu
Zonen und Objekte	
Wohnzone W1	Wohnzone W2a
Wohnzone W2	Wohnzone W2b
Wohnzone W2a	
Wohnzone W2b	
Wohnzone W3	Wohnzone W3
Wohn- und Geschäftszone WG2	Wohn- und Geschäftszone (mässig störend) WG2m
Wohn- und Geschäftszone WG3	Wohn- und Geschäftszone (mässig störend) WG3m
--	Wohn- und Geschäftszone (mässig störend) WG4m
Gewerbezone G	Gewerbezone G16
Zone für öffentliche Werke und Anlagen OeW	Zone für öffentliche Werke und Anlagen öWA
--	Zone mit Quartierplanpflicht ZQP
Grünzone	Grünzone
Uferschutzzone	Uferschutzzone
2. Ausbaustappe, nur orientierend (Chänelrain)	Nutzungszone nach §19 Abs. 1 lit. f RBG (Chänelrain)
Gesamtbebauungsareale mit Gestaltungsvorschriften	Gesamtbebauungsareale mit Gestaltungsvorschriften
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Benkenstrasse – Birmatten ▪ Witterswilerfeld 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Benkenstrasse – Birmatten ▪ Witterswilerfeld
---	Naturschutzzone (mit Objektnummer)
Geschützte Naturobjekte	Geschützte Einzelbäume (mit Objektnummer)
	Grünzonen (für Gehölze und Hecken)
	Anzulegende Baumreihe
---	Gewässerraum
---	Verzicht auf Gewässerraum
---	Geschützte Bauten (Substanzerhaltung)
Gefahrenzone Überschwemmung: geringe Gefährdung	Gefahrenzone Überschwemmung: geringe Gefährdung
Gefahrenzone Überschwemmung: mittlere Gefährdung	Gefahrenzone Überschwemmung: mittlere Gefährdung
---	Gefahrenzone Überschwemmung: erhebliche Gefährdung
---	Gefahrenzone Rutschung: geringe Gefährdung
Archäologische Schutzzone	--- (keine Fortführung, siehe Kapitel 5.16.1)

Tabelle 3 Zonensystematik bisher und neu

5.12.8 Orientierende Planinhalte

Die orientierenden Planinhalte wurden auf die wichtigsten Inhalte beschränkt, welche u.a. zum Nachvollzug der verbindlichen Inhalte erforderlich sind. Bei den Eignungsgebieten für Arealentwicklung handelt es sich um einen speziellen orientierenden Inhalt, welcher im Kapitel 5.13.8 erläutert wird. Zudem besteht vor dem Gebäude Kastanienrain 7 ein Aussichtspunkt bzw. ein nach Süden ausdehnender Aussichtsreich mit einer Höhenbeschränkung für Bauten innerhalb dieses Aussichtsreichs.

Diese Höhenbeschränkung ist Grundbuch bei den davon betroffenen Parzellen zu Gunsten der Einwohnergemeinde eingetragen. Da diese Höhenbeschränkung nicht im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen ersichtlich ist, wurde sie im Zonenplan weiterhin dargestellt. Eine Aufhebung wird seitens der Gemeinde nicht in Betracht gezogen.

Im Zuge einer Aufteilung der damaligen Parzelle 936, Grundbuch Therwil, wurde im Jahr 1986 eine vertragliche Baumschutzzone errichtet (siehe Kapitel 5.14.4). Diese Baumschutzzone ist im orientierenden Planinhalt dargestellt.

5.13 Erläuterung zu Grundnutzungs-zonen

In der vorliegenden Revision des Zonenplans wurden verschiedene Anpassungen in der Grundnutzungs-zuweisung vorgenommen. Einzonungen aber auch Auszonungen wurden jedoch keine vorgenommen. Damit wurde der Baugebietsperimeter nicht verändert. Die Änderungen der Grundnutzungs-zonen gehen aus dem Differenzplan hervor (siehe Beilage 2).

In den nachfolgenden Kapiteln werden auf die wesentlichsten Änderungen bei der Grundnutzung eingegangen.

5.13.1 Zone W1 wird neue Zone W2a

Die bisherige W1-Zone entspricht mit der vorherrschenden Bautypologie durch die Bebauungsmöglichkeiten nach bestehenden Zonenparametern einer zweigeschossigen Wohnbauzone. Daher wird die bisherige W1-Zone in die Zone W2a umbenannt. Damit verbunden, zur besseren Unterscheidung, wurde die bisherige Zone W2 in die Zone W2b umbenannt.

Der bisherige Zonencharakter mit der vorwiegend kleinkörnigen Bebauungsstruktur mit sanfter Hanglage soll beibehalten werden. Mit einer Anpassung bzw. Reduktion der Gebäudelänge von 30 m auf 25 m sowie einer neuen Begrenzung der Wohnungszahl auf 5 Wohnungen pro Baukörper soll die Realisierung von grossformatigen Mehrfamilienhäusern in dieser Zone unterbunden werden. Damit soll der bestehende Quartiercharakter mit vorherrschender Bebauungstypologie beibehalten werden, jedoch trotzdem eine Entwicklung zulassen, ohne dass Massstabsprünge in den Gebäudevolumen gegenüber der Bestandsbebauung entstehen. Gegenüber der Reduktion der maximalen Gebäudelänge wurde die maximale Fassaden- und Gebäudehöhe von 5.7 m auf 6.0 m bzw. von 9.7 m auf 10.0 m angehoben. Mit dieser Anhebung wird die Geschossanordnung verbessert bzw. es entsteht damit mehr Spielraum für die Geschosshöhe (siehe Kapitel 5.4.7).

Das Gebiet beim Niederchleifeld und entlang der Stefanstrasse wird von der bisherigen W1-Zone (neu W2a) in die W2b (bisher W2) umgezont. Beim Gebiet entlang der Stefanstrasse ist dies durch die Lage in der Talebene und näheren Lage zum Zentrum begründet. Beim Gebiet Niederchleifeld soll die Abgrenzung der neuen W2b gegenüber der neuen W2a arrondiert werden. Für beide Gebiete ergeben sich damit verbesserte bauliche Nutzungsmöglichkeiten.

Durch diese Anpassungen wird der Innenentwicklungsstrategie wie auch dem kommunalen Richtplan nachgekommen. Gemäss der Innenentwicklungsstrategie soll an Hanglagen die Gebäudemasse auf verträgliche Masse angepasst werden und dabei sollen keine überdimensionierten Neubauten entstehen. In Bezug auf den kommunalen Richtplan wird mit dieser Anpassung die Verdichtung im "sanften" Sinne ermöglicht, ohne dass keine überdimensionierten Gebäude in den vorherrschenden Quartieren entstehen.

5.13.2 Zusammenfassung Zonen W2, W2a und W2b in neue Zone W2b

Die bisherigen Zonen W2, W2a und W2b unterscheiden sich bei den Zonenparametern nur bei der bisherigen Bebauungsziffer (W2 = 26 %, W2a = 21 %, W2b = 23 %). Bei den anderen für das bauliche Volumen relevanten Parametern wie die Fassaden- und Gebäudehöhe sowie die Gebäudelänge sind die zulässigen Maximalmasse identisch. Die beiden Zonen W2a und W2b wurden bei der Revision 2002 im Zusammenhang mit der Baugebietserweiterung in Ergänzung zu den vorbestandene Zone W1 und W2 neu eingeführt. Die Zone W2b (bisherige Bebauungsziffer von 23 %) wurde beim Baugebiet "Benkenstrasse – Birsmatten" für den westlichen und östlichen Teil (ohne mittleren Teil) festgelegt. Hingegen wurde für die Erweiterung im Gebiet "Niederchleifeld" die Zone W2a (bisherige Bebauungsziffer von 21 %) festgelegt.

Die Zone W2a umfasst eine Fläche von rund 12'000 m². Mit der Zone W2a wurde das Gebäudeprofil mit der Fassaden- und Gebäudehöhe der Zone W2 und die bisherige Bebauungsziffer von 21 % der Zone W1 übernommen. Dadurch entstand im Zusammenhang mit der Baugebietserweiterung im Gebiet "Niederchleifeld" mit der Zone W2a eine "Übergangszone". Dabei wurde der südliche Teil der Baugebietserweiterung, welche sich im Osten bis zum Siedlungsrand erstreckt, der Zone W1 zugewiesen und der nördliche Teil im Bereich der Weidgasse der "Pufferzone" W2a.

Die verhältnismässig kleine Fläche in der Zone W2a stellt die Fortführung dieser Zone in Frage. Zudem grenzt die vorbestandene Zone W1 ansonsten überall ohne anderweitige "Puffer- oder Übergangszonen", jedoch jeweils von Strassen räumlich getrennt, an die vorbestandene Zone W2 an. Hinzu kommt, dass das Gebiet "Niederchleifeld" heute weitgehend überbaut ist und dabei das höhere Gebäudeprofil beansprucht werden kann. Aus diesen Gründen wird die bisherige Zone W2a (bisherige Bebauungsziffer von 21 %) nicht mehr fortgeführt und stattdessen das Gebiet der neuen Zone W2b (mit einer Überbauungsziffer von 30 %, was einer bisherigen Bebauungsziffer von 26 % entspricht) zugewiesen. Mit dieser Anpassung wurde auch die sich südlich bis zum Fichtenrain ausdehnende Bauzonenfläche in der Zone W1 hinterfragt. Mit der Zuweisung, auch von dieser Bauzonenfläche von der W1 in die W2a, entsteht zwischen dem Bienenweg und dem Fichtenrain eine arrondierte Abgrenzung zwischen den beiden Zonen W2a und W2b.

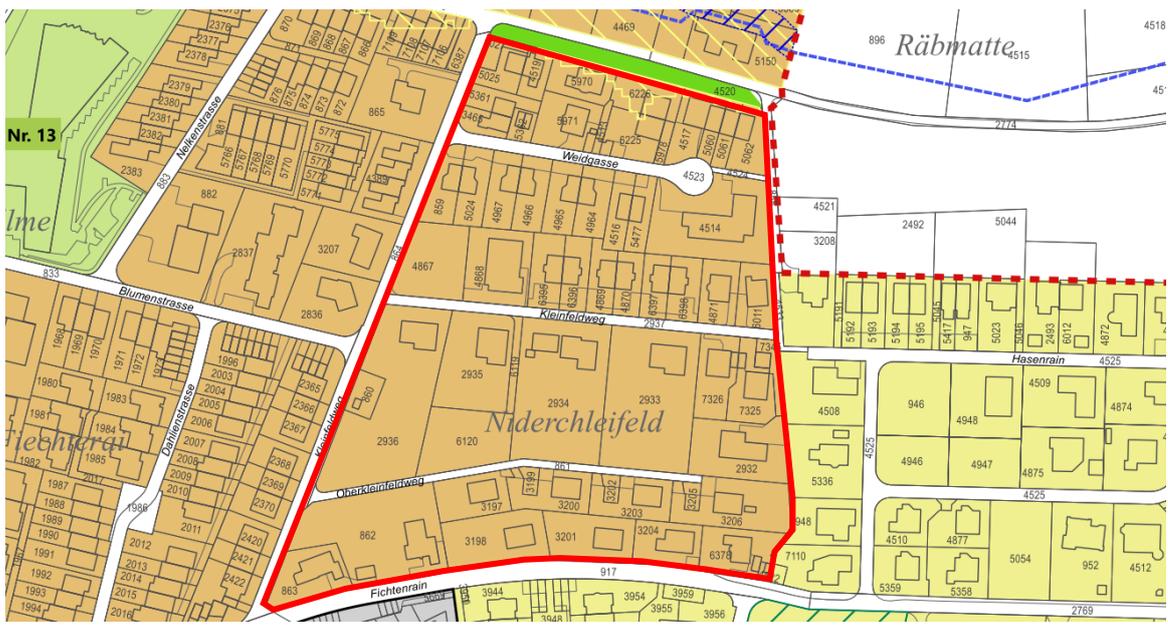


Abbildung 23 Ausschnitt Zonenplan mit Gebiet Niederchleifeld als neue Zone W2b (rote Umrandung)

Die Zone W2b umfasst eine Fläche von rund 24'000 m² und ist Bestandteil des Baugebietes "Benkenstrasse – Birmmatten" mit den speziellen Gestaltungsvorschriften (siehe Kapitel 5.13.3). Die Zone W2b wird durch die dazwischenliegende Zone W3 in zwei Teilflächen aufgeteilt. Auch mit der Zone W2b wurde eine Übergangszone zwischen der vorbestehenden Zone W2 und der mit der Revision von 2002 neu eingeführten Zone W3 hergestellt. Das Gebäudeprofil, mit der Fassaden- und Gebäudehöhe der Zone W2 bzw. das bauliche Nutzungsmass der bisherigen Bebauungsziffer mit 23 %, entspricht der Zone W3. Die gleichen Gründe, wie bei der vorbestehenden Zone W2a, mit jedoch einer doppelt so grossen Gesamtfläche, führen zur Schlussfolgerung, dass die Beibehaltung der Zone W2b erforderlich ist. Zudem wird mit der Beibehaltung der speziellen Vorschriften (siehe Kapitel 5.13.3) auf die Bebauungsanordnung Einfluss genommen.

Wie bei der neuen Zone W2a wird auch bei der Zone W2b die maximale Gebäudelänge von 40 m auf 35 m reduziert. Dies auch als Massnahme, um das Entstehen von grossen Bauvolumen gegenüber der vorherrschenden Bebauungsstruktur zu vermeiden.

5.13.3 Beibehaltung der speziellen Vorschriften für Baugebiete "Benkenstrasse – Birmmatten" und "Witterswilerfeld"

Für die Areale bzw. Baugebiete "Benkenstrasse – Birmmatten" und "Witterswilerfeld" sind im bisherigen Reglement spezielle Anforderungen zur Anordnung der Bebauung und zur Gestaltung enthalten. In Ergänzung dazu waren im bisherigen Zonenplan für das Baugebiet "Benkenstrasse – Birmmatten" zudem räumliche Festlegungen enthalten. Diese Bestimmungen und räumlichen Festlegungen wurden mit der Revision 2002 im Zusammenhang mit den vorgenommenen Baugebietserweiterungen für diese Gebiete aufgenommen.

Aus Gründen der Gleichbehandlung und der bisherigen unproblematischen Anwendung dieser speziellen Bestimmungen wurden diese Festlegungen in den neuen Zonenplan sowie ins neue Reglement übernommen. Die Bestimmungen wurden mit Einzelanpassungen sowie ohne umgesetzte Quartierplan-Pflicht übernommen.



Abbildung 24 Links: Ausschnitt Zonenplan mit nördlichem Teil des Baugebiets Benkenstrasse – Birmatten
Rechts: Ausschnitt Zonenplan mit südlichem Teil des Baugebiets Benkenstrasse – Birmatten

5.13.4 Aufzonungen in Zone W3

Für verschiedene Teilgebiete wird eine Aufzonung in die Zone W3 vorgenommen. Vorwiegend betrifft dies Teilgebiete mit vorbestandener Zone W2 und auch einzelne Teilflächen in der Zone WG2 (siehe Beilage 2, Differenzplan).

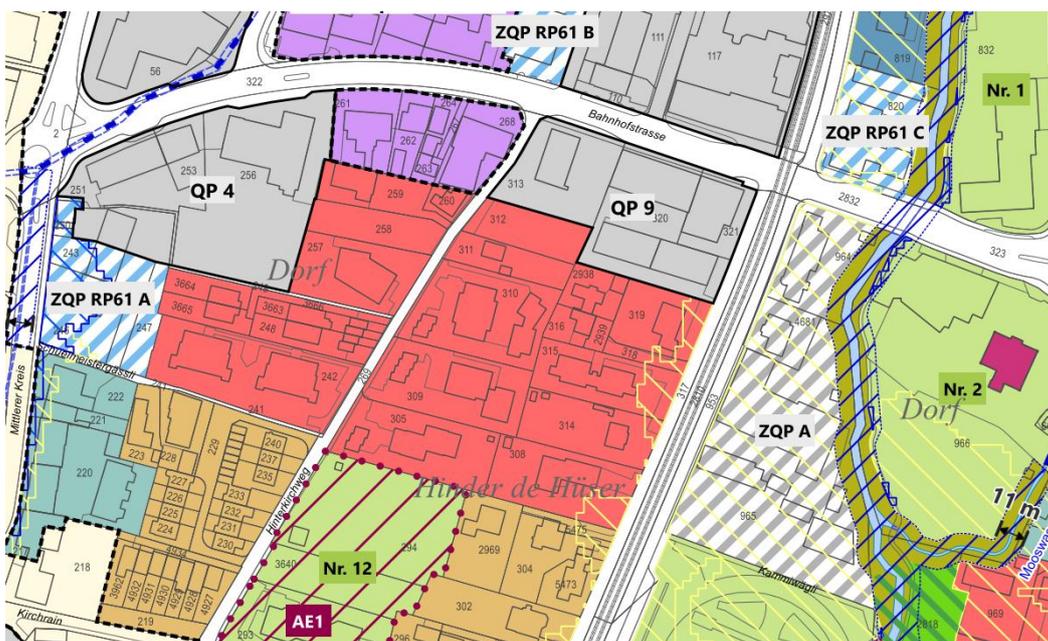


Abbildung 25 Ausschnitt Zonenplan mit Beispiel einer Aufzonung in W3: Gebiet "Hinter de Hüser" (rote Fläche = Zone W3)

Diese Teilgebiete eignen sich aufgrund der räumlichen Lage im Siedlungsgebiet, der topografischen Situation und/oder der vorbestehenden Bebauungsstruktur bzw. dem vorhandenen Grad der baulichen Nutzung für eine bauliche Verdichtung. Damit mit einer baulichen Verdichtung gegenüber der vorbestehenden Bebauungsstrukturen keine übermässigen Massstabssprünge im baulichen Volumen entstehen, wird die Aufzonung auf ein zusätzliches Geschoss beschränkt.

5.13.5 Anpassungen bei den Wohn- und Geschäftszonen

Reduktion der Wohn- und Geschäftszone entlang der Basler-, Reinacher- und Benkenstrasse

Entlang der Basler-, Reinacher- und Benkenstrasse sind ausgenommen von Quartierplan-Arealen und öWA-Zonen durchgehend Wohn- und Geschäftszonen vorhanden. Diese Festlegung stand im Zusammenhang mit einer durch diese Zonenzuweisung vorgenommenen Aufstufung der Lärmempfindlichkeitsstufe. Aufgrund der vorhandenen Bebauungs- und Nutzungsstruktur sowie der Zentrumsnähe wird die Wohn- und Geschäftszone neu in reduzierter Ausdehnung entlang der Basler-, Reinacher- und Benkenstrasse festgelegt.

- Bei der Benkenstrasse umfasst die WG-Zone den südlichen Abschnitt zwischen dem Quartierplan Sternenhof bis fast auf die Höhe der gegenüberliegenden Einmündung der Helvetierstrasse.
- Bei der Baslerstrasse beginnt die WG-Zone auf der westlichen Strassenseite ab dem Danawägli bis zum Parkplatz der Gemeinde. Auf der östlichen Strassenseite wird die WG-Zone unterhalb des Altersheims neu festgelegt und dehnt sich bis zur Reinacherstrasse aus.
- Entlang der Reinacherstrasse beginnt die WG-Zone auf der Nordseite neu ab der östlich liegenden Parzelle bei der Birkenstrasse. Auf der südlichen Seite der Reinacherstrasse wird die WG-Zone im Anschluss an die Parzelle mit der letzten stirnseitig angerordneten REFH-Bebauung neu ausgedehnt.

Mit dieser Neufestlegung bzw. Fortführung der WG-Zone wird in den oben aufgeführten Strassenabschnitten zugleich eine Aufzonung um ein Geschoss von WG2 in WG3 vorgenommen. Damit soll der Lagegunst entsprechend neben der Möglichkeit für die Ansiedlung von Geschäftsnutzungen auch eine um ein Geschoss höhere Bebauung zugelassen werden. Durch eine höhere Bebauung wird auch ein besserer Lärmschutz auf der Gebäuderückseite sowie die daran anschliessenden Bauzonen erzielt.



Abbildung 26 Ausschnitt Zonenplan mit Beispiel einer Reduktion der WG-Nutzung und gleichzeitiger Aufzonung in WG3: entlang Reinacherstrasse (grün-türkis Fläche = Zone WG3)

Die anderen Abschnitte mit bisheriger WG-Zone werden in eine Wohnzone W2b überführt. Damit verbunden wird auch die Lärmempfindlichkeitsstufe von bisher ES III auf ES II angepasst. Dies führt dazu, dass einerseits bei Strassensanierungen durch den Kanton tiefere Grenzwerte massgebend sind, und dass bei Neubauten höhere Anforderungen an den Lärmschutz einzuhalten sind. Auf eine Anhebung der Geschossigkeit von W2b in eine W3 wird jedoch verzichtet. Die vorhandenen vorwiegend kleinteiligen Parzellen- und Bebauungsstrukturen sprechen gegen eine Aufzoning in eine Zone W3.

Entlang der nach Süden verlaufenden Ettingerstrasse verbleibt die bisherige Geschossigkeit mit der WG2-Zone. Aufgrund der Parzellenstruktur wurde jedoch auch eine Bereinigung der Zonenabgrenzung gegenüber der angrenzenden W2b-Zone in Beachtung der Parzellen- und Bebauungsstruktur vorgenommen.

Aufzoning in Zone WG3 entlang der Oberwilerstrasse

Der Abschnitt entlang der Oberwilerstrasse zwischen der Teichstrasse und der Birmattstrasse verbleibt beidseitig wie bisher in der Wohn- und Geschäftszone, jedoch wird eine Aufzoning von WG2 in WG3 vorgenommen. Aufgrund der Lage zwischen dem Gewerbegebiet im Norden und dem Ortszentrum im Süden besteht für diese Lage ein Entwicklungspotential. Mit der Ablösung von der bisherigen WG2-Zone durch eine WG3-Zone kann das Entwicklungspotential dieser Lage aktiviert werden.

Ausweitung der Wohn- und Geschäftszone bis zur Parkstrasse

Im nordseitigen Anschluss an den Geltungsbereich der Teilzonenplanung Zentrum ist im Bereich zwischen der Akazienstrasse und der Oberwilerstrasse eine WG-Zone vorhanden. Neu wird die WG-Zone bis an die Parkstrasse bzw. im Bereich südlich des Kindergartens bis an die Tramlinie erweitert und damit die vorbestandene W2-Zone abgelöst. Dabei wird mit Ausnahme der beiden REFH-Bebauungen am Hinterweg die WG3-Zone festgelegt. Die beiden REFH-Bebauungen am Hinterweg hingegen werden der WG2 zugewiesen.

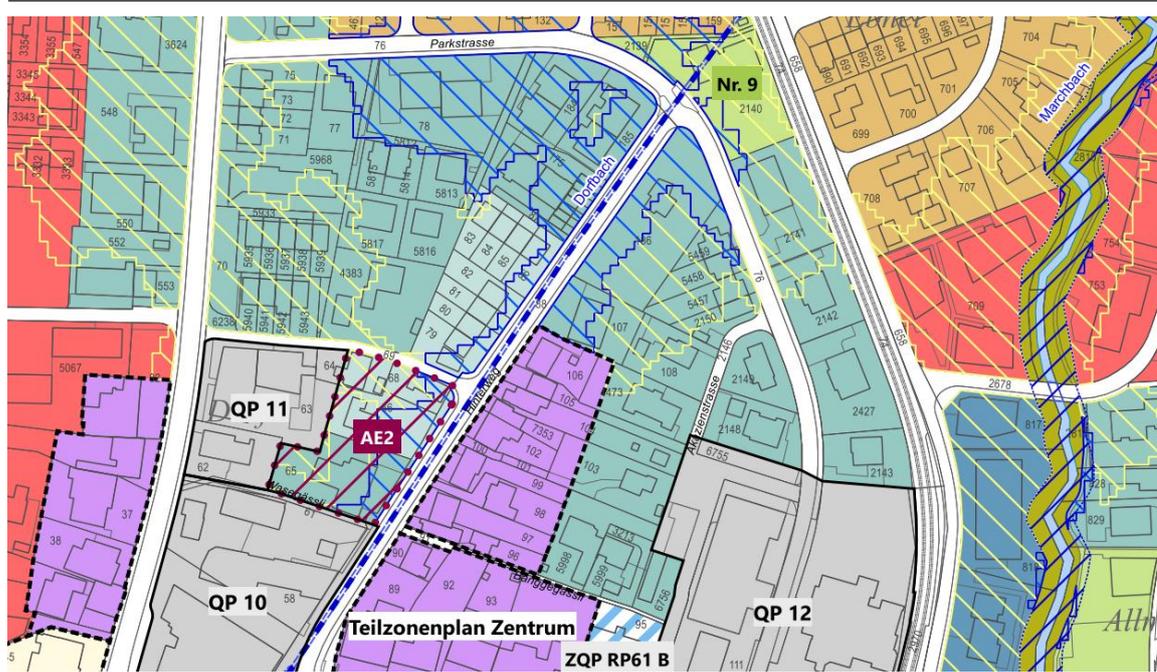


Abbildung 27 Ausschnitt Zonenplan mit Ausweitung der Wohn- und Geschäftszone bis an die Parkstrasse

Einführung Zone WG4

Die Einführung der WG4-Zone beschränkt sich auf den Bereich zwischen der Tramlinie und dem Marchbach für die Parzellen 871, 818 und 819 mit einer Fläche von insgesamt rund 3'600 m². Mit der WG4 sollen für diese zentrale Lage die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für eine verdichtete Bebauung hergestellt werden. Die heutige Zone W2 entspricht aufgrund der im Nahbereich liegenden Tramhaltestelle bzw. dem gegenüberliegenden Bahnhofsgebiet nicht dem Lagepotential dieses Areals.

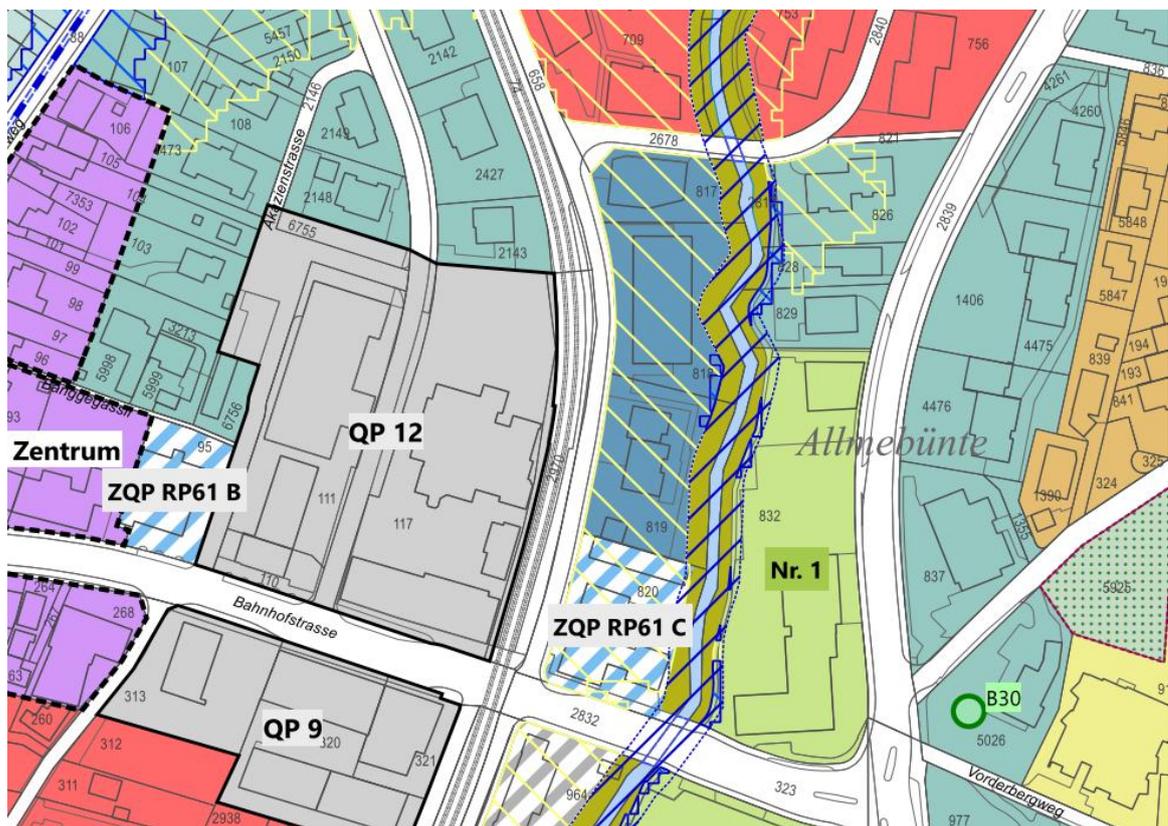


Abbildung 28 Ausschnitt Zonenplan mit neuer Zone WG4 (dunkelblau)

Auch wenn die Bauten auf den nördlichen beiden Parzellen neueren Datums sind, soll langfristig auch eine um zwei Geschosse höhere Bebauung möglich sein. Mit dem östlich verlaufenden Marchbach und dazugehöriger Uferschutzzone sowie der darin vorhandenen Bepflanzung und auf der westlichen Seite mit der Ebnetstrasse und der Tramlinie wird ein räumlicher Puffer gebildet, welcher in der Längsrichtung höhere Bauten aufzunehmen vermag. Zudem befindet sich das Areal der WG4-Zone topografisch auch leicht tiefer als der Aussenraum des Zentrumsgebiets. Im Süden (Parzelle 820) besteht bereits eine sechsgeschossige Baute (5 Vollgeschosse und Attikageschoss). Auf die Festlegung einer Quartierplan-Pflicht wurde bewusst verzichtet, da unter anderem bei der mittleren und oberen Parzelle neuere Bauten stehen. Auf der unteren bzw. südlichen Parzelle besteht eine Bebauung älteren Datums. Mit einer Aufstockung oder Ersatzbebauung könnte das Entwicklungspotential der WG4 ausgeschöpft werden.

Nicht mehr der Zone mit Quartierplan-Pflicht unterstellt wird das "Areal D" aus der Zentrumsplanung (siehe Abbildung 29). Das betreffende Areal umfasst eine kleine Fläche mit insgesamt 1'381 m² und besteht aus den beiden Parzellen 258 und 259. Die Parzelle 259 ist baulich genutzt und die Parzelle 258 ist unbebaut. Beide Parzellen wurden der W3-Zone zugewiesen. Aufgrund der Grösse sowie der ortsbaulich untergeordneten Bedeutung wird an der bisherigen Zone mit Quartierplan-Pflicht nicht festgehalten. Mit der Zuweisung in die W3 zusammen mit dem südlichen angrenzenden Gebiet werden für diese beiden Parzellen die Voraussetzungen für eine bauliche Realisierung hergestellt. Damit wird das betreffende Areal in der nutzungsplanerischen Festlegung von der Zentrumsplanung neu in die Siedlungsplanung überführt.



Abbildung 29 Ausschnitt aus Teilzonenplan Zentrum mit Areal D

5.13.7 Zone mit Quartierplan-Pflicht für altrechtliche Gesamtüberbauungen und für Bebauungen nach Richtplan 1961

Ein beachtlicher Teil der Siedlungsfläche von Therwil ist auf der Grundlage von Gesamtüberbauungen (GÜ) bebaut. Die GÜ machen zusammen rund 7 % der Siedlungsfläche bzw. rund 10 % der Wohnbauzonenfläche (ohne Ortskern) aus.

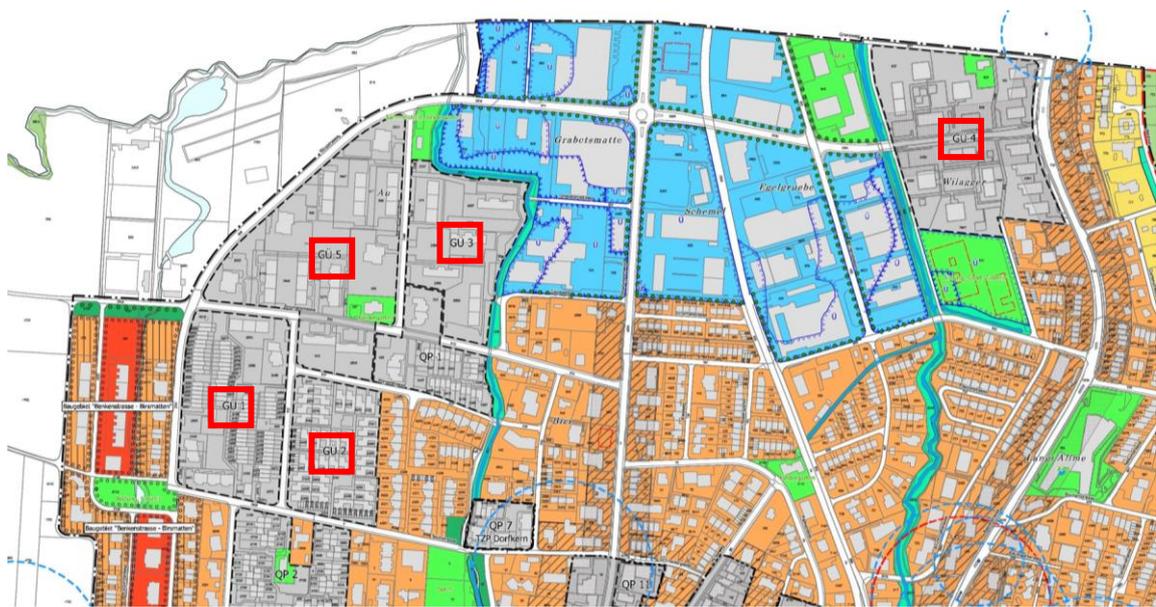


Abbildung 30 Ausschnitt Zonenplan Siedlung 2002, Rote Umrandung = Bezeichnungen GÜ-Areal
GÜ 1 = In der Au, GÜ 2 = Mühleboden GÜ 3 = Au 1, GÜ 4 = Wilacker, GÜ 5 = In der Au 2

Diese GÜ haben heute noch Gültigkeit. Beim GÜ handelt es sich vom Charakter her, um eine Quartierplanung auf vertraglicher Basis zwischen der Grundeigentümerschaft und der Gemeinde. Mit der Zonenplanung wurden die Nutzungsparameter für die Areale definiert und darauf basierend wurde mittels Vertrag die Bebauung, Erschliessung/Parkierung und Aussenraumgestaltung etc. konkretisiert und damit verbindlich festgelegt.

Das Instrument der GÜ wurde bereits mit dem Baugesetz von 1967 durch den Quartierplan abgelöst. Eine Überführung der GÜ könnte im Rahmen der Zonenplanrevision Siedlung erfolgen, da sie vor dem Baugesetz von 1967 rechtskräftig wurden. Da es sich um "Vertragspläne" handelt, ist jedoch dazu die Zustimmung der heutigen Eigentümerschaften (Rechtsnachfolge) erforderlich. Zudem werden mit den GÜ verschiedene Regelungen unter den Eigentümerschaften getroffen, welche mit entsprechenden Dienstbarkeiten zwischen den Vertragspartnern /Vertragspartnerinnen bzw. den Rechtsnachfolgenden nach wie vor Gültigkeit haben. Zudem ist eine Zuweisung in eine Regelbauzone aufgrund der unterschiedlichen und auch teilweise speziellen Bebauungstypologie nicht zweckmässig. Dies hätte zur Folge, dass für jeden GÜ eine spezielle Regelbauzone zu definieren wäre. Da es sich um grössere Areale mit unterschiedlichen bzw. prägnanten Bebauungsstrukturen handelt, soll die Weiterentwicklung dieser Areale aufgrund von Quartierplanungen erfolgen. Somit werden diese Areale der Zone mit Quartierplan-Pflicht unterstellt.

Bei der Bebauung nach Richtplan 1961 handelt es sich um Überbauungen, welche auf der Grundlage des Richtplans von 1961 realisiert wurden. Mit der Richtplanung 1961 (RP61) sollte der nördliche Teil des Ortskerns bzw. die bestehende Ortskernbebauung in diesem Bereich durch grossformatige Bauungsformen abgelöst werden (siehe Kapitel 2.1.1). Davon wurde ein Teil realisiert. Einzelne Areale wurden davon in Quartierplanungen überführt (QP Bahnhofareal, QP Schützen, QP Bahnhofstrasse Süd, QP Löwen – Teilgebiet C1, QP Löwen – Teilgebiet C2). Mit Überführung von verschiedenen Arealen in Quartierplanungen sind insgesamt drei Areale verblieben, welche keine zonenplanerische Zuweisung aufweisen. Gemäss den Bestimmungen der Zentrumsplanung sind bei einer Ersatzbebauung maximal vier Geschosse zulässig und das bauliche Nutzungsmass ist durch die vorbestandene Bebauung begrenzt.

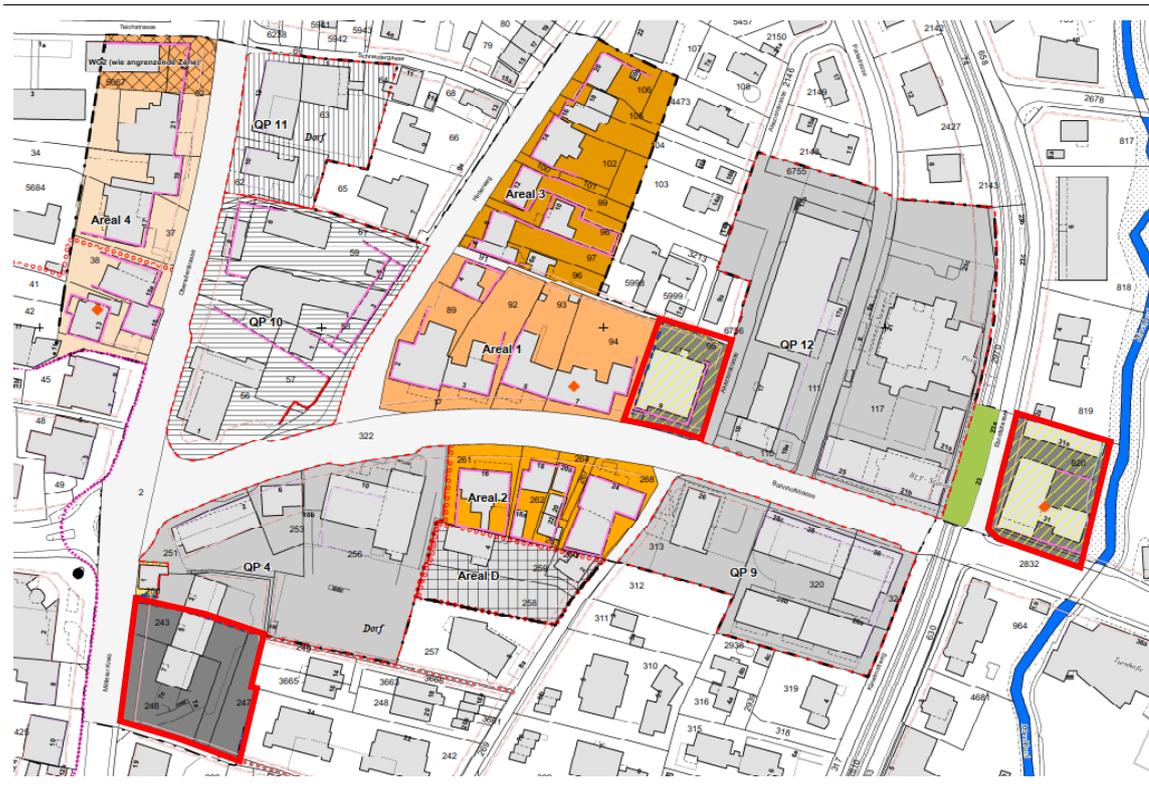


Abbildung 31 Ausschnitt Teilzonenplan Zentrum, rote Umrandung = Areal mit Bebauungen nach Richtplan 1961

Die bestehenden Bauten mit fünf Geschossen und teilweise Attikageschoss weisen alle mehr als vier Geschosse auf. Aufgrund der Grösse der Parzellen kann die vorhandene bauliche Nutzung nicht auf vier Geschosse umgelagert werden. Eine Fortführung der bisherigen Bestimmung bietet somit keine Voraussetzung für eine Entwicklung dieser Areale. Da sich alle drei Areale aus ortsbaulicher Sicht jedoch an wichtigen Orten befinden, ist eine Zuweisung in eine Regelbauzone auch nicht zweckmässig. Zudem hätte für diese Areale, aufgrund der bestehenden Geschossigkeit und dem bestehenden baulichen Nutzungsmass, eine "spezielle" bzw. separate Regelbauzone definiert werden müssen. Aufgrund dieser Überlegungen wurden diese Areale der Zone mit Quartierplan-Pflicht zugewiesen. Mit der Zuweisung in die Zone mit Quartierplan-Pflicht soll eine Neuentwicklung dieser Areale nicht einfach mit einer Neubebauung gemäss Regelbauzone erfolgen, sondern unter bewusster Einflussnahme der Gemeinde.

Im Reglement festgelegt, dass bei den zulässigen Nutzungen für die GÜs die Wohnnutzung nach § 21 Abs. 1 RBG gilt und für die RP61 die Zentrumsnutzung nach § 22 Abs. 2 RBG. Zu beachten ist, dass bestehende Bauten und Anlagen im Rahmen Bestandesgarantie (§ 109 RBG) umgebaut und angemessen erweitert werden können.

Eine bauliche Nachverdichtung oder eine Ersatzbebauung, bei einzelnen GÜ oder RP61, ist der Quartierplan-Pflicht unterstellt. Von der Zuweisung in die Quartierplan-Pflicht ausgenommen sind die GÜ-Areale "In der Au" und "Mühlboden" (siehe Kapitel 7.1.3). Dabei kann entweder eine Quartierplanung nach § 37 RBG zur Anwendung kommen oder auch eine Teilzonenplanung nach § 18 Abs. 1 RBG. Die Anwendung einer Folgeplanung soll bewusst nicht nur auf eine Quartierplanung begrenzt sein, sondern mit der Teilzonenplanung soll auch ein anderes Planungsinstrument als Option zu Verfügung stehen.

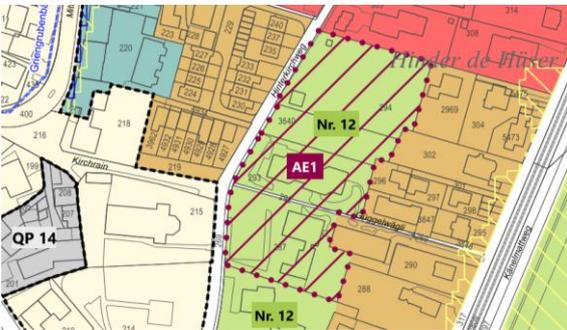
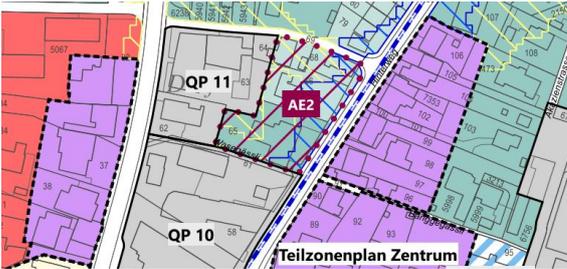
Aufgrund dessen, dass mit der Zuweisung in die Zone mit Quartierplan-Pflicht keine Vorwegnahme der konkreten Arealplanung erfolgt und keine Nutzungsänderung herbeigeführt wird, sondern es um eine Ablösung von altrechtlichen Planungsinstrument geht, wird diesbezüglich keine Interessenabwägung vorgenommen. Eine arealspezifische Weiterentwicklung der GÜ-Areale sowie der RP61-Areale kann im Hinblick auf die verschiedenen Fragestellungen und der ortsbaulichen Lage der Areale mit einer Regelbauzone nicht gewährleistet werden.

5.13.8 Eignungsgebiete für Arealentwicklungen

Im orientierenden Inhalt des Zonenplans werden neu Eignungsgebiete für Arealentwicklungen ausgewiesen. Damit sollen vordergründig Areale mit Verdichtungs- oder Erneuerungspotentialen angezeigt werden (Signalwirkung). Im Weiteren sollen damit auch im Interesse der Gemeinde ganzheitliche Arealentwicklungen angestossen werden. Die bauliche Nutzung der Grundnutzungszone bleibt jedoch beim Ausbleiben von Arealentwicklungen uneingeschränkt gewährleistet (Neubauten, Aus- oder Umbauten). Bei einer Arealentwicklung wird jedoch davon ausgegangen, dass die Nutzung gemäss Zonenplan beibehalten wird. Auf die Festlegung dieser Areale mit einer Zone mit Quartierplan-Pflicht wurde daher bewusst verzichtet.

Es werden im Zonenplan folgende Eignungsgebiete im orientierenden Inhalt ausgewiesen:

Tabelle 4 Eignungsgebiete für Arealentwicklungen

Arealbezeichnung, Parzellen und Flächen	Begründung
<p>AE1, Fläche = 7'615 m² Parzellen 287 (Teil), 292 (Teil), 293, 294 und 3640</p>  <p>Ausschnitt Zonenplan mit AE1</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eignungsgebiet aufgrund: <ul style="list-style-type: none"> - teilweise unbebautes Areal - Distanz zum Zentrum - Grösse und Form des Areals
<p>AE2, Fläche = 2'425 m² Parzellen 64, 65, 66, 68 und 88</p>  <p>Ausschnitt Zonenplan mit AE2</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eignungsgebiet aufgrund: <ul style="list-style-type: none"> - Zentrumslage - Ermöglichung verbesserter Nutzungsmöglichkeiten bei gemeinsamer Arealentwicklung (bzw. einzelne Parzellen sind aufgrund der Grösse nicht oder nur eingeschränkt neu bebaubar) - südlich und westlich bereits Überbauungen aufgrund von Quartierplanungen vorhanden
<p>AE3, Fläche = 4'583 m² Parzelle 663, 664 und 665</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eignungsgebiet aufgrund: <ul style="list-style-type: none"> - vorhandener baulicher Nutzung

Arealbezeichnung, Parzellen und Flächen	Begründung
 <p>Ausschnitt Zonenplan mit AE3</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Lage in Nahbereich zur Schule - südlich vorgelagertes, offen fließendes Gewässer - Distanz zum Ortszentrum - Anbindung an Wilmattstrasse - Grösse und Form des Areals

5.13.9 Gewerbezone

Die bisherige Gewerbezone wird unverändert beibehalten. Ebenso verbleibt die maximale Gebäudehöhe auf 16 m. Die Grünziffer, als bisherige Grünflächenziffer, wird auch beibehalten und verbleibt auf 10 %. In der Innenentwicklungsstrategie war noch die Prüfung einer Umzonung, von dem nördlich an die Wilmattstrasse liegenden Areal zwischen der Tramlinie und dem Marchbach, vorgesehen. Von einer Transformation dieses Areals zu einer Wohnnutzung wird jedoch abgesehen. Die ausschlaggebenden Gründe dafür waren:

- Beibehaltung der Gewerbezonensfläche insgesamt, Entlassung des betreffenden Areals aus der Gewerbezone hätte eine Reduktion der Gewerbezonensfläche von rund 13 % zur Folge
- Standort / Areal für gewerbliche Nutzung geeignet, Wilmattstrasse bildet ausreichende Abgrenzung für südliches Wohngebiet
- Erwartete Konflikte bei Transformation mit neu gebildetem Übergang zur verbleibenden Gewerbenutzung
- Auslösung weiterer Begehrlichkeiten
- Beibehaltung als Gewerbezone entspricht den Aussagen im kommunalen Richtplan, wonach das Gebiet Mühlematt den Schwerpunkt der Arbeitsplatzentwicklung bildet

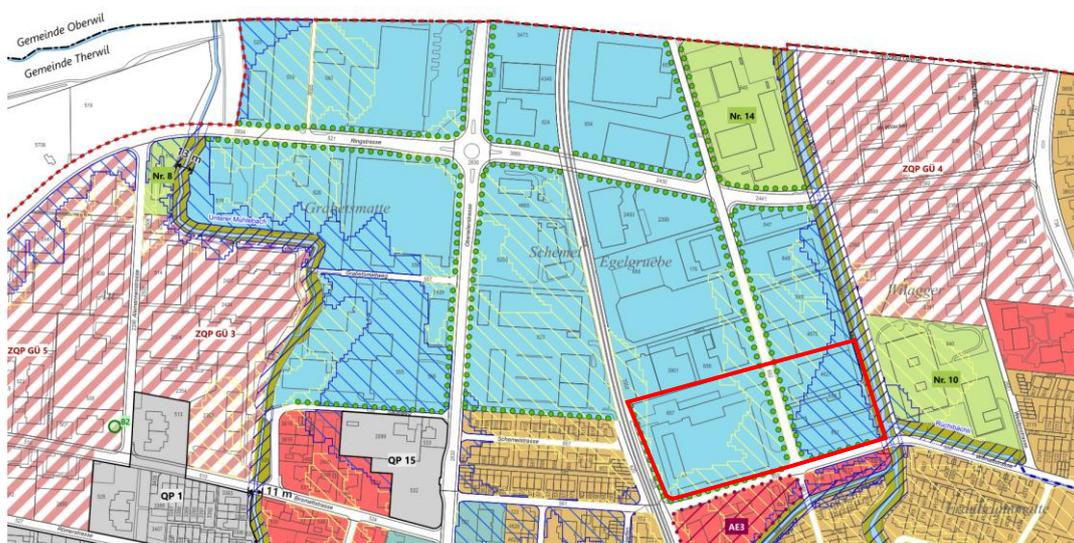


Abbildung 32 Ausschnitt Zonenplan: Unveränderte Baugebietszuweisung für die Gewerbezone
(rote Umrandung = Areal mit nicht vorgenommener Umzonung in Wohnnutzung mittels Quartierplan)

5.13.10 Zone für öffentliche Werke und Anlagen

Im bisherigen Zonenreglement waren keine Bestimmungen zur Zone für öffentlichen Werke und Anlagen (ZöWA) enthalten. So enthält das Reglement für die ZöWA wie bei den anderen Zonen eine Zweckbestimmung. Die Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung wurden aus dem Teilzonenreglement Ortskern übernommen. Damit kommt die Gemeinde bei der Umgebungsgestaltung einer Selbstverpflichtung nach, ihre Areale in der ZöWA nach ökologischen Gesichtspunkten zu gestalten.

Mit Ausnahme der Parzelle 3219 (Zweckbestimmung: Bildung, Freizeit), der Parzelle 4796 (Zweckbestimmung: Sammelstelle) sowie dem Areal mit den Parzellen 294 und 3640 (Zweckbestimmung: Kirche, Friedhof, Fürsorge, Kindergarten) sind alle anderen ZöWA-Standorte von Gemeindeinfrastrukturbauten und -anlagen genutzt.

Nicht mehr beanspruchte ZöWA-Flächen umfassen das Areal der Quartierplanung "Bei der Linde". Dieses Areal wurde bereits 2019 mit einer Einzelmutation der Zone mit Quartierplan-Pflicht zugewiesen. In diesem Zusammenhang hatte die Gemeinde im entsprechenden Planungsbericht eine Beurteilung des Bedarfs an ZöWA vorgenommen. In der Schlussbeurteilung mit einer ausreichenden Bedarfsabdeckung hat sich aus heutiger Sicht nichts geändert. Dies wird damit bekräftigt, dass die in diesem Planungsbericht per 2016 ausgewiesene Bevölkerungszahl mit knapp über 10'000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Vergleich zum heutigen Bestand (1. Quartal 2025) mit 10'157 Einwohnerinnen und Einwohnern praktisch unverändert ist. Zudem sind keine weiteren bzw. neuen Bedürfnisse von Nutzungen bekannt, welche einen neuen Standort mit Zuweisung in die ZöWA oder eine allfällige Erweiterung eines bestehenden Standorts erforderlich machen würde.

Im Weiteren wird das Areal mit den Parzellen 469 und 4719 (Zweckbestimmung: Bildung, Freizeit) an der Teichstrasse nicht mehr für öWA-Zwecke beansprucht. Die Parzelle 469 wird aufgrund des Charakters der heutigen Nutzung der Grünzone zugewiesen. Damit soll die Grundlage für einen kleinen «Quartierpark» geschaffen werden, der Ökologie und Retention als Schwerpunkte aufweist, jedoch auch die Nutzungsqualität für die Anwohner, mit einer zurückhaltenden Möblierung zulässt. Die Parzelle 4719 wird hingegen der Zone W3 zugewiesen. Für diese Parzelle in der W3 gelten ebenfalls die speziellen Vorschriften des Baugebiets "Benkenstrasse – Birsmatten". Mit dieser Umzonung in die Zone W3 wird auch eine Aktivierung von baulichen Nutzungsreserven innerhalb des Siedlungsgebietes vorgenommen. Wobei es sich mit einer Parzellenfläche von 1'440 m² um eine kleinere Fläche handelt.



Abbildung 33 Ausschnitt Zonenplan mit neuer Zonenzuweisung für die Parzellen 496 (Grünzone) und 4719 (W3)

Die nördlich liegende ZöWA-Fläche auf der Parzelle 2820 zwischen dem westlich verlaufenden Marchbach und der sich östlich nach Norden ausdehnenden Waldfläche ist ungenutzt. Aufgrund der schmalen Form und der Beeinflussung durch die gesetzlichen Abstände von Wald und Gewässer sowie dem Gewässerraum ist diese ZöWA-Fläche nicht baulich nutzbar. Diese bisherige ZöWA-Fläche wird neu der Grünzone zugewiesen und bildet zudem Bestandteil der neuen Naturschutzzone NZ1 (siehe Kapitel 5.14.2). Ebenfalls der Grünzone zugewiesen wird die südliche Böschung beim Sportplatz auf der Parzelle 3474. Auch diese neu der Grünzone zugewiesene Fläche wird in die neue Naturschutzzone integriert.

Neu der ZöWA zugewiesen werden der bisherige Streifen in der Grünzone im südöstlichen Bereich des Sportplatzes auf der Parzelle 1625 und des Spielplatzes auf der Parzelle 1623. Dabei handelt es sich um eine Bereinigung aufgrund der vorhandenen Nutzungen (siehe Differenzplan). Die Parzelle 1607 mit Lage zwischen der Ettingerstrasse und der Tramlinie wird als Werkhof und Sammelstelle genutzt. Bisher war diese Parzelle der Zone WG2 zugewiesen. Die Parzelle weist eine längliche Form mit einer Breite zwischen 15 m und 26 m auf. In Beachtung der Form und den gesetzlichen Abständen entlang von Tramlinien und Kantonsstrassen sowie der damit verbundenen Lärmbelastung eignet sich diese Parzelle nicht für eine Wohnnutzung. Daher wird diese Parzelle mit der heute vorhandenen Nutzung neu der öWA-Zone mit Zweckbestimmung Werkhof / Sammelstelle zugewiesen.

Im Weiteren wird im Zusammenhang mit dem Altersheim auf der Parzelle 760 auch die südlich liegende Parzelle 762 mit dem bestehenden Wohngebäude neu der ZöWA zugewiesen (bisher WG2 / W2). Die Parzelle 762 befindet sich im Eigentum der Stiftung Blumenrain, welche auch Eigentümerin der Parzelle 760 ist und die Betreiberin des sich dort befindenden Alter- und Pflegeheims ist.

Die übrigen nicht beanspruchten öWA-Standorte sollen für die entsprechenden Zwecke beibehalten bleiben. Aus mittelfristiger Sicht könnte jedoch das Areal mit den Parzellen Nrn. 294 (2'576 m²) und 3640 (973 m²) für eine allfällige Transformation in Frage kommen. Aus diesem Grunde wurde dieses Areal als Eignungsgebiet für Arealentwicklung im orientierenden Planinhalt ausgewiesen (siehe Kapitel 5.13.8).

In der Bilanz wird die Fläche in der ZöWA um rund 3'500 m² verkleinert.

Die Zweckbestimmung (Verwendungszweck) der einzelnen Areale wird im Zonenplan bzw. in der Legende im verbindlichen Inhalt festgelegt.

5.13.11 Nutzungsplanerischer Umgang mit dem Gebiet Känelrain

Im Südosten des Siedlungsgebietes befindet sich das Gebiet "Känelrain". Dieses Gebiet war bereits im Zonenplan von 1968 mit anderen Gebieten als "Zonen 2. Ausbautetappe" enthalten. Der Baugebietsperimeter umfasste das Gebiet "Känelrain" mit einer Fläche von rund 8.3 ha seit 1968 immer mit ein und dies entspricht auch dem aktuellen Zonenplan. Im kantonalen Richtplan wird dieses Gebiet als eines der wenigen Siedlungserweiterungsgebiete festgelegt. Eine nutzungsplanerische Festlegung einer Baugebietsetappierung ist gestützt auf das eidg. Raumplanungsgesetz (RPG) nicht zulässig. Mit der Nutzungsplanung ist der Bauzonenbedarf für die nächsten 15 Jahre festzulegen.

Aufgrund der Vorgaben im kantonalen Richtplan für Einzonungen ist eine Baugebietserweiterung in der Gemeinde Therwil nicht möglich (siehe Objektblatt S 1.2 – Planungsgrundsätze). Die Bauzonenauslastung des Handlungsraums Leimental liegt per 2036 bei 97.7 % und die der Gemeinde Therwil liegt bei 99.8 %. Als Voraussetzung für eine Einzonung müssen der Auslastungsgrad in der Gemeinde und im betreffenden Handlungsraum über 100 % liegen.

Gemäss der Innentwicklungsstrategie soll jedoch die Option, im Sinne des kantonalen und kommunalen Richtplans, gewährleistet bleiben. Um dieser raumplanerischen Option einer möglichen künftigen Baugebietserweiterung in diesem Gebiet nachzukommen, wird das gesamte Gebiet der Zone mit unbestimmter Nutzung gemäss § 19 Abs. 1 lit. f RBG zugeführt.

Eine spätere bauliche Nutzung kann erst erfolgen, wenn der Bedarf gemäss den Vorgaben des kantonalen Richtplans eingehalten sowie die Vorgaben aus dem kommunalen Richtplan umgesetzt sind. Zudem muss eine entsprechende Zonenzuweisung aufgrund eines Beschlusses durch die Gemeindeversammlung erfolgt sein. Mit der Zone für unbestimmte Nutzung, bleibt das Gebiet der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten. Dabei dürfen jedoch keine landwirtschaftlichen Bauten erstellt werden. Im Reglement wurde dementsprechend eine Bestimmung für diese Zone aufgenommen.

Im Vernetzungskonzept der Gemeinde Therwil (siehe Abbildung 16, Seite 22) bildet der nördliche Rand entlang der Bauzone eine Vernetzungssachse. Damit die Ausbildung dieser Vernetzungssachse auch im Bereich der Zone mit unbestimmter Nutzung gewährleistet ist, wurde im Reglement definiert, dass entsprechende Massnahmen zulässig sind.

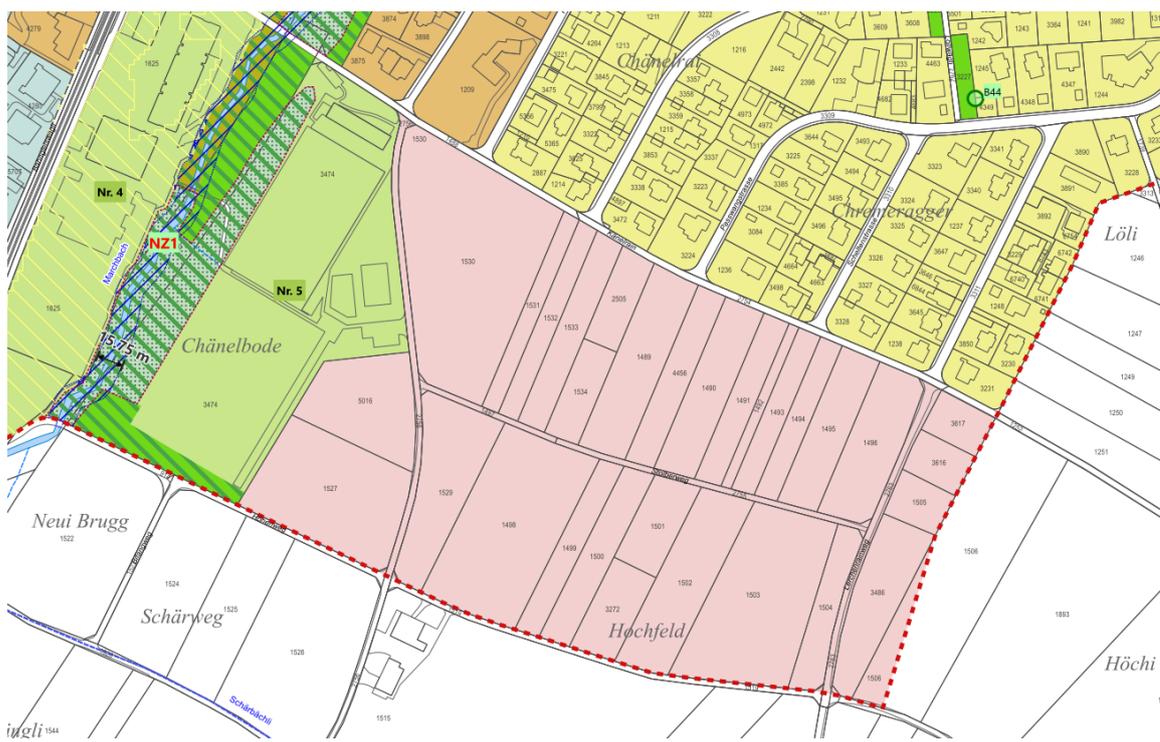


Abbildung 34 Ausschnitt Zonenplan mit Zuweisung Gebiet Känelrain in "Nutzungszone nach §19 Abs. 1 lit. f RBG"

5.14 Umgang mit Naturwerten

5.14.1 Systematik

Die Sicherung von bestehenden Naturwerten (Flächen, Strukturgruppen, Einzelobjekte) wird mit verschiedenen zonenplanerischen Festlegungen vorgenommen:

- Ausscheidung von Grünzonen (als Grundnutzung und als Überlagerung)
- Ausscheidung von Uferschutzzonen (als Grundnutzung und als Überlagerung)
- Festlegung des Gewässerraums (als Überlagerung)
- Definition von Naturschutzzonen (als Überlagerung)
- Festlegung von Einzelobjekten

Grünzonen

Im bisherigen Zonenplan waren einzelne Parzellen und Teilflächen der Grünzone zugewiesen. Insgesamt wurden die Flächen in der Grünzone erweitert. Diese Erweiterungen ergeben sich durch Anpassung neuer Grünzonenzuweisung entlang des unteren Mühlwegleins sowie den beiden ökologischen Wertflächen im Gebiet Chänelboden und der Umzonung der ZöWA der Parzelle beim Teichweg (siehe Differenzplan). Die beiden Neuzuweisungen im Gebiet Chänelboden stehen im Zusammenhang mit der Festlegung einer Naturschutzzone (siehe Kapitel 5.14.2).

Demgegenüber wurde nur eine Fläche von der Grünzone in eine andere Zone umgezont. Dabei handelt es sich um einen Grünzonenstreifen ganz im Süden, entlang des Waldes im Gebiet Chänelboden, welche neu der ZöWA zugewiesen wurde (siehe Differenzplan).

In der Flächenbilanz wird mit dieser Revision die Grünzonenfläche um rund 4'250 m² erweitert, was einem Zuwachs von fast 40 % entspricht. Die Gesamtfläche der Grünzone umfasst im neuen Zonenplan rund 16'620 m².

Die bisherigen Bestimmungen zur Grünzone wurden mit wenigen Anpassungen übernommen.

Uferschutzzonen

Die Uferschutzzonen stützen sich auf den gesetzlichen Grundlagen des Raumplanungs- und Baugesetz (RBG §13) und auf das Natur- und Landschaftsgesetz (NLG §9 ff.). Sie dienen zum Schutz der Uferbereiche der Fliessgewässer als ökologisch wertvolle Lebensräume für Pflanzen und Kleintiere. In dem im Siedlungsgebiet der Gemeinde zwei Gewässer von Süden nach Norden das Siedlungsgebiet durchfliessen, kommt diesen Gewässern und damit verbunden den Uferbereichen im Zusammenhang mit der Vernetzung, Gliederung und Durchgrünung eine hohe Bedeutung zu. Im bisherigen Zonenplan waren bereits Uferschutzzonen festgelegt worden. Im Zusammenhang mit der Gewässerraumplanung wurden auch die Uferschutzzonen in der Abgrenzung überprüft. Dies führte bei verschiedenen Abschnitten entlang von Gewässern zu Anpassungen mit Ausweitungen sowie auch, wie im Falle des westlichen Abschnitts des Mooswasenbächleins und im nördlichen Abschnitt des Dorfbachs, zu Neufestlegung von Uferschutzzonen. In der Fläche wird mit der Revision die Uferschutzzone als Grundzone mit rund 3'780 m² auf rund 21'000 m² erweitert.

Die Interessenabwägung für die Neufestlegung von Uferschutzzonen steht im Zusammenhang mit der Gewässerraumplanung und ist dort aufgeführt. Die einzelnen Änderungen der Uferschutzzonen sowie die Interessenabwägung für die Neufestlegung von Uferschutzzonen werden im Zusammenhang mit der Gewässerraumplanung erläutert bzw. behandelt (siehe Kapitel 5.15).

Die Bestimmungen zur Uferschutzzone wurden in Beachtung der diesbezüglichen Bestimmungen im Teilzonenreglement Ortskern neu formuliert. In dem die Uferschutzzone in der Regel vorhandene begrünte und bewachsene Uferbereiche umfasst, werden mit den Bestimmungen zur Uferschutzzone die vorhandenen Grünraumstrukturen erhalten.

Gewässerraum

Im bisherigen Zonenplan war der Gewässerraum nicht enthalten. Somit handelt es sich beim Gewässerraum um eine vollständig neue zonenplanerische Festlegung. Die Gewässerraumfestlegung muss aufgrund neuer bundesrechtlicher Vorgaben vorgenommen werden. Aufgrund der Vielzahl von Gewässern im Siedlungsgebiet und der erforderlichen Interessenabwägung wird die Gewässerraumfestlegung in einem separaten Kapitel behandelt (siehe Kapitel 5.15).

Naturschutzzonen

Im bisherigen Zonenplan waren keine Naturschutzzonen festgelegt. Somit handelt es sich bei den Naturschutzzonen um eine vollständig neue zonenplanerische Festlegung. Die Naturschutzzonen werden im Kapitel 5.15 behandelt.

Als Grundlage für die vorliegende Revision liess die Gemeinde für die Zonenplanung durch ein ausgewiesenes Fachbüro ein Naturinventar für das Siedlungsgebiet erstellen (siehe Beilage 3). Das Naturinventar differenziert zwischen herausragend, sehr wertvollen, wertvollen und bemerkenswerten Objekten. Es wurde über das ganze Siedlungsgebiet aus rein fachlicher Sicht der Ökologie und der Erhaltung der Biodiversität erstellt. Für die Umsetzung des Naturinventars in der Nutzungsplanung wurden sämtliche der inventarisierten Objekte anschliessend hinsichtlich ihrer Eignung für eine Aufnahme als Schutzobjekte in den Zonenplan bewertet.

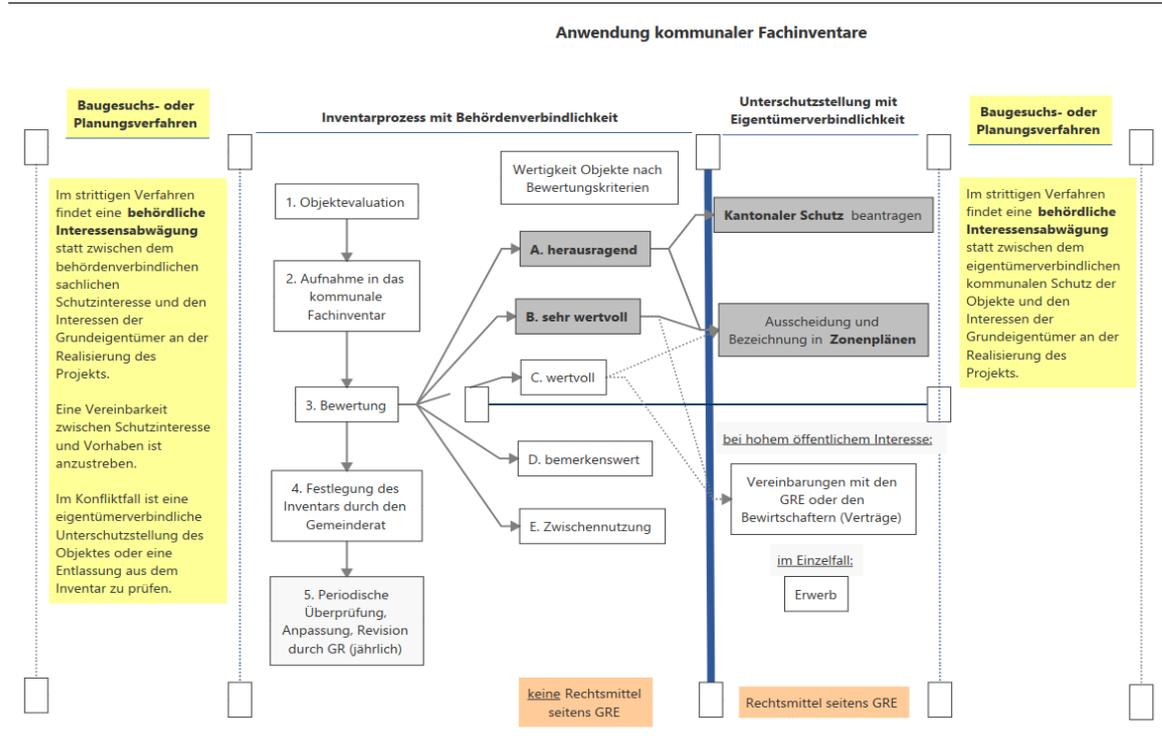


Abbildung 36 Schema für Umsetzung von kommunaler Fachinventare in der Gemeinde Therwil

Im Rahmen der vorliegenden Revision werden alle Objekte mit der Bewertung "herausragend" und "sehr wertvoll" in die Zonenrevision aufgenommen. Davon ausgenommen sind Objekte, die im Geltungsbereich der Teilzonenplanung Ortskern oder im Geltungsbereich von Quartierplanungen liegen. Hier wird der Schutz via eigene Reglemente und Verträge gewährleistet.

Dies betrifft die Schwedenlinde, die als einziges Objekt als "herausragend" ausgewiesen wurde und weitere sechs Objekte, die gemäss dem Naturinventar als "sehr wertvoll" eingestuft wurden.



Abbildung 37 Schwedenlinde an der Benkenstrasse (bereits heute als geschützter Einzelbaum im Zonenplan festgelegt)

Die Schwedenlinde (Objekt B5 gemäss Naturinventar) sowie die Linde bei der Einmündung des Lindenfeldweges in die Benkenstrasse (Objekt B3 gemäss Naturinventar) sind bereits heute als geschützte Einzelbäume im Zonenplan festgelegt.

Weitere Schutz-Objekte umfassen 5 Einzelbäume sowie eine Teilfläche beim Marchbach und das Trockenbiotop Känelboden.

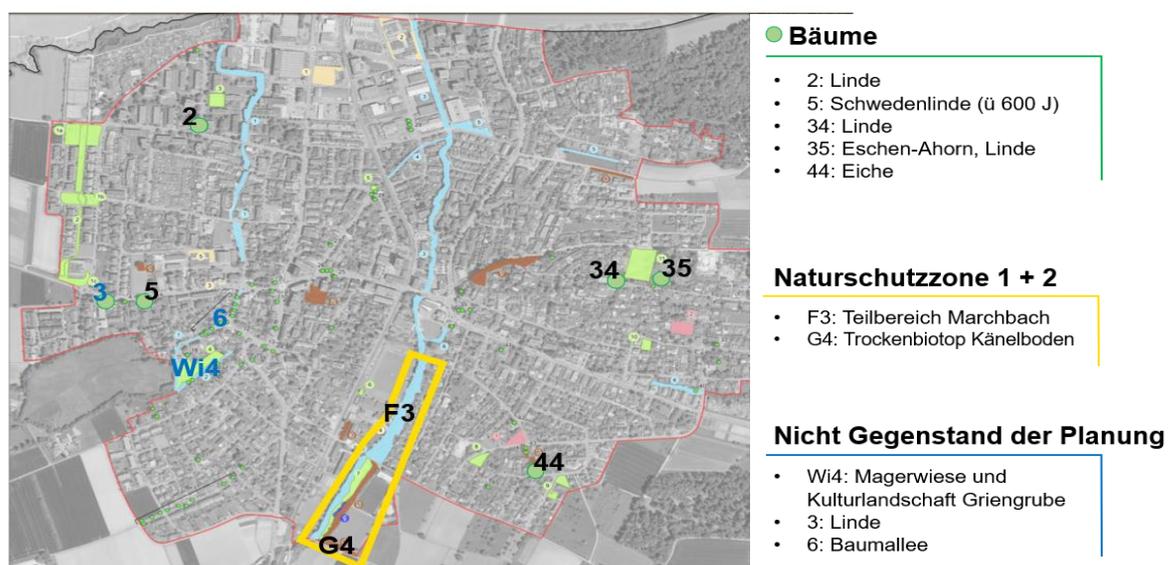


Abbildung 38 Übersichtskarte der "herausragend" und "sehr wertvollen" Objekten (links), Legende mit der Objekt-Nummerierung aus dem Naturinventar

Für die Objekte die als "wertvoll" bewertet sind und nicht bereits in Grünzonen oder Uferschutzonen liegen, wurde eine Interessenabwägung für die Aufnahme in den Zonenplan durchgeführt. Dies erfolgte anhand der Kriterien:

- Prägung für Ortsbild (Standort)
- Beitrag für Mikroklima (Standort, Grösse)
- Hoher Biodiversitätswert (Art, Grösse)
- Gewährleistung bauliche Nutzung (bereits bebaut oder unbebaut)

Aufgrund dessen wurden weitere Bäume als geschützte Objekte bzw. geschützte Einzelbäume in den Zonenplan aufgenommen. Dies umfasst folgende Einzelbäume bzw. Baumgruppen:

- Blutbuche am Fichtenrain 2
- Linde am Fichtenrain 108 (am südwestlichen Rand der Parzelle 960)
- Baumgruppe mit 3 Bäumen am Fichtenrain 108 (am nördlichen Rand der Parzelle 960)



Abbildung 39 Beispiele zusätzlich aufgenommener Bäume als geschützte Bäume
(links: Blutbuche = Objekt B30; rechts: Linde = Objekt B36)

Objekte, welche in der Grünzone oder in der Uferschutzzone liegen, wurden nicht zusätzlich als Einzelobjekte im Zonenplan ausgewiesen. Entsprechend dem Zweck und den daraus abgeleiteten Bestimmungen handelt es sich bei diesen beiden Zonen um Nichtbauzonen. Das Schutzinteresse an den darin gelegenen Objekten wird über die Zonenbestimmungen gewährleistet.

Im Reglement sind für die geschützten Einzelbäume entsprechende Bestimmungen zum Erhalt und der fachgerechten Pflege definiert worden. Zudem ist der Abgang dem Gemeinderat zu melden und es werden Anforderungen für Ersatzpflanzungen definiert. In der Kommentarspalte sind die Arten der geschützten Einzelbäume aufgeführt.

5.14.3 Naturschutzzonen

Im Gebiet Känelboden (südlicher Teilbereich des Marchbachs) wurden zudem zwei Naturschutzzonen (siehe Abbildung 40) als überlagernde Zone definiert. Grund für die Bildung der Naturschutzzonen ist ein vorhandener zusammenhängender Lebensraum für Kleintiere direkt am Marchbach und zum Schutz der artenreichen Ufervegetation.



Abbildung 40 links: Wi7 "Feuchtwiese Känelboden" / rechts: G4 "Trockenbiotop Känelboden"

Die **Naturschutzzone 1 (NZ 1 Biotopverbund Känelmatt)** beinhaltet mehrere "Flächenobjekte" aus dem Naturinventar mit unterschiedlichsten Bewertungen im Känelboden und erstreckt sich vom Känelrain (Erschliessungsstrasse) bis zum südlichen Siedlungsrand entlang des Marchbachs. Dazu gezählt wird das Trockenbiotop (Objektnummer G4 im Naturinventar), der südliche Teilbereich des Marchbachs (Objektnummer F3 im Naturinventar), der Weiher (Objektnummer We1 im Naturinventar), die Feuchtwiese (Objektnummer Wi7 im Naturinventar), eine Hecke mit Weichgehölzen (Objektnummer G5 im Naturinventar) und der dort vorhandene Wald. Das Trockenbiotop in der Böschung ist gemäss dem Naturinventar als "sehr wertvoll" eingestuft.

Mit der Ausscheidung der Naturschutzzone NZ1 wurde die Böschung und die Feuchtwiese, welche bisher der ZöWA zugewiesen waren, neu der Grünzone zugewiesen.

Direkt anschliessend an die Naturschutzzone 1 im Norden wird die **Naturschutzzone 2 (Aufwertung Marchbach)** bis zum Mooswasenbach festgelegt. Diese Naturschutzzone beinhaltet ein Teilbereich des Marchbachs und deren Uferschutzzone sowie Grünzonen, Wald und bei den Parzellen 1188 und 4553 eine Teilfläche in der Zone W3. Mit dieser Naturschutzzone soll die Ausbildung eines ökologischen Wertgebiets gefördert werden, welches sich bis zu Einmündung des Mooswasenbächleins erstreckt und sich damit im Anschluss der NZ1 weiter in Richtung Norden innerhalb des Siedlungsgebiets fortsetzt. Aufgrund dessen, dass im Reglement die Anrechnung von Parzellenteilen, welche u.a. mit Schutzzone (Grundnutzung / überlagernd) angerechnet werden können, wurde die Naturschutzzone auch über diese beiden Teilflächen ausgeschieden. Aufgrund den gesetzlichen Abstandsvorschriften für den Wald (20 m) kann dieser Bereich nicht bebaut werden. Somit wird mit der Naturschutzzone auch über die beiden Teilflächen der Zone W3 ein geschützter Lebensraum ohne starke Verjüngungen in der Querschnittsbreite sichergestellt.

Mit den beiden Naturschutzzonen entsteht mit deren Verlauf vom Siedlungsrand bis an das Areal beim Dorfschulhaus auf eine Länge von über 600 m ein zusammenhängendes ökologisches Wertgebiet innerhalb des Siedlungsgebiets. In der Fläche umfassen die beiden Naturschutzzonen eine Fläche von rund 24'350 m². Dies auch aufgrund der übergeordneten Gesetzgebung.

Im Reglement wird für die Naturschutzzonen vorgegeben, dass von der Gemeinde Schutz- und Pflegekonzepte auszuarbeiten sind.

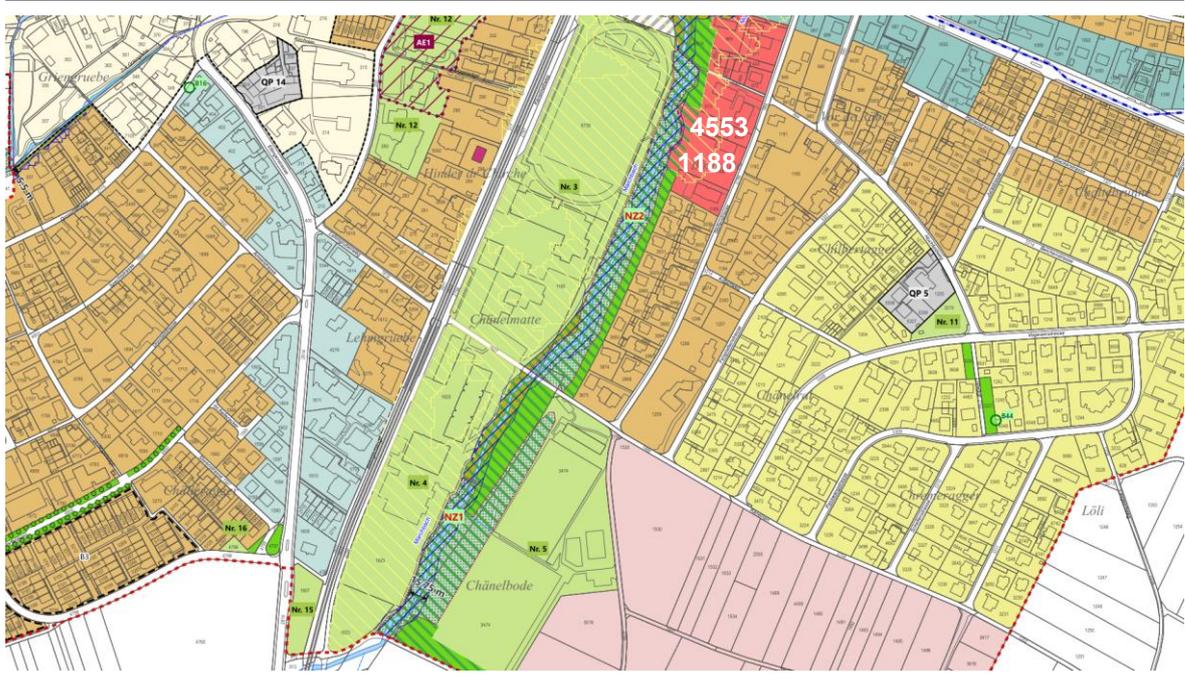


Abbildung 41 Ausschnitt Zonenplan mit Naturschutzzone 1 und 2 (mit Lokalisierung Parzellen 1188 und 4553)

5.14.4 Baumschutzgebiet Fiechtenrain

Im Zuge einer Aufteilung der damaligen Parzelle 936, Grundbuch Therwil, wurde im Jahr 1986 eine vertragliche Baumschutzzone errichtet. Vertraglich wurde u.a. eine Pflicht zulasten der betreffenden Grundeigentümerschaft zur Erhaltung eines definierten Baum- und Heckenbestandes festgehalten. Die Pflicht zur Erhaltung der Hecken und Bäume wurde als Servitut ins Grundbuch eingetragen. Indem die Pflicht zum Erhalt der betreffenden Naturobjekte vertraglich vereinbart und mittels Erstellung von entsprechenden Servituten grundbuchamtlich gesichert wurde, handelt es sich um eine Massnahme, welche gemäss § 10 Abs. 1 lit. c (Vereinbarungen mit den Grundeigentümern und Grundeigentümerinnen) des kantonalen Gesetzes über Natur- und Landschaftsschutz zur Unterschutzstellung der betreffenden Naturobjekte geführt hat. Betreffende Naturobjekte sind somit als geschützte Naturobjekte im Sinne des Gesetzes zu bezeichnen. Im Zonenplan wurde dieses Baumschutzgebiet als orientierender Planinhalt dargestellt.

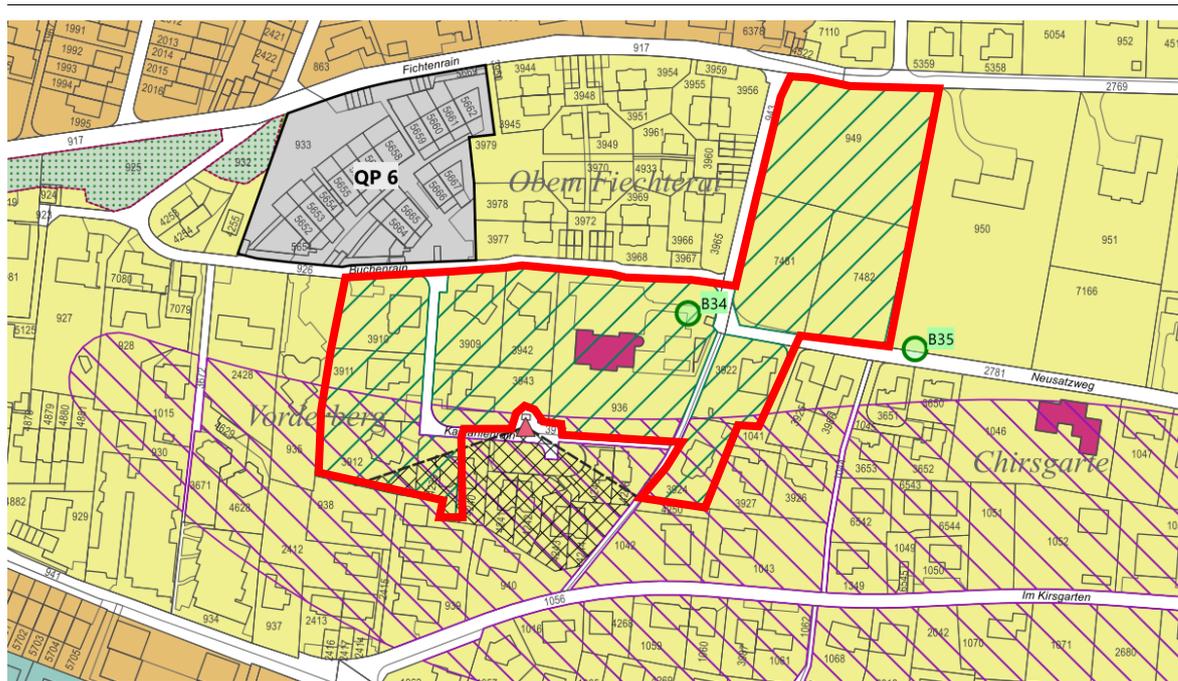


Abbildung 42 Ausschnitt Zonenplan mit Bereich des Baumschutzgebietes Fichtenrain (= rote Umrandung)

5.14.5 Beurteilung

Mit der neuen Zonenplanung werden vorhandene Naturwerte, wie im Kapitel 5.14 erläutert, auf unterschiedliche Weise erhalten. In der Fläche umfassen die Naturschutzzonen, die Grünzonen und Uferschutzzonen sowie auch Waldflächen (jeweils ohne Flächenanteile innerhalb der Naturschutzzonen und ohne Baumschutzgebiet Fichtenrain) rund 56'500 m². Dies entspricht rund 3.6 % Bauzonenfläche des Zonenplans.

Gegenüber dem bisherigen Zonenplan wurden die Zonen, welche der Naturwerterhaltung dienen, von bisher rund 29'580 m² auf rund 23'170 m² erweitert. Hinzu kommen die im Zonenplan neu aufgenommenen Einzelbäume.

In der Beilage 1 zum Planungsbericht (Dokument "Anhang zum Planungsbericht", darin Anhang 6) sind alle Objekte aus dem Naturinventar und die nutzungsplanerische Umsetzung gemäss der Systematik zum Umgang mit Naturwerten aufgelistet. Demnach werden 6 Objekte inkl. einem Teilobjekt aus dem Naturinventar als Schutzobjekte im Zonenplan festgelegt. Weitere 5 Objekte befinden sich innerhalb der beiden neu ausgeschiedenen Naturschutzzonen. In den Grünzonen, Uferschutzzonen sowie im Geltungsbereich des Gewässerraums befinden sich 13 Objekte. In der Zone für öffentliche Werke und Anlagen sind 9 Objekte, welche mit der Erhaltungsvorgabe zu erhalten sind. Ein Objekt befindet sich innerhalb des privatrechtlichen Servituts zum Baumschutz im Gebiet Fichtenrain. Nicht Gegenstand der Planung sind insgesamt 23 Objekte, da diese sich nicht im Geltungsbereich des Zonenplans befinden. Dabei sind jedoch 15 Objekte durch die Teilzonenplanung Ortskern bereits geschützt worden. Für weitere 23 Objekte inkl. einem Teilobjekt aus dem Naturinventar wurde kein Objektschutz oder eine Erhaltung mit entsprechender Zonenzuweisung vorgenommen (Bewertung als Zwischennutzung oder als bemerkenswert; nicht mehr vorhanden; Standort auf Flachdächern von Tiefgaragen; zu starke Einschränkung der baulichen Nutzung)

5.15 Festlegung Gewässerraum

5.15.1 Allgemeines zur Gewässerraumplanung

Gestützt auf Art. 36a des eidg. Gewässerschutzgesetzes (GSchG) sowie auf Art. 41a/b der Gewässerschutzverordnung (GSchV) des Bundes ist der Raumbedarf von Gewässern bei der Nutzungsplanung zu berücksichtigen. Innerhalb des Siedlungsgebietes sind gemäss § 12a RBG die Gemeinden für die Festlegung des Gewässerraums zuständig. Ausserhalb erfolgt die Festlegung im Rahmen eines kantonalen Nutzungsplanes.

Da die Gemeinde Therwil noch keine Gewässerraumplanung vorgenommen hat, kommt im ganzen Siedlungsgebiet der Gemeinde bis zur definitiven Festlegung des provisorischen Gewässerraumes gemäss Art. 41c der eidg. Gewässerschutzverordnung (GSchV) zum Tragen. Wie bereits im Kapitel 5.14 erwähnt, wurden im Rahmen der Revisionsarbeiten auch die Uferschutzzonen überprüft und angepasst. In diesem Kapitel werden zusammen mit der Gewässerraumplanung auch die Gründe der Anpassung von Uferschutzzonen deklariert.

Für folgende Gewässer muss die Gemeinde gemäss Angaben im Gewässerkataster am Rande oder innerhalb des Siedlungsgebiets eine Gewässerraumplanung, sofern diese nicht in einem anderen Planungsverfahren bereits erfolgt ist, vornehmen:

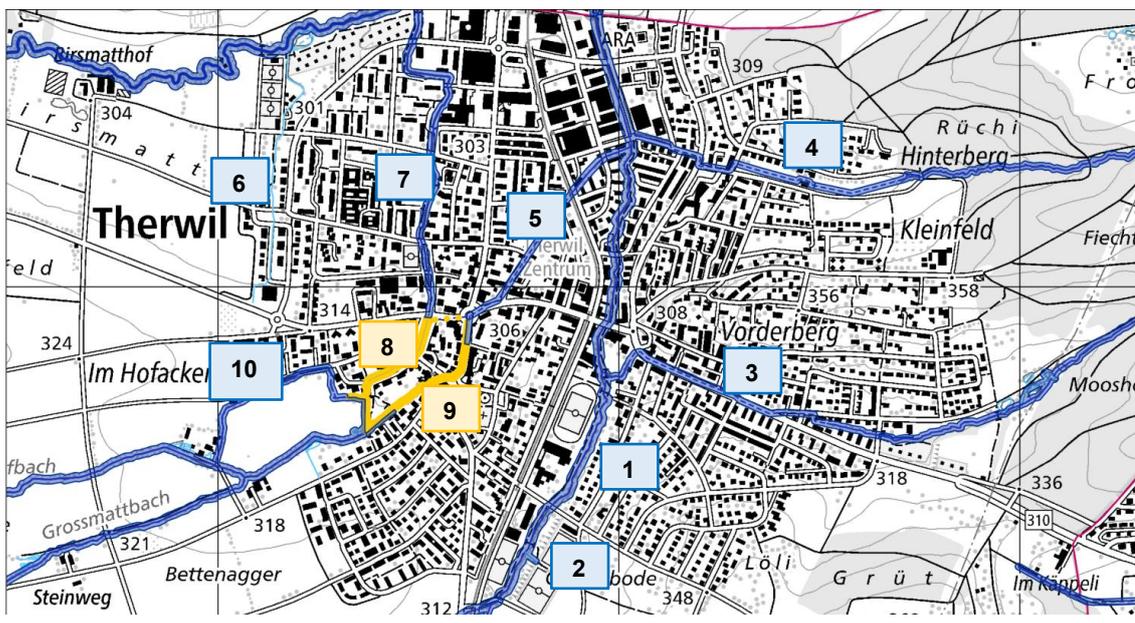


Abbildung 43 Gewässerübersicht mit Übergangsbestimmung (blau) und rechtskräftiger Gewässerraum (gelb)
(Quelle: GeoViewBL)

Neu ausgeschiedener Gewässerraum	Gesonderte Ausscheidung Gewässerraum
1: Marchbach	2: Känelboden (Verzicht: Regenwasserableitung Känelboden)
3: Mooswasenbächli	4: Rüchibächli (teilw. Verzicht, eingedolter Abschnitt, Oberwilerstrasse)
5: Dorfbach	6: Birmatten (Regenwasserableitung)
7: Unterer Mühlebach	8: Schliefbach (rechtskräftig, RRB 20. Sept. 2022)
10: Oberer Mühlebach	9: Griengrubenbächli (teilweise rechtskräftig, RRB 20. Sept. 2022)

Für den Bach Schliefbach und einen Teil des Griengrubenbächli erfolgte die Ausscheidung des Gewässerraums mit der Revision des Teilzonenplans Ortskern im Jahr 2022.

Die Ausscheidung der Gewässerräume basieren auf den Grundlagen des GschG, der GeschV und die dafür vorgesehene kantonalen Arbeitshilfe des Kantons BL.

5.15.2 Unterschied Gewässerraum und Uferschutzzone

Grundsätzlich handelt es sich bei der Definition von Uferschutzzonen und der Definition von Gewässerräumen um zwei unterschiedliche Planungsmassnahmen. Die Gewässerräume werden gemäss den Vorgaben des Bundes definiert, wobei sich sowohl die Breiten als auch die Vorgaben zur extensiven Gestaltung und Bewirtschaftung dieser Flächen konsequent nach diesen bundesrechtlichen Vorgaben richten (GschG und GSchV). Hingegen richten sich die Bestimmungen zu den Uferschutzzonen nach den kantonalen Vorgaben, die von der Gemeinde in ihren Zonenvorschriften mit weiteren Bestimmungen ergänzt wurden. Bei der Definition der Uferschutzzonen wurden meist bestehende oder angestrebte Naturwerte berücksichtigt und / oder auch der Ausdehnung der bestehenden Ufervegetation oder den aufzuwertenden Uferbereichen situativ Rechnung getragen. Weiter sind in den Zonenreglementsbestimmungen Schutz-, Pflege- und Aufwertungsmassnahmen definiert worden.

Örtlich wurden die Uferschutzzonen, in Beachtung ihres Verlaufs und der bestehenden Situation, angepasst bzw. ergänzt. Die neuen Bestimmungen zu den Uferschutzzonen nehmen Bezug zur örtlichen Situation und sind so formuliert, dass sie den Vorgaben der Gewässerschutzverordnung nicht widersprechen.

Wird der Gewässerraum auf bestehenden Uferschutzzonen erweitert, entstehen keine zusätzlichen Einschränkungen für die anstossenden Nutzungen durch die Gewässerraumfestlegung.

5.15.3 Nutzungen im Gewässerraum

Innerhalb des Gewässerraums gilt eine stark eingeschränkte bauliche Nutzung, sodass lediglich standortgebundene, im öffentlichen Interesse stehende Anlagen erstellt werden können (vgl. GschV Art. 41c Abs. 1). Entsprechend ist grundsätzlich lediglich eine extensive Gestaltung und Bewirtschaftung möglich. Im Zonenreglement werden in der neuen Bestimmung "Gewässerraum" daher keine zusätzlichen Zonenbestimmungen zum Gewässerraum erlassen, sondern lediglich auf die Bestimmungen des Bundesrechts verwiesen. Die gesetzlichen Grundlagen für die Ausscheidung des Gewässerraums sind in der Kommentarspalte aufgeführt.

5.15.4 Bestimmung Gewässerraum

Mit der Gewässerraumfestlegung wird die minimale Breite des Gewässerraums in Abhängigkeit von der Sohlenbreite des Gewässers, gestützt auf die Berechnungsmethode gemäss Gewässerschutzverordnung, bestimmt. Unter gewissen Voraussetzungen kann mit der Gewässerraumplanung auch auf die Ausscheidung eines Gewässerraums verzichtet werden.

Sofern keine Konflikte zwischen rechtskräftigen Quartierplaninhalten, rechtskräftigen GÜ-Inhalten und Gewässerraum bestehen, können die Gewässerräume auch mit vorliegender Gesamtrevision festgelegt werden. Eine Anpassung der einzelnen Sondernutzungsplanungen ist daher nicht erforderlich. Entsprechend wird für folgende rechtskräftige Quartierplanungen (QP) und Gesamtüberbauung (GÜ) der Gewässerraum mit vorliegender Gesamtrevision Siedlungsplanung festgelegt.

- QP Untere Mühle – QP 7
- QP Löwen Teilgebiet C1- QP 10
- GÜ Au 1 – GÜ 3

Werden Gewässer aufgrund von Arealentwicklungen oder Ausdolungen, ausserhalb der mit vorliegender Planung definierten Gewässerräume oder Verzichtsstrecken, in ihrer Lage wesentlich verschoben, ist mit einer Anpassung der Nutzungsplanung der Gewässerraum neu zu bestimmen.

5.15.5 Erweiterte Bestandesgarantie gemäss §109a RBG

Rechtmässig erstellte Anlagen im Gewässerraum sind in ihrem Bestand geschützt. Dies bedeutet, dass sie nicht entfernt werden müssen und bauliche Massnahmen, die für den Erhalt der Anlagen notwendig sind, zulässig sind. Gestützt auf § 109a RBG (in Kraft seit 15. Mai 2022) dürfen zudem bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen im Gewässerraum: a. erhalten werden; b. angemessen erweitert, umgebaut oder in ihrem Zweck geändert werden, wenn dadurch die Funktionen des Gewässerraums nicht zusätzlich beeinträchtigt und im Übrigen die Bedingungen von § 109 (bestehende zonenfremde Bauten und Anlagen) eingehalten werden.

5.15.6 Anpassungsmöglichkeiten des Gewässerraumes

Gemäss Art. 41a Abs. 4 ff der eid. Gewässerschutzverordnung kann der Gewässerraum angepasst werden. Dabei gibt es drei Möglichkeiten: Erhöhung, Reduktion oder Verzicht des Gewässerraumes. Die Erhöhung ist dann notwendig, wenn Gründe des übergeordneten Natur- und Landschaftsschutzes dafürsprechen. Liegen also überwiegende Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes vor, ist zu prüfen, ob die jeweiligen Schutzziele eine Verbreiterung des minimalen Gewässerraum erforderlich machen. Bei den übergeordneten Interessen handelt es sich um gewässerbezogene Schutzziele von geschützten Naturobjekten (bspw. von Bundesinventar der Landschaft und Naturdenkmäler (BLN)); um das Vorkommen von national prioritären Arten, die auf den Gewässerraum besonders angewiesen sind; um bestehenden standorttypischen Ufervegetationen, die eine besondere Ausprägung aufweist oder es handelt sich um ein inventarisiertes Auengebiet. Zur Gewährleistung der Hochwasser- und Revitalisierungsmassnahmen kann es ebenfalls eine Verbreiterung der Gewässerraumbreite zur Folge haben.

Reduktionen können dann vorgenommen werden, wenn das Fliessgewässer durch ein dicht überbautes Gebiet fliesst. Gemäss der kantonalen Arbeitshilfe des Kantons BL müssen dabei über 50 % der Hauptbauten im Gewässerraum zu liegen kommen, um den Gewässerraum reduzieren zu können.

Eine Anpassung der Gewässerraumbreite kann auch dann erfolgen, wenn ein überwiegendes Interesse an einer baulichen Nutzung vorhanden ist. Dabei muss es sich um ein Gebiet handeln, dass für eine Verdichtung oder eine dichte bauliche Nutzung prädestiniert ist. Um zu beurteilen, ob ein solches Gebiet vorliegt, müssen folgende Kriterien kumulativ erfüllt sein:

- a. Es handelt sich um ein Entwicklungsschwerpunkt gemäss Kantonalem Richtplan oder das Gebiet befindet sich im Hauptsiedlungsgebiet der Agglomeration Basel. Diese Hauptsiedlungsgebiete stehen in inneren Korridoren sowie Regionalzentren gemäss Kantonalem Richtplan.
- b. Das Gebiet liegt zentral im Siedlungsgebiet der Gemeinde. Isolierte und peripher gelegene Bauzonen gelten nicht als dicht überbaut.
- c. Die Umgebung ist baulich weitgehend ausgenutzt.

Die Letzte Möglichkeit für eine Anpassung der Gewässerraumbreite ist der komplette Verzicht auf einen Gewässerraum. Dies ist möglich bei eingedolten Fliessgewässern, künstlich angelegten Gewässern, sehr kleinen Gewässern, Gewässern im Wald und stehenden Gewässern. Dabei ist im Einzelfall zu begründen, weshalb der Verzicht keine nachteilige Auswirkung auf das Gewässer und die langfristige Gewässernutzung hat. Die Praxis im Kanton Basel-Landschaft sieht für sehr kleine Gewässer kein Verzicht vor, da diese ebenfalls von grosser Bedeutung für die Biodiversität, Vernetzung und den Naturhaushalt sind

Mit der Festlegung der Gewässerräume in der Gesamtrevision (ohne Teilzonenplanung Ortskern) sind keine Reduktionen, aufgrund dichter Bebauung etc. möglich bzw. vorgesehen. Wird auf die Festlegung eines Gewässerraumes verzichtet, sind entsprechende Begründungen erforderlich, auf welche nachfolgend verwiesen wird.

5.15.7 Erläuterungen zu den einzelnen Gewässern

Nr. 1: Marchbach

Der Marchbach ist eines der Hauptgewässer in der Gemeinde Therwil. Er fliesst vertikal von Süden nach Norden durch das Siedlungsgebiet und befindet sich auf der Ostseite der Tramschienen. Der Bach weist gemäss kantonalem Gewässerkataster im Siedlungsgebiet eine Gerinnesohlenbreite (GSB) von 3 bis 3.5 m auf. Daraus resultiert in Beachtung der Breitenvariabilität (ausgeprägt und eingeschränkt) eine minimale Gewässerraumbreite von 15.75 m (ausgeprägt) und 20.12 m (eingeschränkt). Eine derart grosse Variabilität erscheint nicht plausibel und wird nachfolgend beurteilt.

Für die Definition der natürlichen Gerinnesohlenbreite (nGSB) wird die Breitenvariabilität und der Verlauf des Baches genauer betrachtet. Zudem muss bestimmt werden, ob es notwendig ist, dass ein Korrekturfaktor oder eine andere Methode bei der Berechnung des minimalen Gewässerraumes angewendet werden muss. In der nun folgenden Plausibilisierung soll die Herleitung der natürlichen Gerinnesohlenbreite dargelegt werden.

Der Marchbach weisst vom Siedlungsrand im Süden bis Höhe Tramhaltestelle "Zentrum" einen eher unverbauten und naturnahen Verlauf auf. Die Daten des Kantons betreffend Wasserspiegel-Breitenvariabilität attestiert dem Marchbach im Gebiet Känelmatt eine ausgeprägte Variabilität. Von der benannten Tramhaltestelle Richtung Norden ist der Verlauf leicht eingeschränkt, rechts und links des Flussufers befinden sich Wohnzonen und direkt entlang des Gewässers führt eine Fusswegverbindung. Anschliessend geht das Gewässer wieder in einen natürlichen Verlauf über. Wird jedoch der gesamte Verlauf des Marchbaches genauer betrachtet, fällt auf, dass die vorhandene Uferbestockung sich als Band durch das Siedlungsgebiet zieht und die Bauten dementsprechend nicht direkt am Gewässer zu liegen kommen.

Durch diese Beobachtungen kann für den ganzen Verlauf innerhalb des Perimeters des Zonenplans Siedlung gemäss der kantonalen Arbeitshilfe von einer ausgeprägten Breitenvariabilität von 3.5 m ausgegangen werden. Dies entspricht einer Gewässerraumbreite von 15.75 m für die Ausscheidung eines erforderlichen Gewässerraums. Dabei kann namentlich auf die Vergleichsstrecken mit natürlichem Verlauf innerhalb und auch südlich des Siedlungsgebietes hingewiesen werden. Der minimale Gewässerraum wird somit symmetrisch ab Gewässernetzlinie des kantonalen Gewässerkatasters als Korridor festgelegt. Die Anwendung der Methode der Vergleichsstrecke erscheint plausibel, zumal entlang des ganzen Marchbaches beidseitig eine Bestockung in etwa gleicher Breite vorhanden ist (auch entlang des Abschnitts der eingeschränkten Wasserspiegel-Breitenvariabilität).

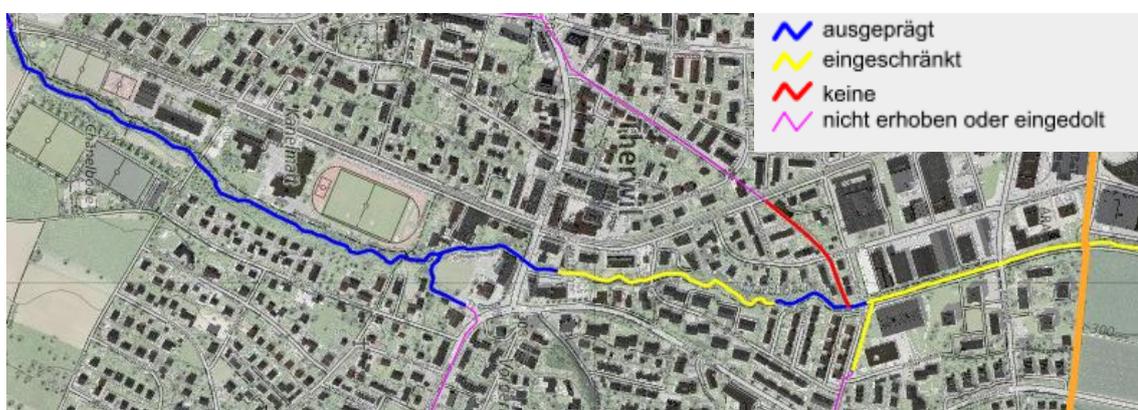


Abbildung 44 Breitenvariabilität des Marchbaches

Eine Aufweitung des Raumes ist nicht notwendig, da mit dieser Breite ein genügend grosses Abflussprofil sichergestellt ist, was durch das vorhandene eher geringe Gefahrenpotential Hochwasser bestätigt wird (schmaler Streifen erhebliche Gefährdung, welcher fast vollständig innerhalb des Gewässerraumes liegt). Des Weiteren sind gemäss strategischer Revitalisierungsplanung auch keine Revitalisierungsmassnahmen vorgesehen. Der festgelegte Gewässerraum sichert den Raum ausreichend, damit auch die Abschnitte mit eingeschränkter Variabilität aufgewertet werden können.

Eine Reduktion des Gewässerraumes wird nicht vorgenommen, da auf der ganzen Länge des Marchbaches keine Hauptbauten im Gewässerraum zu liegen kommen, keine dichte Bebauung vorliegt und entsprechend auch keine Reduktion geltend gemacht werden kann.

Im Bereich Parz. 645 (öW+A-Zone Nr. 14, ARA) wird ein leicht asymmetrischer Gewässerraum ausgeschieden. Dies begründet sich mit topographischen Gegebenheiten und den bestehenden Infrastrukturen der ARA, wo anzunehmen ist, dass sich der Bestand nicht verändern wird. Das Bachbord Richtung ARA liegt in einer wesentlich steileren Hanglage als auf der gegenüberliegenden Bachseite.

In Bezug auf die Uferschutzzone beim Marchbach sind Anpassungen an die örtlichen Gegebenheiten vorgenommen worden. Dabei wird beispielsweise im Bereich der ZQP B die Uferschutzzone auf den Gewässerraum ergänzt. Grund hierbei ist die vorhandene gewässerbezogene Bestockung und der Raum, der vorhanden ist. Die Uferschutzzone ist bei einer Entwicklung des Areals zwingend zu berücksichtigen.

Im Bereich des Marchbachwäglis bei der Gemeindeverwaltung gibt es ebenfalls Anpassungen der Uferschutzzone. Die Uferschutzzone wird neu nur noch bis zum Fussweg geführt, da hier die Bestockung die Begrenzung darstellt.

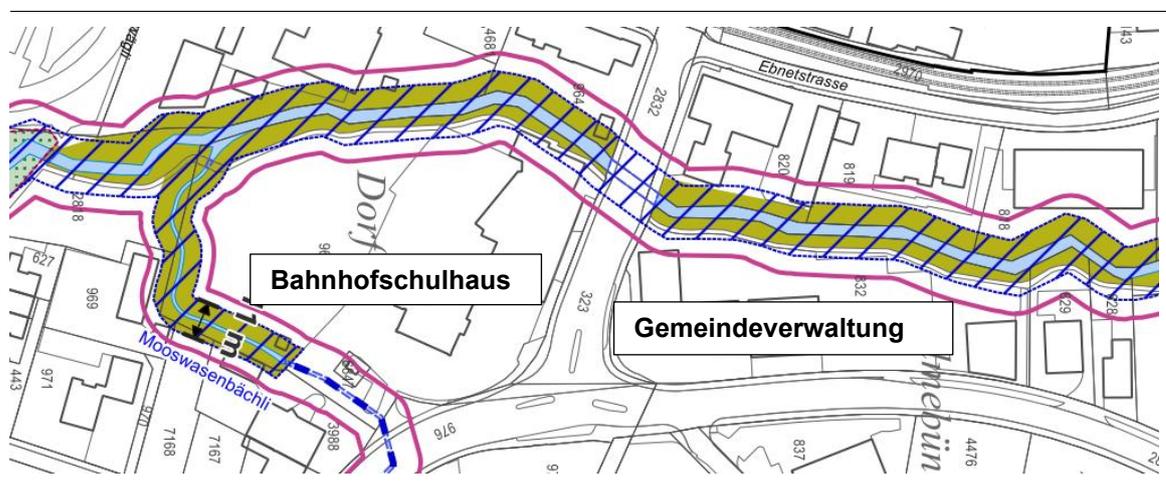


Abbildung 45 Ausschnitt Marchbach Bahnhofschulhaus und Gemeindeverwaltung

Nr. 7: Unterer Mühlebach

Der Unterer Mühlebach gehört wie der Marchbach zu den Hauptgewässern in der Gemeinde. Der Schließbach verzweigt im Bereich der Kreuzung Schulgasse / Benkenstrasse in den Unterer Mühlebach und den Dorfbach. Der Unterer Mühlebach verläuft vertikal von Süden bis zur Gemeindegrenze im Norden. Im Bereich des denkmalgeschützten Primarschulhauses "Mühleboden" ist ein kleiner Abschnitt eingedolt. Der Bach hat gemäss kantonalem Gewässerkataster im nicht eingedolten Bereich eine GSB von 0.8 m bis zur Gemeindegrenze im Norden. Für den eingedolten Bereich gilt die Breite der Dole, die gemäss dem Leitungskataster bei 0.5 m liegt.

Für den eingedolten Bereich beim Schulhaus Mühleboden gilt es zu prüfen, ob Potential für eine Ausdolung vorhanden ist bzw. ob auf die Definition eines Gewässerraumes verzichtet werden kann. Ein Verzicht auf die Festlegung eines Gewässerraumes, basierend auf Art. 41a Abs. 5 lit. b. des eidg. Gewässerschutzverordnung muss begründet werden. Dies ist jedoch nur zulässig, soweit dem Verzicht keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Ermittlung und Beurteilung der Interessen (eingedolter Abschnitt):

Hochwasserschutz: Es herrscht keine oder eine geringe Überschwemmungsgefahr. Das kantonale Wasserbaugesetz sieht in diesem kleinen Abschnitt keine Hochwasserschutzmassnahmen vor.

Revitalisierung: Im kantonalen Wasserbaukonzept ist eine Revitalisierungsmassnahme vorgesehen.

Natur und Landschaft: Eingedolte Bäche haben keinen ökologischen Wert bzw. können für Amphibien und andere Lebewesen sogar eine Falle darstellen. Die Wiederherstellung eines natürlichen Raumes entlang eines Gewässers bzw. im Uferbereich, in einem dafür geeigneten Umfeld, ist demnach grundsätzlich aus Sicht von Natur- und Landschaftsschutz in vielerlei Hinsicht bedeutend. Über dem eingedolten Gewässer sind Parkflächen und eine Erschliessungsfläche vorhanden. Für eine Verschiebung des Flussbettes nach Westen ist genügend Fläche vorhanden.

Ortsbild- und Denkmalschutz: Wie Eingangs dieses Abschnittes beschrieben, befindet sich auf der linken Seite der Dole eine denkmalgeschützte Baute (Primarschulhaus). Durch eine Offenlegung des Abschnittes würde das Gebäude nicht tangiert.

Siedlungsentwicklung: Mit einer Neuorientierung / Planung der Schulanlage Mühleboden, kann eine Aufwertung / Ausdolung des Gewässerraum in die Gestaltung miteinbezogen werden.

Schlussfolgerung

Die Interessen der Siedlungsentwicklung und die damit verbundene Weiterentwicklung des Schulareals "Mühleboden" können mit den Zielen der Natur und Landschaft und somit auch den Revitalisierungsmassnahmen einhergehen. Einer Ausdolung des Abschnittes stehen somit keine gegenläufigen Interessen entgegen. Entsprechend muss ein minimaler Gewässerraum für den eingedolten Abschnitt des Unteren Mühlbachs, im Bereich der Primarschule Mühleboden, ausgeschieden werden.

Für die Berechnung der natürlichen Gerinnesohlenbreite müssen die Korrekturfaktoren 1.5 (Eingeschränkte Breitenvariabilität, GsB 0.8 m) und Faktor 2 (für Eindolungen, Dole 0.5m) beigezogen werden. Die natürliche Gerinnesohlenbreite liegt für beide Abschnitte unter 2m. Gemäss Art. 41a lit. a des eidg. Gewässerschutzgesetzes werden für Fließgewässer mit einer natürlichen Gerinnesohlenbreite von unter 2 m ein minimaler Gewässerraum von 11 m für die Wohnzonen definiert. In der Gewerbezone wird aufgrund der mittleren Überschwemmungsgefahr der Gewässerraum auf 13 m erhöht. Der minimale Gewässerraum wird grundsätzlich symmetrisch ab Gewässernetzlinie des kantonalen Gewässerkatasters als Korridor ausgebildet.



Abbildung 46 Breitenvariabilität des Unteren Mühlbachs

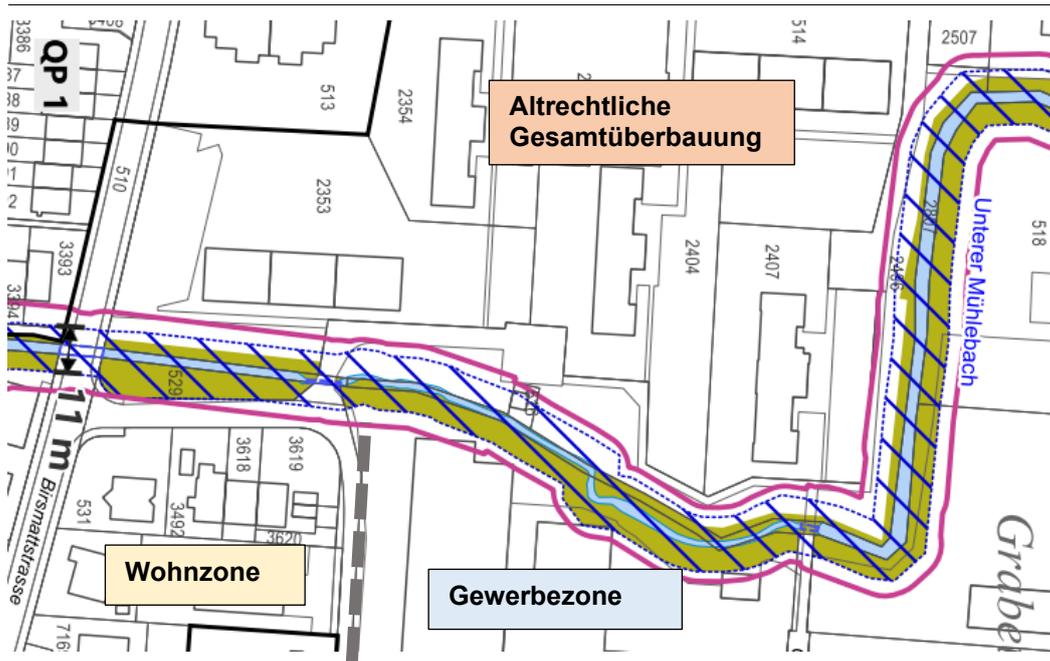


Abbildung 48 Breitenvariabilität des Unteren Mühlebachs

Regenabwasserleitungen Nr. 2: Känelboden und Nr. 6: Birsmatten

Die Regenabwasserleitung durchfließt das Baugebiet Benkenstrasse- Birsmatte und die Regenabwasserleitung Känelboden fließt, wie der Name schon sagt, im Chänelboden. Beide Gewässer sind keine Gewässer im Sinne von §§ 4, 9 des kantonalen Gesetzes über den Wasserbau und die Nutzung der Gewässer (Wasserbaugesetz BL). Demzufolge sind keine Gewässerräume auszuscheiden.



Abbildung 49 Regenabwasserleitung Känelboden

Nr. 3: Mooswasenbächli

Der Mooswasenbächli fließt von Osten her grösstenteils unterhalb der Kantonsstrasse "Reinachstrasse" entlang und mündet im Süden der Parzelle des Bahnhofs-Schulhauses in den Marchbach. Ganz im Osten des Siedlungsgebietes fließt das Gewässer offen bis auf Höhe der Parzellen 1341 und 1129 und weist eine ausgeprägte GSB von 0.5 m auf. Danach verläuft das Bächlein entlang der Reinachstrasse eingedolt bis zur Parzelle 966. Die Breite der Dolenabschnitte belaufen sich zwischen 0.7 - 1.0 m. Der weitere Verlauf bis zur Einmündung in den Marchbach weist eine Breite von 0.6 m auf.

Für den eingedolten Bereich gilt es zu prüfen, ob Potential für eine Ausdolung vorhanden ist bzw. ob auf die Definition eines Gewässerraumes verzichtet werden kann. Ein Verzicht auf die Festlegung eines Gewässerraumes, basierend auf Art. 41a Abs. 5 lit. b. der eidg. Gewässerschutzverordnung. Dies ist jedoch nur zulässig, soweit dem Verzicht keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Ermittlung und Beurteilung der Interessen (eingedolter Abschnitt):

Hochwasserschutz: Es herrscht eine geringe bis mittlere Überschwemmungsgefahr sowie eine Restgefährdung für das ganze Mooswasenbächli. Im Bereich der Parzellen 966 wurden bereits Hochwasserschutzmassnahmen umgesetzt (Entlastungskanal und Teilöffnung im Bereich Parz. 966 / 2818). Für das restliche Bächlein sieht das kantonale Wasserbaugesetz keine weiteren Hochwasserschutzmassnahmen vor.

Revitalisierung: Im kantonalen Wasserbaukonzept sind keine Revitalisierungsmassnahme vorgesehen.

Natur und Landschaft: Eingedolte Bäche haben keinen ökologischen Wert bzw. können für Amphibien und andere Lebewesen sogar eine Falle darstellen. Die Wiederherstellung eines natürlichen Raumes entlang eines Gewässers bzw. im Uferbereich in einem dafür geeigneten Umfeld sind demnach grundsätzlich aus Sicht von Natur- und Landschaftsschutz in vielerlei Hinsicht bedeutend. Über dem eingedolten Gewässer verläuft grösstenteils die Kantonsstrasse "Reinacherstrasse" sowie ein kleiner Abschnitt der Erschliessungsstrasse "Im Mooswasen".

Ortsbild- und Denkmalschutz: Entlang der eingedolten Abschnitte sind keine schützenswerten Kulturobjekte vorhanden.

Gewässernutzung: Eine Nutzung des Gewässers ist aufgrund der eingedolten Situation nicht möglich.

Siedlungsentwicklung: Nördlich und Südlich der Reinacherstrasse (Kantonsstrasse) befinden sich Wohn- und Wohn-/Geschäftszonen. Es kann davon ausgegangen werden, dass die bestehenden Bauten und Anlagen langfristigen Bestand haben bzw. am gleichen Standort ersetzt werden. Die Bauten werden grösstenteils direkt ab der Kantonsstrasse erschlossen. Daher wird hier auch in absehbarer Zukunft kein zusätzlicher Raum für eine Gewässerfreilegung zur Verfügung stehen.

Erschliessungssituation: Im Bereich von Parz. 966 und neben Parz. 6847 verläuft das Mooswasenbächli unterhalb von Erschliessungsanlagen. Die Zufahrt ist für das Schulareal und die hinterliegende Grünfläche von Bedeutung. Eine Verlegung der Erschliessung näher zum geschützten Schulhausgebäude würde die Ensemblewirkung des historischen Gebäudes und dessen Aussenraumes empfindlich stören. Weiter befindet sich hier auch ein Gebäude der Primeo Netz AG, das in Beachtung der Energieversorgung berücksichtigt werden müsste. Eine Verlegung des Mooswasenbächli mit Ausdolung auf einem sehr kurzen Abschnitt, wo das Fliessgewässer im Bereich der Reinacherstrasse mit einem Einlaufbauwerk wieder in den eingedolten Bereich unter die Kantonsstrasse geführt werden muss, wäre nur mit hohem Aufwand und hohen Kosten verbunden. Zudem müsste die Überbrückung des Höhenunterschiedes zum Einlaufbauwerk aus Sicherheitsgründen (Schulareal) entsprechend ausgestaltet werden, was zum ökologischen Mehrwert wenig beitragen würde.

Eine ähnliche Situation kann im der Erschliessung Im Mooswasen angeführt werden. Auch hier würden Höhenunterschiede bei einer Bachöffnung zu Bauwerken führen, die nur mit hohem Aufwand und Kosten verbunden sind.

Des Weiteren dienen die Flächen oberhalb des eingedolten Baches auf Parz. 2023 der Erschliessung von Wohngebäuden, die zwingend auf diese Zufahrt angewiesen sind (Zufahrt via Kantonsstrasse / Gemeindestrasse nicht möglich). Im weiteren Verlauf Richtung Reinacherstrasse müsste ein Gemeindestrasse beachtet werden. Schlussendlich käme nur noch ein kurzer Abschnitt für eine Ausdolung in Frage, wo sich wiederum die Frage nach der Verhältnismässigkeit stellt.

Schlussfolgerung

Die Interessen der Siedlungsentwicklung (Erhalt der Erschliessungsstrassen /Kantonsstrasse / Zufahren) überwiegen bei den eingedolten Abschnitten die Interessen von Natur und Landschaft (durchgehender Gewässerraum). Im Bereich des eingedolten Abschnitts stehen demzufolge einem Verzicht auf eine Gewässerraumausscheidung keine überwiegenden Interessen entgegen.

Für die Berechnung der natürlichen Gerinnesohlenbreite muss aufgrund der ausgeprägten Situation der offengelegenen Abschnitte des Mooswasenbächli (Bereich Schulanlage Dorf und Im Mooswasen) kein Korrekturfaktor angewendet werden. Die natürliche Gerinnesohlenbreite liegt für die genannten Abschnitten unter 2m. Gemäss Art. 41a lit. a des eidg. Gewässerschutzgesetzes werden für Fliessgewässer mit einer natürlichen Gerinnesohlenbreite von unter 2 m ein minimaler Gewässerraum von 11 m definiert. Der minimale Gewässerraum wird demzufolge zumindest beim Bahnhofschulhaus mit 11 m gebildet. Im Osten beim Siedlungsrand wird die Gewässerraumbreite über die Uferschutzzonen gelegt, was zur Folge hat, dass es örtlich einen leicht asymmetrischen Verlauf des minimalen Gewässerraums verlangt. Dies wurde mit der kantonalen Fachstelle abgeklärt.

Eine Aufweitung des Raumes ist nicht notwendig, da die Überschwemmungsgefahr gering ist. Des Weiteren sind gemäss strategischer Revitalisierungsplanung auch keine Revitalisierungsmassnahmen vorgesehen.

Der minimale Gewässerraum wird im Osten bis Ende Wohnzone, ab Gewässerachse Richtung Siedlungsgebiet definiert. Grund dafür sind die im Norden liegende Wohnbauzonen. Die Gewässerraumfestlegung im Süden ausserhalb des Siedlungsgebietes, im Bereich Spezialzone für Familiengärten (Zonenplan Landschaft) wird im Rahmen der Zonenplanung Landschaft durch die Gemeinde ausgeschieden. Der Antrag betr. Zuweisung der Planungshoheit für den auszuscheidenden Gewässerraum in der Landwirtschaftszone wird im Rahmen des Planungsverfahrens zur Landschaftsplanung formuliert. Bis zu diesem Zeitpunkt gilt für diesen Abschnitt der Gewässerraum nach Übergangsbestimmung.



Abbildung 50 Breitenvariabilität des Mooswasenbächlis

Die Uferschutzzonen werden im Bereich des Bahnhofschulhauses neu ausgeschieden, da eine gewässerbezogene Uferbestockung bereits vorhanden ist und die Platzverhältnisse ausreichend sind, um die erwähnte Zone als Grundnutzung auszuscheiden. Im Osten bleibt die Uferschutzzone unverändert und korrespondiert mit der Gewässerraumausscheidung.

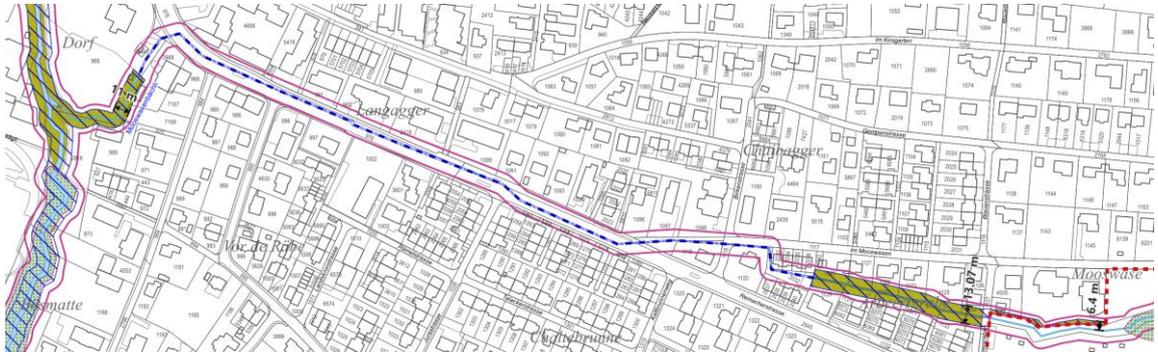


Abbildung 51 Gewässerraumausscheidung Mooswasenbächli

Nr. 4: Rüchibächli

Der Rüchibächli fliesst von der Rabermatten im Osten horizontal zum Schulareal "Wilmatt" und mündet da in den Marchbach. Von der Rabermatten bis zur besagten Schule verläuft das Bächlein eingedolt mit einer Dolenbreite zwischen 0.5 und 0.8 m. Bis zur Einmündung liegt der Bach offen, ist leicht eingeschränkt und hat eine Gerinnesohlenbreite von 0.3 m.

Für den eingedolten Bereich gilt es zu prüfen, ob Potential für eine Ausdolung vorhanden ist bzw. ob auf die Definition eines Gewässerraumes verzichtet werden kann. Ein Verzicht auf die Festlegung eines Gewässerraumes, stützt sich auf Art. 41a Abs. 5 lit. b. des eidg. Gewässerschutzverordnung. Dies ist jedoch nur zulässig, soweit dem Verzicht keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Ermittlung und Beurteilung der Interessen (eingedolter Abschnitt):

Hochwasserschutz: Es herrscht eine geringe Gefährdung Hochwasser für das ganze Rüchibächli. Für den gesamten Verlauf des Bächleins sieht das kantonale Wasserbaugesetz keine Hochwasserschutzmassnahmen vor. Auch wenn im Bereich des eingedolten Abschnittes keine erhebliche Gefahr für Hochwasser vorliegt, besteht hingegen eine Gefährdung durch Oberflächenabfluss. Ein offen geführtes Fliessgewässer hat einen positiven Effekt auf den Abfluss, da das Rüchibächli anfallendes Wasser aufnehmen kann.

Revitalisierung: Im kantonalen Wasserbaukonzept sind keine Revitalisierungsmassnahme vorgesehen. Es besteht jedoch ein öffentliches Interesse an einer Ausdolung, da sich ein offen geführtes Gewässer inkl. Begleitvegetation auf die Ökologie, den Wasserhaushalt und das Klima positiv auswirkt. Diese Effekte könnten auch dazu beitragen das Wohnumfeld aufzuwerten. Zudem ist Potential für eine Ausdolung vorhanden. Demgegenüber besteht ein privates Interesse an der baulichen Nutzung der Bauparzellen. Die definierte Lage des Gewässerraumes bzw. der Bereich einer künftigen Ausdolung am nördlichen Rand der Bauparzellen (Parz. 857 bis zur Parz. 4469) ermöglicht dennoch eine Überbauung der Grundstücke. Zu beachten ist, dass bei einer späteren Überbauung der Zugang zum Gewässer gewährleistet werden muss (Prüfung im Rahmen von Baugesuchen).

Im Grundsatz sind eingedolte Gewässer, sobald der Zustand der Dole beschädigt ist und eine offene Wasserführung möglich ist, offen zu führen (Art. 38 GschG). Mit der Festlegung des Gewässerraumes wird der Raum für eine künftige Ausdolung reserviert.

Natur und Landschaft: Eingedolte Bäche haben keinen ökologischen Wert bzw. können für Amphibien und andere Lebewesen sogar eine Falle darstellen. Die Wiederherstellung eines natürlichen Raumes entlang eines Gewässers bzw. im Uferbereich in einem dafür geeigneten Umfeld sind demnach grundsätzlich aus Sicht Natur- und Landschaftsschutz in vielerlei Hinsicht bedeutend. Vom Ende der Bauzone bis zur Parzellen 857 verläuft das eingedolte Bächlein vorwiegend durch unbebaute Parzellen. Der Gewässerraum im Bereich der unbebauten Grundstücke legt den Raum für die Aufwertung und Ausdolung des Rüchibächlis innerhalb des Siedlungsgebietes fest. Eine Offenlegung des Rüchibächli soll dazu beitragen ökologisch wertvolle Räume zu schaffen, die insbesondere dem Naturhaushalt und der Vernetzung dienen.

Ab der Parzelle 857 bis zur Offenlegung im Bereich der Schulanlage Wilmattstrasse ist das Rüchibächli eingedolt und verläuft unterhalb und entlang von Erschliessungsstrassen, welche auch künftig Bestand haben werden. Es fehlt in diesen Bereichen Raum für eine Ausdolung, da es sich um Erschliessungsstrassen und -wege handelt, die für das Erschliessungsnetz von Bedeutung sind.

Ortsbild- und Denkmalschutz: Entlang der eingedolten Abschnitte sind keine schützenswerten Kulturobjekte vorhanden.

Gewässernutzung: Eine Nutzung des Gewässers ist aufgrund der eingedolten Situation nicht möglich. Eine künftige Aufwertung und Ausdolung des Rüchibächli hat die Ziele des Gewässerschutzes zu berücksichtigen. Diese sind auch bei der Nutzung der Grundstücke (Aussenraumgestaltung) zu berücksichtigen. Eine private Nutzung der Gewässer ist dabei auszuschliessen. Hingegen ist der Gewässerunterhalt und Zugang zum Gewässer zu gewährleisten.

Siedlungsentwicklung: Im Bereich der Parzelle 857 bis zur Parzelle 4469 soll in naher Zukunft eine bauliche Entwicklung stattfinden. Dies bedingt jedoch die Verlegung der Dole respektive die Offenlegung des Bächleins. Eine mögliche Offenlegung wurde bereits in einem separaten Verfahren, welches von den betroffenen Grundeigentümerschaften initiiert wurde, zu klären versucht. Dabei wurde seitens der Grundeigentümerschaft in Frage gestellt, dass es sich dabei um ein Gewässer im Sinne der Gewässerschutzgesetzgebung handelt. Für die Gemeinde massgebend und verbindlich ist die diesbezüglich verfasste detaillierte Stellungnahme des Amtes für Raumplanung vom 1. Juni 2021. In dieser Stellungnahme wird klar festgehalten, dass es sich beim Rüchibächli um ein kleines Gewässer handelt, für das ein minimaler Gewässerraum von 11 Metern Breite ausgeschieden werden muss. Gleichzeitig wird festgehalten, dass der Bachlauf auf genanntem Abschnitt (Parz. 857 – Parz. 4469) im Falle einer Verlegung ausgedolt werden muss.

Im Rahmen der Gesamtrevisionsplanung wurde entschieden, dass ursprünglich separate Verfahren in die Gesamtrevision zu integrieren und gemäss der Stellungnahme des Amtes für Raumplanung einen Gewässerraum von 11 Metern Breite auszuscheiden und entsprechend in den revidierten Zonenplan aufzunehmen. Als Grundlage für ein Ausdolungs- und Revitalisierungsprojekt wird der Gewässerraum entlang der Nordgrenze der betroffenen Grundstücke ausgeschieden. Für den eingedolten Bereich ist gem. Auskunft des Amtes für Raumplanung keine Verzichtsstrecke zu definieren.

Auf dem restlichen eingedolten Abschnitt Richtung Westen bestehen heute Bauten und Anlagen, von denen ausgegangen werden kann, dass sie einen langfristigen Bestand haben. Dabei handelt es sich um Erschliessungsstrassen, Kantonsstrassenquerung und um Zufahrten zu Liegenschaften, die für den Siedlungsbestand langfristig nicht verändert werden. Daher wird hier auch in absehbarer Zukunft kein zusätzlicher Raum für eine Gewässerfreilegung zur Verfügung stehen.

Schlussfolgerung

Im Bereich des eingedolten Abschnitts (Erschliessungsstrassen) wird auf eine Ausscheidung des Gewässerraums verzichtet.

Im Bereich der unbebauten Bauparzellen (Parz. 857 – Parz. 4469) wird ein minimaler Gewässerraum von 11 Metern Breite entlang der nördlichen Parzellengrenze ausgeschieden.

Für den minimalen Gewässerraum im Bereich des Schulhauses Wilmatt, wird aufgrund der ausgeprägten und nicht mehr so natürlichen Verlauf des Bächlis ein Korrekturfaktor von 1.5 angewendet. Die natürliche Gerinnesohlenbreite liegt für die genannten Abschnitte unter 2 m. Gemäss Art. 41a lit. a des eidg. Gewässerschutzgesetzes werden für Fliessgewässer mit einer natürlichen Gerinnesohlenbreite von unter 2 m ein minimaler Gewässerraum von 11 m definiert. Der minimale Gewässerraum wird im Bereich des Wilmattschulhauses über die Uferschutzzone gelegt und südlich symmetrisch ab Gewässernetzlinie des kantonalen Gewässerkatasters ausgebildet.

Eine weitere Aufweitung des Raumes ist nicht notwendig, da mit dieser Breite ein genügend grosses Abflussprofil sichergestellt ist und die Uferschutzzone bereits berücksichtigt wurden. Des Weiteren sind gemäss strategischer Revitalisierungsplanung auch keine Revitalisierungsmassnahmen vorgesehen.



Abbildung 52 Breitenvariabilität des Rüchibächlis

Auf der Parzelle des Wilmattschulhauses wird die Gewässerraumbreite an die Uferschutzzone angepasst und südlich über die Strassenparzelle ausgeschieden. Die Ufervegetation ist in diesem Bereich vielfältig und naturnah ausgebildet. Zudem ist dieser Teilabschnitt der einzige Bereich des Rüchibächlis, das im Siedlungsgebiet oberirdisch fliesst.



Abbildung 53 Ausschnitt Zonenplan mit Gewässerraumausscheidung für Rüchibächli

Nr. 5: Dorfbach

Der Dorfbach entspringt im Ortskern dem Schliefbach auf Höhe Kreuzung Benkenstrasse/ Mittlerer Kreis und verläuft vertikal nordöstlich unter dem Hinterweg bis ins Gebiet Ebnet, wo er dann in den Marchbach mündet. Von der Quelle bis nach den Tramschienen auf Höhe des Kindergartens Parkstrasse I+II verläuft der Bach eingedolt und hat einen Durchmesser von 1.2 m. Im Gebiet Ebnet fliesst der begradigte (naturfremd) Dorfbach mit einer Gerinnesohlenbreite von ebenfalls 1.2 m in den Marchbach.

Für den eingedolten Abschnitt, der sich im Teilzonenplan Ortskern befindet, wurde im Jahr 2022 ein Verzicht auf die Ausscheidung des Gewässerraums rechtskräftig festgelegt.

Für den restlichen eingedolten Abschnitt bis zum Kindergarten Parkstrasse gilt es zu prüfen, ob Potential für eine Ausdolung vorhanden ist bzw. ob auf die Definition eines Gewässerraumes verzichtet werden kann. Ein Verzicht auf die Festlegung eines Gewässerraumes, basierend auf Art. 41a Abs. 5 lit. b. des eidg. Gewässerschutzverordnung. Dies ist jedoch nur zulässig, soweit dem Verzicht keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Ermittlung und Beurteilung der Interessen (eingedolter Abschnitt):

Hochwasserschutz: Es herrscht eine mittlere Überschwemmungsgefahr sowie eine Restgefährdung für den ganzen Abschnitt des Dorfbaches. Das kantonale Wasserbaugesetz macht keine Aussagen zu Hochwasserschutzmassnahmen.

Revitalisierung: Im kantonalen Wasserbaukonzept sind keine Revitalisierungsmassnahme vorgesehen.

Natur und Landschaft: Eingedolte Bäche haben keinen ökologischen Wert bzw. können für Amphibien und andere Lebewesen sogar eine Falle darstellen. Die Wiederherstellung eines natürlichen Raumes entlang eines Gewässers bzw. im Uferbereich in einem dafür geeigneten Umfeld ist demnach grundsätzlich aus Sicht von Natur- und Landschaftsschutz in vielerlei Hinsicht bedeutend. Der eingedolte Abschnitt verläuft teilweise unter der Kantonsstrasse "Bahnhofstrasse" und grösstenteils unter der Erschliessungsstrasse Hinterweg.

Ortsbild- und Denkmalschutz: Entlang der eingedolten Abschnitte sind keine schützenswerten Kulturobjekte vorhanden.

Gewässernutzung: Eine Nutzung des Gewässers ist aufgrund der eingedolten Situation nicht möglich.

Siedlungsentwicklung: Rechts und links des Hinterweges befinden sich Wohn- und Gewerbezone. Es kann davon ausgegangen werden, dass die bestehenden Bauten und Anlagen einen langfristigen Bestand haben. Dabei handelt es sich um Erschliessungsstrassen, Kantonsstrassenquerung, Tramquerung und um Zufahrten zu Liegenschaften, die für den Siedlungsbestand langfristig nicht verändert werden. Daher wird hier in absehbarer Zukunft kein zusätzlicher Raum für eine Gewässerfreilegung zur Verfügung stehen.

Schlussfolgerung

Die Interessen der Siedlungsentwicklung (Erhalt der Erschliessungsstrassen /Kantonsstrasse, Zufahrten) überwiegen bei den eingedolten Abschnitten die Interessen von Natur und Landschaft (durchgehender Gewässerraum). Im Bereich der eingedolten Abschnitte stehen demzufolge einem Verzicht auf eine Gewässerraumausscheidung keine überwiegenden Interessen entgegen.

Für den minimalen Gewässerraum im Gebiet Ebnet, wird aufgrund des naturfremden Zustands des Baches ein Korrekturfaktor von 2 angewendet. Die gemäss Korrekturfaktor errechnete natürliche Gerinnesohlenbreite liegt für den genannten Abschnitt bei 2.4 m. Dies entspricht gemäss dem eidg. Gewässerschutzgesetz einem minimalen Gewässerraum von 13 m. Der minimale Gewässerraum wird im Gebiet Ebnet symmetrisch ab Gewässernetzlinie des kantonalen Gewässerkatasters ausgebildet.

Eine Aufweitung des Raumes ist nicht notwendig, da mit dieser Breite ein genügend grosses Abflussprofil sichergestellt ist und die Uferschutzzone gleich breit sind. Des Weiteren sind gemäss strategischer Revitalisierungsplanung auch keine Revitalisierungsmassnahmen vorgesehen.

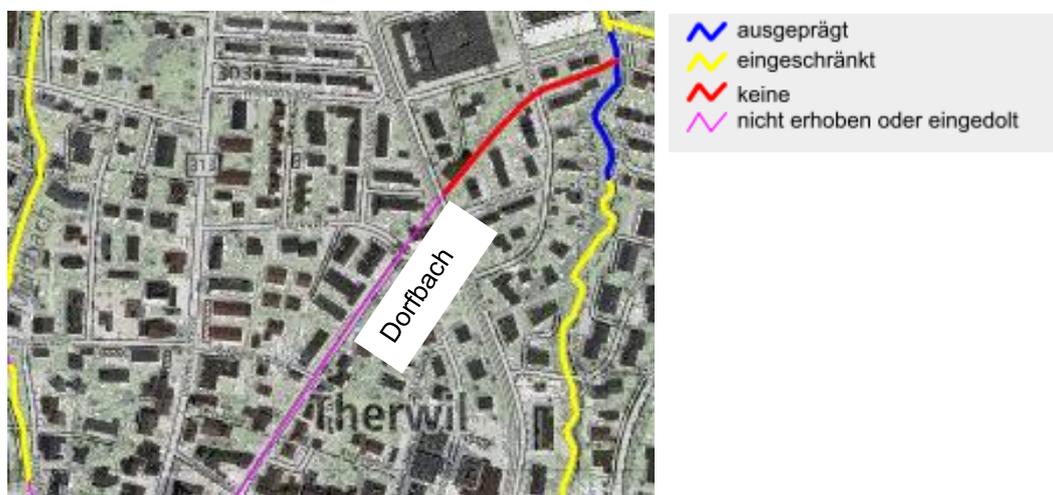


Abbildung 54 Breitenvariabilität des Dorfbachs

Die Uferschutzzone wird im Bereich des Ebnet-Quartiers angepasst. Aufgrund der minimalen Platzverhältnisse im Bereich der dichten Bebauung wird auf der Nordseite eine minimale Uferschutzzone belassen und auf der Südseite die Uferschutzzone leicht vergrössert und um 3 m ab Uferkante ergänzt.

Zwischen der Ebnet- und der Erlenstrasse sind die Platzverhältnisse gegeben und die Uferschutzzone wird auf die Gewässerraum angepasst. Auf der Südseite wird die Uferschutzzone 3 m ab Uferkante, Parzellengrenze ergänzt. Die Ufervegetation ist hier grösstenteils von einheimischen Arten geprägt.

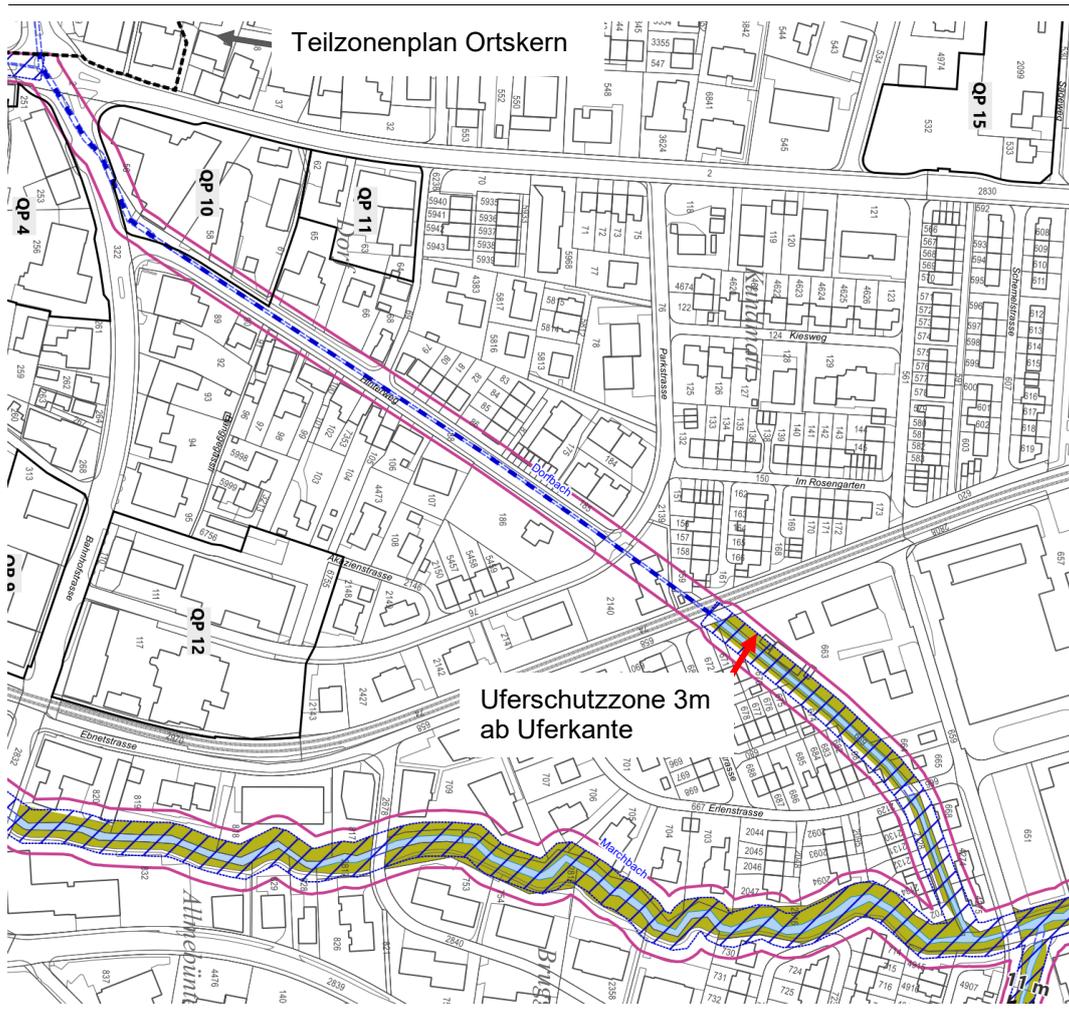


Abbildung 55 Gewässerraumauscheidung Dorfbach

Nr. 9: Griengrubenbächli

Da mit der Ortskernplanung die Gewässerräume strikt am Ortskernplanperimeter enden, sind mit der Revision Siedlungsplanung die Gewässerräume im Anschluss festzulegen. Mit der Ortskernplanung wurde auch für die eingedolten Abschnitte (unter der Strasse) ein Gewässerraum festgelegt. Mit der Revision Siedlungsplanung muss im Bereich des Kreisels die Anschlussfläche ebenfalls als Gewässerraum ausgeschieden werden. Bei der Genehmigung der Ortskernplanung gab es keine Anpassungen, die die vorliegende Revision betreffen.

Ergänzende Ausscheidungen des Gewässerraumes für das Griengrubenbächli fehlen zum einen beim Fussweg "Zur Griengrube" im Westen des Teilzonenplans Ortskern in der Wohnzone W2b und zum anderen im Nordosten, Bereich Kantonstrasse "Mittlerer Kreis" ausserhalb des Teilzonenplans Ortskern.

Für die Gewässerraumbreite werden die Masse aus dem Teilzonenplan Ortskern übernommen. Damit werden die Gewässerraumbreiten in den fehlenden Abschnitten von 11 m übernommen und fortgeführt.

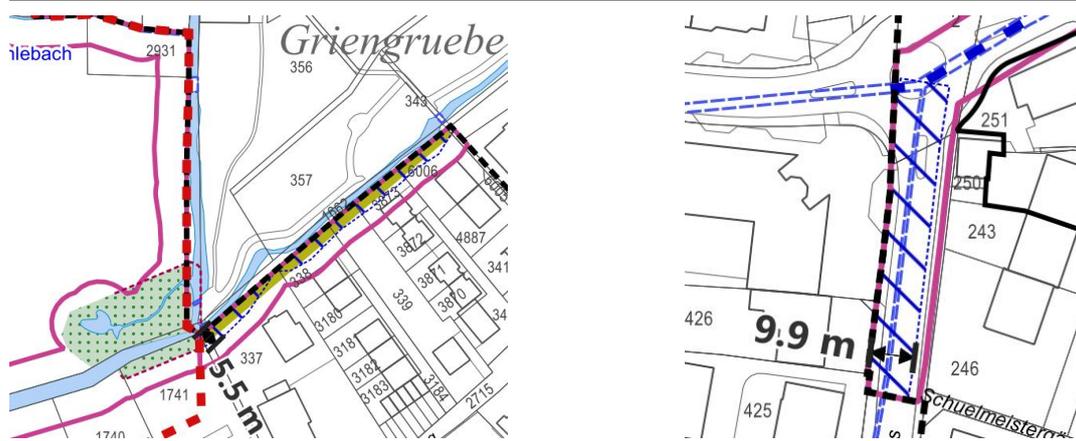


Abbildung 56 links: Gewässerraumausscheidung W2b;
rechts: Gewässerraumausscheidung gemäss Teilzonenplan Ortskern

Nr. 10: Oberer Mühlebach

Der Obere Mühlebach (privates Gewässer) wird "Am Schliefbach" in der Landwirtschaftszone gefasst und fliesst in den Norden, entlang des Schliefweges bis er bei der Parzellen 7148 die Fliessrichtung in den Süden ändert. Obwohl sich das Fliessgewässer ausserhalb des Siedlungsgebietes befindet, wird im Rahmen dieser Revision für den Siedlungsbereich ein Gewässerraum ab Gewässerachse ausgeschieden, da der Gewässerraum nach Übergangsbestimmung Bauzonen berührt. Wird der Gewässerraum nicht ausgeschieden, bleibt die Übergangsbestimmung gemäss Gewässerschutzverordnung bestehen.

In Absprache mit der kantonalen Fachstelle muss ein minimaler Gewässerraum ausgeschieden werden, wo der prov. Gewässerraum heute das Siedlungsgebiet und die Bebauung massgeblich tangiert. Der Bach weist gemäss dem kantonalem Gewässerkataster keinen natürlichen Verlauf mehr auf. Gemäss den Grundbuchdaten ist die Gerinnesohlenbreite 0.5 m breit.

Aufgrund der fehlenden Breitenvariabilität wird für den Oberen Mühlebach ein Korrekturfaktor von 2 angewendet. Die natürliche Gerinnesohlenbreite liegt für das fliessende Gewässer unter 2 m. Gemäss Art. 41a lit. a des eidg. Gewässerschutzgesetzes werden für Fliessgewässer mit einer natürlichen Gerinnesohlenbreite von unter 2 m ein minimaler Gewässerraum von 11 m definiert. Der minimale Gewässerraum wird symmetrisch ab Gewässernetzlinie des kantonalen Gewässerkatasters ausgebildet. Die Festlegung des Gewässerraums umfasst jedoch aufgrund des Verlaufs der Baugebietsabgrenzung nur den Bereich, welcher sich innerhalb des Geltungsbereichs des Zonenplans Siedlung befindet.

Eine Aufweitung des Raumes ist nicht notwendig, da mit dieser Breite ein genügend grosses Abflussprofil sichergestellt ist. Des Weiteren sind gemäss strategischer Revitalisierungsplanung auch keine Revitalisierungsmassnahmen vorgesehen.

Uferschutzzonen werden im Siedlungsgebiet keine ausgewiesen, da die Strasse bzw. eine private Gartennutzung das Siedlungsgebiet begrenzen bzw. die eigentliche Uferbestockung ausserhalb des Siedlungsgebietes liegt.

Im Weiteren müsste bei jeder Anpassung des Radius von archäologischen Schutzzonen infolge von Neuentdeckungen/Neuerkenntnissen seitens der Kantonsarchäologie die Gemeinde jeweils eine Mutation mit einer entsprechenden Anpassung vornehmen. Aus diesen Gründen wurde auf die Aufnahme bzw. Darstellung von archäologischen Verdachtsflächen (bzw. der ehemaligen archäologischen Schutzzonen) verzichtet.

5.16.2 Naturgefahrenzonen

Die Naturgefahrenkarte unterscheidet drei Arten der Gefährdung (Überschwemmung, Rutschung und Steinschlag) sowie drei Intensitätsstufen (gering = gelb, mittel = blau und stark = rot). Für stark gefährdete Gebiete resultiert ein Bauverbot. In Gebieten mit geringer und mittlerer Gefährdung ist eine Bebauung unter Einhaltung bestimmter Auflagen (z.B. bauliche Massnahmen am Gebäude zum Schutz vor Überschwemmung) möglich. Die kantonale Naturgefahrenkarte für die Gemeinde Therwil erschien im Jahr 2010.

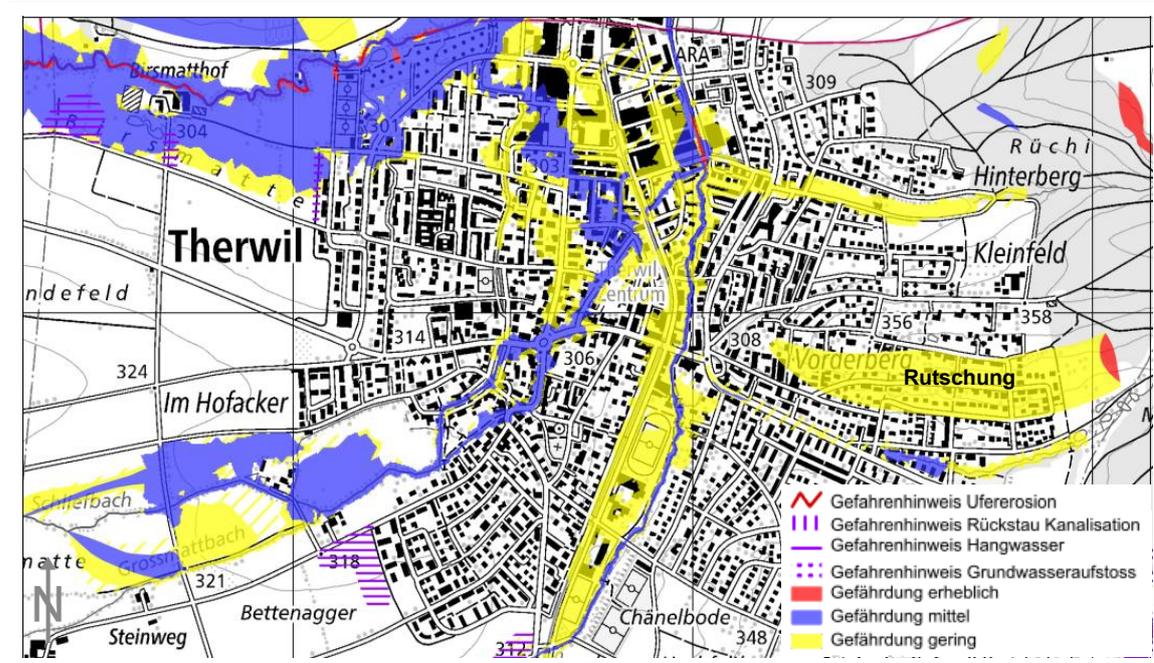


Abbildung 58 Ausschnitt Naturgefahrenkarte BL (Wasser und Rutschung)

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Therwil ist vor allem durch Überschwemmungen, ausgehend von den verschiedenen Fliessgewässern, gefährdet (vgl. Abbildung 58). An östlicher Hanglage besteht zudem eine geringe Gefährdung durch Rutschung.

Die Ausscheidung der Gefahrenzonen erfolgte durch Übernahme der entsprechenden Gefahrenbereiche aus der Naturgefahrenkarte des Kantons. Eine Abgrenzungsbereinigung gegenüber den in der kantonalen Naturgefahrenkarte eingezeichneten Gefährdungsbereichen wurde bewusst nicht vorgenommen. Der Gemeinderat lehnt es ab, im Rahmen der Zonenplan-Revision in eigener Verantwortung eine Anpassung der Gefahrengebietsabgrenzung vorzunehmen (nicht bekannte Kriterien, fehlendes spezifisches Fachwissen, Erklärungsbedarf gegenüber betroffenen Eigentümerschaften und Erklärungsbedarf anlässlich beschlussfassender Gemeindeversammlung etc.) und stützt sich bei der Umsetzung der Gefahrenzone auf die von Fachingenieurbüros ermittelten Gefährdungsbereiche. Davon betroffen

ist auch die bisherige Festlegung von Naturgefahrenzonen, welche für die Gewerbezone sowie die öWA-Zone beim Schulhaus Wilmatt vorhanden war. Diese vorbestandene Naturgefahrenzonen sind zu einem bestimmten Grad in der Abgrenzung und im Verlauf generalisiert festgelegt worden. Im Sinne einer einheitlichen Art der Festlegung werden die vorbestandene Naturgefahren nicht übernommen, sondern betreffend Abgrenzung und Verlauf neu festgesetzt. Diese Form der Umsetzung wurde in der Ortskernplanung so vorgenommen.

Mit einer Ausnahme befinden sich alle erheblichen Gefährdungen (rot) durch Überschwemmungen ausserhalb von Bauzonen. Die erhebliche Gefährdung beschränkt sich auf den Marchbach im Abschnitt entlang der Schule Wilmatt und der Bereich der Einmündung des Dorfbachs. Dabei wird nur eine kleine Fläche im Nordosten der Parzelle 4275 als Bauzone davon betroffen. Aufgrund der Festlegung des Gewässerraums sowie den bestehenden Gewässer- und Strassenbaulinien ist die betreffende Fläche baulich nicht nutzbar. Damit die Anrechnung dieser Fläche zur baulichen Nutzung für die Parzelle 4275 gewährleistet bleibt, wird die Bauzonenzuweisung jedoch beibehalten.

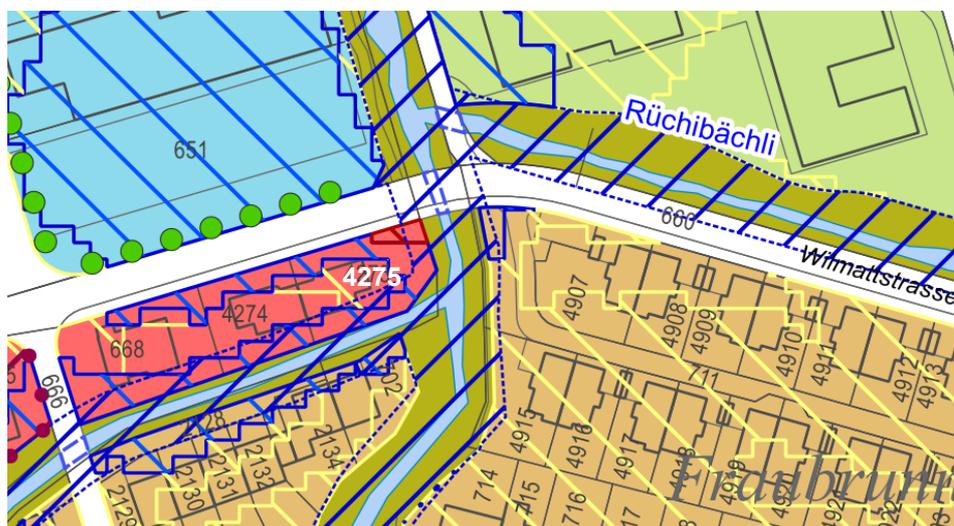


Abbildung 59 Ausschnitt Zonenplan Siedlung mit Lokalisierung der Parzelle 4275 mit erheblicher Gefährdung

Im Reglement werden die innerhalb der Gefahrenzone geltenden Schutzvorschriften und baulichen Auflagen definiert. Die Formulierungen entsprechen im Prinzip denjenigen der kantonalen Wegleitung. Sie wurden zur besseren Verständlichkeit mit erläuternden Kommentaren (z.B. gesetzliche Grundlagen, Vorgehen im Falle eines Bauvorhabens etc.) ergänzt.

6. Berücksichtigung übergeordneter Planungsvorgaben

6.1 Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Der Kanton Basel-Landschaft ist dem Konkordat der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) mit dem Landratsbeschluss vom 23. April 2009 beigetreten. Damit verpflichtet sich der Kanton Basel-Landschaft, die Vereinheitlichung der Begriffe und Definitionen im Bau- und Planungswesen in der entsprechenden kantonalen Gesetzgebung nach der IVHB vorzunehmen.

Per 1. Januar 2015 hat der Regierungsrat die entsprechenden Anpassungen am kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) sowie bei der dazugehörigen Verordnung (RBV) betreffend IVHB in Rechtskraft gesetzt. In den Übergangsbestimmungen zur Umsetzung der IVHB in das Planungsrecht der Gemeinde ist nach § 139a RBG vorgesehen, dass die Gemeinden innerhalb von 15 Jahren bzw. bis 2030 eine Anpassung ihrer Zonenvorschriften vornehmen müssen. Abklärungen beim Rechtsdienst BUD haben ergeben, dass die Gemeinden vor Ablauf dieser Frist (und der Möglichkeit zur Fristerstreckung) auch eine Revision ihrer Zonenvorschriften, ohne Berücksichtigung der IVHB, durchführen können. Aufgrund dieser anderen Umsetzungsinterpretation durch den BUD-Rechtsdienst besteht die Abteilung Ortsplanung nicht mehr auf eine IVHB-Umsetzung von anlaufenden Siedlungsplanungsrevisionen, sondern wird nur noch eine diesbezügliche Empfehlung zur IVHB-Umsetzung abgeben. Das bedeutet, dass der Regierungsrat eine Siedlungsplanungsrevision, welche die IVHB (noch) nicht berücksichtigt, nicht zurückweisen kann und genehmigen muss.

Die Vor- und Nachteile einer Übernahme der IVHB wurden im Rahmen der Revisionsarbeiten in der PRN intensiv diskutiert. Die PRN verfolgte zunächst den Weg, die IVHB-Begrifflichkeiten im Rahmen der vorliegenden Revision aus verschiedenen Gründen nicht zu übernehmen.

Der Entwurf für die Mitwirkung wurde zunächst ohne Umsetzung der IVHB vorgelegt mit der Ausnahme der Definition des massgebenden Terrains (ZRS § 8).

Aufgrund zwischenzeitlichen Austausches mit anderen Gemeinden, welche sich ebenfalls in einer Siedlungsplanungsrevision befinden und der vom Kanton vorgegebenen Zeitspanne bis 2030 wird nun die Umsetzung in der aktuellen Revision trotzdem vorgenommen. Nach einer Beurteilung des Anpassungsbedarfs konnte zudem festgestellt werden, dass aufgrund der bisherigen Bestimmungen unter Beibehaltung des Systems der Nutzungsberechnung mit der Bebauungsziffer und die Messweise zur Fassadenhöhe die Umsetzung relativ einfach vorgenommen werden kann.

Es besteht keine Pflicht, dass alle IVHB-Definitionen zur Definition der baulichen Nutzung übernommen werden müssen. Das heisst, es müssen, betreffend baulicher Nutzung, nicht die Überbauungs-, Ausnutzungsziffer- und Grünflächenziffer eingeführt werden. Die Gemeinde übernimmt diejenigen Definitionen, welche sie zur Definition der baulichen Nutzung anwenden will. Hingegen müssen andere Begriffe und damit verbundene Messweisen übernommen werden. Nachfolgende Zusammenstellung zeigt auch auf, welche Definitionen bisher zur Anwendung kamen und die Definitionen, welche mit Einführung der IVHB zur Anwendung kommen. Ein Sonderfall bildet die Grünziffer. Der Sachverhalt dazu wird weiter untenstehend erläutert.

Bisherige Definitionen nach RBV (*) oder ZRS (**)	Neue Definitionen nach IVHB	ausserhalb IVHB
anrechenbare Grundstücksfläche *	anrechenbare Grundstücksfläche	
Bebauungsziffer **	Überbauungsziffer	
Grünflächenziffer **		Grünziffer
massgebendes Terrain *	massgebendes Terrain	

Fassaden- und Gebäudehöhe **	Fassaden- und Gebäudehöhe
Gebäuelänge **	Gebäuelänge
	Fassadenflucht, Fassadenlinie und projizierte Fassadenlinie
Nebenbauten *	Klein- und Anbauten

nach RBV (*): Messweise/Berechnung in der kantonalen Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz geregelt
nach ZRS (**): Messweise/Berechnung im Zonenreglement festgelegt

Die eingeführten Definitionen nach IVHB sind in der RBV vorgegeben und können nicht geändert oder ergänzt werden. Die Gemeinde legt bei der Überbauungsziffer, der Fassaden- und Gebäudehöhe sowie bei der Gebäuelänge für die jeweiligen Zonen die entsprechenden Masse fest. Bei der Fassadenflucht, Fassadenlinie und projizierte Fassadenlinie handelt es sich ausschliesslich um "technische" Definitionen für die Bemessung der Fassaden und Gebäudehöhe.

Die Berechnung des baulichen Nutzungsmasses mit der bisherigen Bebauungsziffer soll in deren einfache Weise fortgeführt werden. Dies ist mit der Überbauungsziffer nach IVHB gewährleistet. Auf die Einführung der Ausnutzungsziffer als Ersatz oder in Kombination wird daher verzichtet.

Im bisherigen Reglement war die Grünflächenziffer mit einer Anrechnungsdefinition enthalten. Die Anrechnungsdefinition für die Grünflächenziffer nach IVHB weist gegenüber der bisherigen Anrechnungsdefinition im Reglement grössere Unterschiede auf. Die Anrechnung von Bäumen oder begrünten Dachflächen ist in der Anrechnungsdefinition nach IVHB nicht enthalten. Die Gemeinde will jedoch die Anrechnung dieser wertvollen Grünstrukturen weiterhin ermöglichen. Dies insbesondere, um mit der Anrechnung einen Anreiz zu schaffen. Aus diesen Gründen wird die Grünflächenziffer nach IVHB mit vorgegebenen Anrechnungsdefinition nicht eingeführt. Stattdessen wird die bisher im Reglement bestehende Grünflächenziffer stattdessen in eine "Grünziffer" umgewandelt und mit einer angepassten Anrechnungsdefinition fortgeführt.

Die Festlegung einer Gebäudebreite ist für die Bestimmung des Gebäudeprofils nicht erforderlich und bildete auch im bisherigen Reglement keinen Parameter. Auf eine Einführung wird daher ebenfalls verzichtet.

Die IVHB hat keinen Einfluss auf die Grenzabstände. Diese Masse bleiben unverändert und zudem handelt es sich dabei um kantonale Massfestlegungen.

6.2 Dimensionierung Bauzonen

Gestützt auf Art. 15 Abs. 1 RPG (Bund) ist die Dimensionierung der Bauzonen hinsichtlich des Bedarfes innert der nächsten 15 Jahre auszurichten.

Für die Dimensionierung der Bauzone kommt für die Wohnbauzonen die WMZ-Auslastung zur Anwendung. Die Auslastung der WMZ- Bauzonen (d.h. Wohn-, Misch- und Zentrumszonen) wurde vom Kanton gestützt auf eine einheitliche, vom Bund entwickelte Berechnungsweise⁸, für alle Gemeinden im Kanton Basel-Landschaft berechnet. Mit dieser Berechnung wird die Auslastung der Bauzonen bis zum Jahr 2035 unter Berücksichtigung der gemeindespezifischen Bauzonenflächenbeanspruchung pro Person sowie dem erwarteten Bevölkerungswachstum berechnet. Bei einer Auslastung der WMZ von 100 % entspricht die Kapazität der vorhandenen Bauzonen exakt der erwarteten Bevölkerungszahl in 15 Jahren. Beträgt die Auslastung weniger als 100 %, ist darauf zu schliessen, dass die Bauzonen überdimensioniert sind. Beträgt die Auslastung mehr als 100 %, so ist hingegen davon auszugehen, dass die heutigen Bauzonen für die erwartete Bevölkerungsentwicklung nicht ausreichend sind.

Die Bauzonenauslastung wird durch den Kanton auf zwei unterschiedliche Arten berechnet. Es wird unterschieden zwischen der Berechnung gemäss "Technische Richtlinien Bauzonen" 2014 und der Berechnung gemäss kantonalem Richtplan, Objektblatt S 1.2⁹, wobei ersteres für die Beurteilung von Umzonungen und zweiteres für die Beurteilung von Neueinzonungen massgeblich ist. Aufgrund der unterschiedlichen Betrachtung wird nachfolgend eine differenzierte Beurteilung der zonenplanerischen Handlungen vorgenommen (Umzonungen bzw. Einzonungen).

WMZ relevante Umzonungen

Die Bauzonenauslastung gemäss "Technische Richtlinien Bauzonen" 2014 beträgt für die Gemeinde Therwil 106.3 % (Stand 2022). In der Gemeinde Therwil sind die im kantonalen Richtplan festgelegten Voraussetzungen zur Schaffung von neuen WMZ durch Umzonungen somit erfüllt (Bauzonenauslastung > 95 %). Im Rahmen der vorliegenden Revision wird die Fläche an Wohn-, Misch- und Zentrumszonen durch die in Tabelle 5 aufgeführten Massnahmen verändert.

Nicht Gegenstand von Umzonungen in WMZ sind Umzonungsmassnahmen von bestehenden WMZ-Zonen. Die Umzonungen bzw. Aufzonungen von W1 in W2a sowie die Umzonungen von Wohnzonen in Wohn- und Geschäftszonen und damit verbundene Aufzonungen sind nicht von Relevanz.

Tabelle 5 Veränderung WMZ aufgrund von Umzonungen

Gebiet	Parzelle(n)	Art der Umzonung, bauliche Nutzung	Fläche [m ²]
Benkenstrasse-Birmmatten	4719	Umzonung von öWA in W3-Zone, unbebaut	+ 1'297
Känelboden	1607	Umzonung von WG-Zone in öWA, nicht bebaut bzw. als Lagerplatz genutzt	- 1'594
Langi Allme	762	Umzonung von WG-Zone in öWA, bebaut	- 896
Flächenbilanz durch Umzonungen von WMZ-Flächen			- 1'193

⁸ Eidg. Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation UVEK (2014): Technische Richtlinien Bauzonen.

⁹ Bauzonenauslastung unter Annahme einer generellen Zunahme der Nutzungsdichte um 6% innert 15 Jahren sowie Nutzung von einem Drittel der Transformationsgebiete gemäss KRIP-Objektblatt S 2.2

In der Bilanz ergibt sich im Rahmen der vorliegenden Revision eine Abnahme von rund 1'200 m² WMZ-Flächen. Die geringe Abnahme hat keine Wirkungen auf die Grössenordnung der vorhandenen Bauzonenauslastung.

WMZ-relevante Einzonungen

Im Rahmen der vorliegenden Revision werden keine WMZ relevanten Flächen vorgenommen. Zudem werden die Vorgaben gemäss Richtplan für Einzonungen nicht erfüllt (siehe Kapitel 5.13.11).

6.3 Mobilisierung Baulandreserven

Nach Art. 47 Abs. 2 RPV (Bund) ist aufzuzeigen, welche Massnahmen zur Mobilisierung von Nutzungsreserven oder zur baulichen Nutzung von unüberbauten Bauzonenflächen erforderlich sind.

Nutzungsreserven

Folgenden Massnahmen bzw. Instrumentarien sollen im Rahmen der Nutzungsplanung die Mobilisierung von Nutzungsreserven begünstigen:

- Anwendung der Nutzungsübertragung nach § 88 RBG
- Zulassung der Anrechenbarkeit nach § 46 Abs. 3 RBG von Parzellenteile, die in anderen Zonen (beispielsweise Grün- und Uferschutz zonen) oder die im Gewässerraum liegen
- Zulassung der Anrechenbarkeit nach § 43 Abs. 4 RBG bei Landabtretungen für Strassen und Anlagen sowie für Gewässer
- Zulassung der Anrechenbarkeit des Miteigentumsanteils von Anmerkungsparzellen
- Reduktion der Mindestfläche für Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan
- Flexibilisierung bei der Anordnung von Attikageschossen
- Zulassung von Aufstockungen bei bestehenden Reihen- und Doppel-einfamilienhäusern und damit verbundenem Verzicht auf ein Gesamtkonzept
- Zulassung eines weiteren Vollgeschosses bei Verzicht auf Dachgeschoss
- Anreiz für Aufstockungen oder Ersatzneubauten durch Aufzoning in W3 und WG3

Die Einführung einer Mindestnutzung für Neubauten nach § 18 Abs. 4^{bis} RBG wird nicht vorgenommen. Bei Neubauten in den Wohnbauzonen wird die bauliche Nutzung durch die tendenziell kleineren, neu gebildeten Parzellen beansprucht. Bei den Gewerbe zonen soll mit einer Mindestnutzung nicht die Neuan-siedlung oder Neubebauung erschwert werden.

Ebenso kommt die Anwendung der Nutzungskonzentration nach § 48 RBV nicht in Frage, da keine Auszonung vorgenommen wird.

Unüberbaute Parzellen

In der Gemeinde Therwil sind nicht viele unüberbaute Bauzonenflächen vorhanden. Dies wird auch durch die vom Kanton vorgenommene Hochrechnung der Bauzonenauslastung von WMZ-Zonen bestätigt. In der Gewerbezone sind die Flächenreserven ebenfalls sehr gering und beschränkt sich gemäss der Erhebung zum Stand der Bebauung und Erschliessung auf drei Standorte mit Flächen von jeweils ca. 2'000 m² bis ca. 2'450 m².

Gemäss der Erhebung zum Stand der Bebauung und Erschliessung sind alle unüberbauten Bauzonenflächen erschlossen. Aufgrund der Parzellenform und -struktur muss keine Baulandumlegung vorgenommen werden. Somit verfügen die unüberbauten Parzellen mit einzelnen Ausnahmen die erforderliche baureife und können damit einer baulichen Nutzung gemäss Zonenplan zugeführt werden. Davon ausgenommen sind die Parzellen, für welche eine Quartierplanpflicht besteht. Dies betrifft die Parzellen beim Areal «Griengruebe» sowie beim Areal «Bei der Linde». Für das Areal «Bei der Linde» soll demnächst die Quartierplanung der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung unterbreitet werden.

Aufgrund dieser Ausgangslage werden keine Massnahmen zur Baulandverflüssigung mittels einer zeitlichen Bauverpflichtung für einzelne unüberbaute Parzellen nach § 52b RBV in Betracht gezogen. Zudem auch kein Interesse seitens Gemeinde, an einer Bauverpflichtung für die beschränkten Baulandreserven, besteht.

6.4 Planbeständigkeit

Wie unter Kapitel 2.1.2 erwähnt, datiert die aktuelle Siedlungsplanung von 2002. Anlass für eine Änderung der Planung sind gemäss Art. 21 RPG in erster Linie die erheblich geänderten Verhältnisse gegenüber den seinerzeitigen Prämissen sowie die generelle Überprüfung der Planungsinstrumente nach ca. 15 Jahren.

In diesem Lichte scheint die Frage der Rechtssicherheit und Planungsbeständigkeit obsolet, umso mehr, als die vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung einen wichtigen Beitrag zur Rechtssicherheit in verschiedenen Bereichen aufgrund veränderter Bedingungen (Kantonaler Richtplan und Gesetze) beitragen kann, sowie zur Umsetzung neuer, für die Nutzungsplanung relevanter Planungsgrundlagen (Raumkonzept Leimental 2035, Kommunalen Richtplan) beiträgt.

6.5 Koordinationspflicht

Nach Art. 2 Abs. 1 RPG (Bund) wird Abstimmung der raumwirksamen Planungen zwischen Bund, Kanton und Gemeinden verlangt. Die Abstimmung gegenüber dem Bund und Kanton wird in den Kapiteln 4.2 und 4.3 erläutert. Nachfolgend wird die Abstimmung gegenüber den Nachbargemeinden beschrieben.

Planungsinhalte

Im Rahmen der Revisionsbearbeitung wurde auch die Nutzungsplanung der Nachbargemeinden Oberwil aufgrund des nördlich angrenzenden Siedlungsgebietes mit sich über beide Gemeinden erstreckenden Gewerbegebiet Mühlematt konsultiert. Die nutzungsplanerische Abstimmung der räumlichen Entwicklung für dieses Gewerbegebiet erfolgte mit dem Entwicklungskonzept Gebiet Mühlematt (siehe Kapitel 4.5).

Weiterer Abstimmungsbedarf ergab sich nicht, da das Siedlungsgebiet der Gemeinde Therwil nur im Norden mit dem Siedlungsgebiet der Gemeinde Oberwil zusammengewachsen ist.

Information und Mitwirkung

Im Rahmen des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens wurden alle Nachbargemeinden über die Revision der Siedlungsplanung der Gemeinde Therwil orientiert und zur Mitwirkung eingeladen.

6.6 Mehrwertabgabe

Nach Art. 5 RPG (Bund) sind die Gemeinden verpflichtet, eine Mehrwertabgabe bei den Grundeigentümerschaften zu erheben, wenn durch die Planung erhebliche Vor- und Nachteile für die Nutzungsverhältnisse der Bauparzelle entstanden sind. Der Kanton Basel-Landschaft hat beziehend auf die bundesrechtliche Vorgabe mit dem Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten (GAP) eine kantonale Umsetzungsgesetzgebung erlassen.

Auf Bundesebene ist im Rahmen der Teilrevision des Raumplanungsgesetzes 2. Etappe (RPG 2) in Folge der Rechtsprechung des Bundesgerichts zu Art. 5 RPG auch eine Anpassung von Art. 5 Abs. 1 RPG vorgesehen. Darauf basierend wurde auch die Revision des kantonalen Gesetzes vorgenommen. Demnach ist vorgesehen, dass die Gemeinden bei der erstmaligen Zuweisung von Land in die Bauzone (Einzonung), bei Um- und Aufzonungen, bei Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan eine Mehrwertabgabe von 20 % erheben müssen. Im Weiteren können die Gemeinden auf der Grundlage eines entsprechenden Reglements, welches von der Gemeindeversammlung beschlossen werden muss, selber einen höheren Abgabesatz festlegen, welcher jedoch auf maximal 40% begrenzt ist.

Die Festsetzung des neuen kantonalen Rechts ist noch ausstehend. Solange kein rechtskräftiges kantonales Mehrwertabgabegesetz besteht, ist es der Gemeinde nicht möglich, ein entsprechendes kommunales Mehrwertabgabe Reglement zu verabschieden. Die Gemeinde kann nur entscheiden, ob sie eine Mehrwertabgabe auf die vorgesehen Aufzonungen erheben will, bevor die neuen Zonenvorschriften verabschiedet werden. Rückwirkend können keine Abgaben auf Planungsmehrwerte - die durch die Revision des Zonenreglements entstehen - geltend gemacht werden.

6.7 Interessenabwägung

Stehen nach Art. 3 RPV (Bund) bei der Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben Handlungsspielräume zu, so ist eine Interessenabwägung vorzunehmen und die Entscheidungen sind zu begründen.

Die Interessenabwägung der Anpassungen im Zonenplan und Zonenreglement wird nachfolgend nicht für den Einzelfall vorgenommen, sondern jeweils auf einzelne Schwerpunkte mit Auswirkungen auf die Nutzungsmöglichkeiten vorgenommen. Die Revision des Zonenplans der Gemeinde Therwil beinhaltet folgende Schwerpunkte mit Auswirkungen auf die Nutzungsmöglichkeiten:

- Einführung der Definitionen nach IVHB
- Umsetzung Gewässerraumplanung
- Auf- und/oder Umzonungen
- Anpassung Nutzungsmöglichkeiten in der neuen Zone W2a
- Schutz von Naturobjekten
- Schutz von Einzelbauten (Umsetzung BIB)
- Zuweisungen von Arealen in die Zone mit Quartierplanpflicht
- Vorgaben zur Gestaltung des Aussenraums
- Zuweisung Gebiet Känelrain in die Zone mit unbestimmter Nutzung

6.7.1 Einführung der Definitionen nach IVHB

Die Umsetzung der IVHB erfolgt aufgrund einer gesetzlichen Vorgabe. Dabei handelt es sich um die Einführung von Begriffen und Messweisen, welche vom Kanton BL von der IVHB übernommen wurden. Die Umsetzung im Zonenreglement der Gemeinde Therwil wird so vorgenommen, dass das bisherige System betreffend Art der Nutzungsdefinition fortgeführt wird (vgl. dazu Kapitel 5.2). Da es sich um eine gesetzliche Vorgabe handelt, besteht keine Alternative dazu und es muss damit auch keine Interessenabwägung vorgenommen werden.

6.7.2 Umsetzung Gewässerraumplanung

Aufgrund der Bundesgesetzgebung sind die Kantone verpflichtet, entlang von Flüssen, Bächen und Seen einen Gewässerraum nutzungsplanerisch auszuscheiden. Im Kanton Baselland ist der Kanton für die Gewässerausscheidung ausserhalb des Siedlungsgebiets zuständig und die Gemeinden für die Gewässerausscheidung innerhalb des Siedlungsgebiets. Ohne die Festlegung des Gewässerraums im Rahmen der Zonenplanrevision würde der breiter dimensionierte Gewässerraum, gemäss den Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung des Bundes, weiterhin zur Anwendung kommen. Aufgrund dessen muss eine Festlegung des Gewässerraums vorgenommen werden bzw. es besteht keine Alternative dazu. Die Interessenabwägung für die einzelnen Gewässer wurde vorgenommen (vgl. Kapitel 5.15) und wird nachfolgend nicht behandelt.

6.7.3 Zuweisungen von Arealen in die Zone mit Quartierplanpflicht

Bei den Zonen mit Quartierplan-Pflicht sind folgende Interessen im Vordergrund

- Innere Siedlungsentwicklung / Mobilisierung von Nutzungsreserven / Verdichtung
- Erhaltung Siedlungsqualität
- Nutzung ohne weitere Planungspflicht

Mit der Zone mit Quartierplan-Pflicht werden Areale definiert, in welchen nur aufgrund einer rechtskräftigen Quartierplanung gebaut werden darf. Die Definition der entsprechenden Areale erfolgt aufgrund raumplanerischer Überlegungen, welche in den Kapiteln 5.13.6 und 5.13.7 erläutert werden. Mit Quartierplanungen ist ein Planungsinstrument vorhanden, mit welchem arealspezifisch eine verdichtete Bauweise und eine innere Siedlungsentwicklung vorgenommen werden kann. Das trifft dabei auch auf ältere Quartierplanungen oder die Gesamtüberbauungen zu. Zudem kann mittels Quartierplanungen auch eine bessere Gestaltung der Bauten und des Aussenraums durch die Gemeinde eingefordert werden. Damit wird auch die Siedlungsqualität gefördert.

Bei einer fraglichen Nutzung ohne weitere Planungspflicht muss eine Differenzierung bei der Interessenabwägung vorgenommen werden.

- Bei der ZQP «Kammi-Areal» ist die Arealentwicklung bereits in Bearbeitung. Bei der Arealentwicklung ist die Eigentümerschaft sowie auch die Gemeinde miteinbezogen. Das Ergebnis der Arealentwicklung soll danach mittels Quartierplanung planungsrechtlich festgelegt werden. Aufgrund dessen liegt für die ZQP «Kammi-Areal» eine Übereinkunft der Erforderlichkeit für eine Quartierplanung vor.
- Bei den ZQP für altrechtliche Gesamtüberbauungen und für Bebauungen nach Richtplan 1961 wird die bisherige Nutzung mit der Festlegung einer Zone mit Quartierplan-Pflicht nicht eingeschränkt oder verhindert. In diesen Fällen geht es darum, die altrechtliche Planung in die aktuellen Planungsinstrumentarien zu überführen sowie damit auch eine allfällige Weiterentwicklung mit zusätzlichen baulichen Nutzungen zu ermöglichen.

Aufgrund der obenstehenden Erläuterungen kommt der Gemeinderat zur Schlussfolgerung, dass die Festlegung der Zone mit Quartierplan-Pflicht für die betreffenden Areale auch aus Sicht der Interessenabwägung richtig ist. Varianten bestehen dazu nicht, da es sich um eine arealspezifische Betrachtung handelt. Als Alternative zur Zone mit Quartierplan-Pflicht kämen arealspezifische Spezialzonen oder Teilzonenplanungen in Frage. Die Umsetzung von Ergebnissen aus Arealentwicklungen kann mit Spezialzonen nicht in gleicher Weise und betreffend Regelungsdichte vorgenommen werden, wie es für heutige Quartierplanungen verlangt wird. Teilzonenplanungen hingegen eignen sich für Teilgebietsplanungen, wie beispielsweise Ortskernplanungen oder grössere Teilgebiete. Bei der Überführung der altrechtlichen Gesamtüberbauungen könnte anstelle einer Quartierplanung auch eine Teilzonenplanung zur Anwendung kommen. Die Festlegung einer Quartierplan-Pflicht hierfür ergibt sich daraus, dass für die Festlegung einer Planungspflicht nach der Zonensystematik und dem Zonenzweck im kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz nur die Zone mit Quartierplan-Pflicht zur Verfügung steht.

6.7.4 Auf- und/oder Umzonungen

Folgende Interessen stehen bei den Auf- und/oder Umzonungen im Vordergrund:

- Innere Siedlungsentwicklung / Mobilisierung von Nutzungsreserven / Verdichtung
- Förderung der Siedlungsqualität
- Förderung der Biodiversität

Mit den Auf- und/oder Umzonungen werden aufgrund der räumlichen Lage im Siedlungsgebiet in Beachtung den Vorgaben sowie Zielsetzungen in der kommunalen und kantonalen Richtplanung (Weiterentwicklung, Entwicklungsgebiete) zur inneren Siedlungsentwicklung, Mobilisierung von Nutzungsreserven und die Verdichtung umgesetzt. Die Teilgebiete der Aufzonungen in die W3 oder WG3 befinden sich vorwiegend im Einzugsbereich der öV-Güteklasse A und B.

Dem Aspekt der Biodiversität wird mit der Einführung einer Grünziffer für alle Wohnbauzonen nachgekommen. In dem die bauliche Nutzung mit der Überbauungsziffer, mit Ausnahme für die Areale in der bisherigen Zone W2a, W2b und W3, auf bisherigem Niveau verbleibt, ergibt sich durch die Auf- und/oder Umzonungen keine grössere Flächenbeanspruchung. In Kombination mit der Grünziffer sollte dies trotz dichter bzw. höherer Bauten keine negativen Effekte für die Siedlungsqualität zur Folge haben. Dies auch aufgrund dessen, da höhere Bauten nur möglich sind, wenn die auf kantonaler Stufe vorgegebenen Grenzabstände eingehalten werden.

Da es sich dabei um eine lagebezogene Massnahme handelt, gibt es keine Alternativen dazu. Ebenso bestehen für eine nutzungsplanerische Umsetzung der Vorgaben aus dem kommunalen und kantonalen Richtplan keine anderweitigen zweckmässigen Varianten zur Verfügung. Eine Erweiterung der Überbauungsziffer soll bewusst nicht vorgenommen werden, da dies zulasten der Siedlungsqualität gehen könnte.

6.7.5 Anpassung Nutzungsmöglichkeiten in der neuen Zone W2a

Folgende Interessen stehen bei der Anpassung der Nutzungsmöglichkeiten in der neuen Zone W2a im Vordergrund:

- Einschränkung der bisherigen Nutzungsmöglichkeiten
- Förderung der Siedlungsqualität
- Innere Siedlungsentwicklung / Mobilisierung von Nutzungsreserven / Verdichtung

Die Einschränkung der bisherigen Nutzungsmöglichkeiten beschränkt sich auf die Begrenzung der zulässigen Wohnungszahl auf 5 Wohnungen pro Baukörper sowie eine Reduktion der Gebäudelänge von 30 m auf 25 m. Eine Reduktion des baulichen Nutzungsmasses bei der Überbauungsziffer wird hingegen nicht vorgenommen. Damit bleibt die bauliche Nutzung im bisherigen Umfang gewährleistet. Mit den beiden «Beschränkungen» sollen grössere Mehrfamilienhäuser gegenüber der vorwiegend vorhandenen Bebauungsstruktur mit Einfamilienhäusern vermieden werden. Mit grösseren Mehrfamilienhäusern würde der Charakter dieser Gebiete und damit auch die vorhandene Siedlungsqualität beeinträchtigt.

Die innere Siedlungsentwicklung bzw. die Mobilisierung von Nutzungsreserven sowie die Verdichtung ist für die Zone W2a aufgrund ihrer Lage im Siedlungsgebiet und topografischen Situation sowie den Entwicklungsvorgaben aus der kommunalen und kantonalen Richtplanung eher zweitrangig.

Alternativen oder Varianten dazu bestehen nicht, da es sich um eine strukturbezogene Massnahme in entsprechender topografischer Lage handelt.

6.7.6 Schutz von Naturobjekten

Die Interessenabwägung für die im Naturinventar erfassten Objekte wird im Kapitel 5.14 dokumentiert und wird an dieser Stelle nicht behandelt.

6.7.7 Schutz von Einzelbauten (Umsetzung BIB)

Folgende Interessen stehen bei der Unterschutzstellung von Einzelbauten im Vordergrund:

- Erhaltung baukulturelles Erbe / Förderung Siedlungsqualität
- Innere Siedlungsentwicklung / Mobilisierung Nutzungsreserven / Verdichtung
- Nutzung ohne Schutzeinschränkungen

Die Schutzvermutung ist mit dem kantonalen Bauinventar (BIB) für alle betreffenden Bauten dokumentiert. Mit der vom Gemeinderat eingeholten fachlichen «Zweitmeinung» für die kommunal zu schützenden Bauten gemäss BIB wurde die Schutzvermutung für die betreffenden BIB-Bauten bestätigt. Bei der Villa Wannier wurde auf die Einholung eines Zweitgutachtens aufgrund der Einstufung im BIB als «kantonal zu schützen» verzichtet.

Mit dem kantonalen Denkmal- und Heimatschutzgesetz (DHG), welches sich wiederum auf das Natur- und Heimatschutzgesetz des Bundes abstützt, besteht der Auftrag für wertvolle Bausubstanz, eine nach den Bestimmungen des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG), entsprechende nutzungsplanerische Unterschutzstellung vorzunehmen. Mit der Erhaltung von schutzwürdigen Bauten wird auch ein Beitrag zur Förderung der Siedlungsqualität geleistet. Des Weiteren wurden die zu schützenden Bauten gemäss BIB bereits im kommunalen Richtplan ausgewiesen. Damit verbunden wurde im kommunalen Richtplan der Auftrag formuliert, dass erhaltenswerte Bauten und Bebauungen identifiziert und geschützt werden.

Mit der innere Siedlungsentwicklung und der Mobilisierung von Nutzungsreserven soll die vorhandene Bauzonenfläche und damit auch die einzelnen Parzellen im Sinne ihres Nutzungszwecks aufgrund der Zonenzuweisung genutzt werden können. Die Verdichtung ist eine weitere Zielsetzung bzw. Aufgabe, welche in der kommunalen Nutzungsplanung umgesetzt werden muss. Alle betroffenen Bauten, welche unter Schutz gestellt werden sollen, befinden sich jedoch nicht in Zentrumslage. Mit Ausnahme der Baute Känelmattstrasse 30 liegen alle Bauten in der Zone W2a und auf topografischen Anhöhen bzw. teilweise in Hanglagen. Im kommunalen Richtplan sind die Gebiete auf den erhöhten Lagen nicht als Verdichtungsgebiete ausgewiesen. Im kantonalen Richtplan sind als Entwicklungsgebiete das Gebiet im Zentrum sowie das Gebiet westlich der Baslerstrasse ab der Wilmattstrasse festgelegt worden. Die innere Siedlungsentwicklung bzw. die Mobilisierung von Nutzungsreserven sowie die Verdichtung ist für die Bauten in der Zone W2a, aufgrund ihrer Lage im Siedlungsgebiet und topografischen Situation sowie den Entwicklungsvorgaben aus der kommunalen und kantonalen Richtplanung, eher zweitrangig.

Nutzungsplanerische Festlegungen entsprechen im Charakter immer einer Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten aufgrund der von der Gemeinde erlassenen Nutzungsplanung. Die betreffenden Bauten werden alle betreffend Nutzungsart dem Zonenzweck entsprechend genutzt. Mit der Unterschutzstellung wird die Fortführung der Nutzungsart nicht tangiert. Im Weiteren bleibt auch der Nutzungszweck im bisherigen Umfang vollumfänglich gewährleistet. Eine eigentümergebundene Unterschutzstellung bedeutet kein absolutes Veränderungsverbot. So können unter Schutz gestellte Objekte für zeitgemässe Bedürfnisse umgenutzt und entsprechend angepasst werden, sofern das Schutzziel gewahrt bleibt.

In Beachtung der obenstehenden Erläuterungen werden alle BIB-Objekte, welche sich im Geltungsbereich des Zonenplans Siedlung befinden, die kommunale Unterschutzstellung vorgenommen. Alternativen oder Varianten bestehen nicht, da es sich um eine objektbezogene Einzelfallbetrachtung handelt, die aufgrund einer Inventarisierung erfasst wurden und betreffend Schutzwürdigkeit, mit Ausnahme der Villa Wannier, anhand einer externen fachlichen Zweitmeinung bestätigt wurden. Davon ausgenommen sind die beiden Siedlungen "In der Au" und "Mühlematt". Der Umgang mit den beiden Siedlungen wird im Kapitel 7.1.3 erläutert.

6.7.8 Vorgaben zur Gestaltung und Nutzung des Aussenraums

Folgende Interessen stehen bei den Vorgaben zur Gestaltung und Nutzung des Aussenraums im Vordergrund:

- Förderung der Siedlungsqualität
- Förderung der Biodiversität
- Innere Siedlungsentwicklung / Mobilisierung von Nutzungsreserven / Verdichtung
- Nutzung ohne Einschränkungen

Die Gestaltung und Nutzung des Aussenraums trägt massgeblich zur Wahrnehmung der Siedlungsqualität bei. Mit der Grünflächenziffer wird auch die Durchgrünung gewährleistet und leistet damit auch einen Beitrag zur Förderung der Biodiversität. Mit den Vorgaben zur Gestaltung und Nutzung des Aussenraums wird die bauliche Nutzung und damit auch die innere Siedlungsentwicklung sowie die Mobilisierung von Nutzungsreserven und damit auch eine Verdichtung nicht beeinträchtigt, da diese Aspekte mit den Zonenparameter für die bauliche Nutzung bzw. der entsprechenden Zonenzuweisung erfolgt. In Beachtung dessen werden die Vorgaben zur Gestaltung und Nutzung des Aussenraums als wichtig und betreffend Beanspruchung der baulichen Nutzung als unproblematisch beurteilt.

6.7.9 Zuweisung Gebiet Känelrain in die Zone mit unbestimmter Nutzung

Gemäss dem kommunalen Richtplan wächst das Baugebiet kurz- bis mittelfristig (5/10/15 Jahre) nicht über den aktuellen Bauzonenrand des bestehenden Zonenplans hinaus. Indem für das Gebiet Känelrain keine Bauzonenzuweisung vorgenommen wird, wird die Zielsetzung aus dem kommunalen Richtplan nutzungsplanerisch umgesetzt. Bei der Zuweisung in die Zone mit unbestimmter Nutzung nach § 19 Abs. 1 lit. f RBG wird im Sinne des kommunalen Richtplans wie auch des kantonalen Richtplans das Gebiet von jeglicher baulichen Nutzung freigehalten, welche eine allfällige spätere bauliche Nutzung erschweren oder verhindern könnte.

Die entsprechende Interessenabwägung ist auf Stufe des kommunalen sowie auch kantonalen Richtplans erfolgt und wird somit in der Zonenplanrevision nicht mehr vorgenommen, sondern dementsprechend umgesetzt. Eine Zuweisung in die Landwirtschaftszone als Alternative kommt nicht in Frage, da mit der Landwirtschaftszone eine bauliche Nutzung möglich ist, was für eine allfällige spätere bauliche siedlungsbezogene Nutzung zu Problemen führen konnte. Da es sich um eine gebietsbezogene Festlegung handelt, welche sich auf die kommunale und kantonale Richtplanung abstützt, bestehen auch keine Alternativen dazu.

6.8 Kantonale Richtplanung

Im Kantonalen Richtplan werden für das Siedlungsgebiet der Gemeinde Therwil, wie im Kapitel 4.1 bereits aufgezeigt, verschiedene Festlegungen gemacht. Die Umsetzung bzw. Berücksichtigung der relevanten Aussagen aus Richtplan und Objektblättern im Rahmen der Zonenplanrevision sind in der Beilage 1 zum Planungsbericht (Dokument "Anhang zum Planungsbericht", darin Anhang 2) erläutert.

6.9 Kommunalen Richtplan

Die für die vorliegende Zonenplanrevision relevanten Inhalte und Vorgaben des kommunalen Richtplans werden betreffend Umsetzung in der Beilage 1 zum Planungsbericht (Dokument "Anhang zum Planungsbericht", darin Anhang 3) erläutert.

6.10 Planungspendenzen

Nachfolgend werden die Planungspendenzen aufgeführt, welche sich aus der vorliegenden Gesamtrevision der Siedlungsplanung ergeben:

Teilzonenvorschriften Zentrum	Neuausarbeitung einer Planung für die vier Teilareale, inkl. Behandlung der Baulinienplanung (siehe Beilage 1 zum Planungsbericht unter Vorprüfungsbehandlung, Anhang 7).
Unterschutzstellung der beiden Siedlungen "In der Au" und "Mühleboden"	Ausarbeitung einer spezifischen Planung für die beiden Siedlungen für eine Unterschutzstellung unter Einbezug der Themen Erneuerung/Sanierungsbedarf und Weiterentwicklung (siehe Beilage 1 zum Planungsbericht unter Vorprüfungsbehandlung, Anhang 7).
Spezialzone und öWA-Zone im Gebiet Birmatt	Die Zweckmässigkeit der beiden Zonen ist zu prüfen, damit verbunden ist auch eine Zuweisung in den Zonenplan Siedlung anstelle des Zonenplan Landschaft in Betracht zu ziehen.
Strassennetzplan Siedlung	Keine direkten Pendenzen, welche sich durch die Gesamtrevision der Siedlungsplanung ergeben. Der kommunale Strassennetzplan ist jedoch allgemein hinsichtlich der Hierarchisierung des Strassennetzes zu überprüfen. Allenfalls ist eine Zusammenführung des Strassennetzplans Siedlung mit dem Strassennetzplan Landschaft zu prüfen.

7. Berücksichtigung von raumplanerischen Vorgaben

7.1 Archäologie und Kulturgüter

7.1.1 Archäologie

Der Sachverhalt zur Archäologie wird in Kapitel 5.16.1 erläutert.

7.1.2 Denkmal- und Ortsbildschutz

Gemäss § 6 des Gesetzes über den Denkmal- und Heimatschutz (DHG) erlassen Kanton und Einwohnergemeinden im Rahmen der Nutzungsplanung Schutz- und Schonzonen zur Erhaltung der schutzwürdigen Ortsbilder und der wertvollen Bausubstanz. Die Erhaltung von ortskerntypischen Strukturen und anderweitig wertvoller Bausubstanz erfolgt in den Zonenvorschriften durch die dazugehörigen Bestimmungen sowie durch die bestehenden kommunalen und kantonalen Schutzobjekte.

Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Das ISOS listet die Ortsbilder von besonderem städtebaulichem, regionaltypischem oder historischem Wert auf. Das ISOS enthält im Baselbiet derzeit 31 Ortsbilder von nationaler Bedeutung. Das Ortsbild der Gemeinde Therwil wird von den drei möglichen Einstufungen (1. national, 2. regional und 3. lokal) in der untersten Einstufung als lokales Ortsbild eingestuft und gilt somit nicht als schützenswertes Ortsbild. Damit verbunden muss keine Berücksichtigung des ISOS vorgenommen werden.

Inventar der kantonal geschützten Kulturdenkmäler (IKD)

Im kantonalen Inventar der geschützten Kulturdenkmäler (IKD) sind sämtliche vorhandenen kantonalen Kulturdenkmäler verzeichnet. Dies können öffentliche und private Bauwerke, Gartenanlagen, Ensembles oder Einzelobjekte, wie z.B. Grenzsteine und Brunnen, sowie Bauteile und Zubehör, wie z.B. Kachelöfen oder Skulpturen, sein. Die Schutzobjekte zeichnen sich durch ihre kulturelle, geschichtliche, künstlerische, kunsthistorische, städtebauliche, volkskundliche oder wissenschaftliche Bedeutung aus. Das Inventar ist durch RR-Beschluss für die einzelnen Objekte rechtsverbindlich. Änderungen am Äusseren und im Inneren von geschützten Objekten sind mit der Kantonalen Denkmalpflege abzusprechen. Massnahmen zur Erhaltung können durch den Kanton mit Beiträgen unterstützt werden. Innerhalb des Geltungsbereichs der Zonenplanung Siedlung der Gemeinde Therwil ist ein Objekt in diesem Inventar verzeichnet, welches unter kantonalem Schutz steht. Dabei handelt es sich um das Primarschulhaus an der Benkenstrasse 2. Im Zonenplan ist das Schulhaus im orientierenden Planinhalt als kantonal geschütztes Objekt dargestellt.

Bauinventar Kanton Basel-Landschaft (BIB)

Als fachliche Grundlage hat der Kanton Basel-Land ein Gebäudeinventar erstellt (Bauinventar Basel-Landschaft, BIB). Das BIB berücksichtigt alle Bauten im Siedlungsgebiet, die vor 1970 erbaut worden sind. Es dokumentiert und bewertet Einzelbauten, Baugruppen oder Anlagen anhand eines feststehenden kultur- und architekturhistorischen Kriterienkatalogs (Bedeutung von Stellung und Gliederung des Objekts, Erhaltungszustand, typologischer Stellenwert, historischer Stellenwert, kunsthistorische Bedeutung sowie die Qualität der Umgebung). Als Hinweisinventar ist das BIB jedoch ohne Rechtsverbindlichkeit. Es bildet jedoch eine fachliche Grundlage, welche eine Unterschutzstellung aus Sicht der kantonalen Denkmalpflege begründet.

Den Gemeinden wird es jedoch offengelassen, die im BIB enthaltenen Objekte in die oberste kommunale Schutzkategorie aufzunehmen oder vorgängig eine "Zweitbeurteilung" zu veranlassen. Die Zweitbeurteilung muss jedoch von einer ausgewiesenen Fachperson vorgenommen werden. Wird aufgrund der Zweitbeurteilung die Schutzwürdigkeit für das einzelne Objekt nicht bestätigt, kann von einer Unterschutzstellung abgesehen werden.

Die bisherige Zonenplanung Siedlung enthielt keine festgelegten Einzelobjekte als geschützte Bauten. Hingegen wurden mit der Revision der Teilzonenplanung Ortskern bereits die im Geltungsbereich der Ortskernplanung sich befindenden BIB-Bauten als Schutzobjekte festgelegt.

Das BIB führt im Geltungsbereich der Zonenplanung Siedlung (ohne Ortskern) folgende Objekt auf.

Tabelle 5 Objekte, welche gemäss BIB als schutzwürdig aufgeführt werden

Objekt / Gebäudetyp / Baujahr / Foto	Würdigung / Einstufung gemäss BIB
Villa Wannier, Wohnhaus (1892), Reinacherstrasse 1	
	Der Arzt Ferdinand Wannier liess 1892 eine herrschaftliche Villa im Stile des Historismus (Neubarock und Neuklassizismus) erbauen. Das dreiachsige, streng symmetrische Wohnhaus liegt inmitten eines prächtigen Landschaftsgartens mit mehreren hochstämmigen Bäumen und einem runden Wasserbassin. Der zweigeschossige Bau wird auf der Hauptseite West durch ein zierliches Eingangshaus mit floral geschmückten Gusseisengittern und -säulen ausgezeichnet. Alte Fenster, Vorfenster, Klappläden und Fassadenverzierungen sind gut erhalten. Das Innere ist wenig verändert worden.
	Kantonal zu schützen

Objekt / Gebäudetyp / Baujahr / Foto

Würdigung / Einstufung gemäss BIB

Siedlung in der Au (1968), Birmattstrasse 27-31, Keltenstrasse 1-39, Ringstrasse 81-121, Teichstrasse 50-116



Die moderne Siedlung "In der Au" ist ein gutes Beispiel für eine differenzierte Gesamtüberbauung. Sie stammt von den Basler Architekten Marcel Bernasconi und Robert Ehrenberg. Die Überbauung besteht aus 154 Wohnungen, die sich auf vier unterschiedlich hohe Mehrfamilienhäuser und 68 Reiheneinfamilienhäuser verteilen. Eine Schwimmhalle und eine unterirdische Einstellhalle ergänzen die Anlage. Die elf einheitlich gestalteten Sichtbacksteinbauten (mit Flachdach und Balkonen in Sichtbeton) verteilen sich grosszügig in einem rechteckigen Grundstück, das von vier Quartierstrassen begrenzt wird. Die familienfreundliche Siedlung, die mit unterschiedlich gestalteten Spielwiesen und Hartplätzen ergänzt wird, wirkt einheitlich und gepflegt.

Kommunal zu schützen

Siedlung im Mühleboden (1967), Im Mühleboden 23-27, 47-67 und 48-96



Während die fünfteilige Häuserreihe (siehe Im Mooswasen 15-23) noch einen direkten Bezug auf die Reinacher Pioniersiedlung "In den Gartenhöfen" nimmt, ist die 1967 erbaute Siedlung "Im Mühleboden" mit 39 Einfamilienhäusern stärker verdichtet und anders materialisiert. Verschiedene Typen mit 4 1/2 bis 6 1/2 Zimmern sind in Gruppen zusammengebaut und zu einer dichten Teppichstruktur verwoben. Die wichtigsten Zimmer jedes Flachdachhauses orientieren sich gegen einen Atriumhof. Die eingeschossigen Häuser sind nicht unterkellert. Schutzräume befinden sich unter den zwei Gemeinschaftsplätzen. Der Aussenraum ist mit hochstämmigen Bäumen, Büschen und Blumenbeeten differenziert gestaltet.

Kommunal zu schützen

Reiheneinfamilienhäuser (1961), Im Mooswasen 15-23



Die neuartige Atriumsiedlung "In den Gartenhöfen" in Reinach (1959) war für die Schweiz wegweisend. Zwei Jahre später bauten dieselben Basler Architekten Löw und Manz eine ähnliche Häuserreihe mit fünf Einfamilienhäusern im Mooswasen in Therwil. Vorbilder sind nordische Atriumhäuser, wie sie Arne Jacobsen, Josef Lehmbruck und Eduard Ludwig für die Interbauausstellung in Berlin (1957) entworfen haben. Die Beschränkung auf wenige Materialien (Sichtbackstein, Glas, Holz), die Organisation der Wohnung auf einer Ebene sowie der Bezug zum Garten sind die herausragenden Merkmale. Die fünf Reiheneinfamilienhäuser mit einer im Süden abschliessenden Garagenzeile wirken sehr gepflegt.

Kommunal zu schützen

Objekt / Gebäudetyp / Baujahr / Foto

Würdigung / Einstufung gemäss BIB

Einfamilienhaus (1932); Känelmattweg 30,



Architekt Sebastian Gschwind aus Hofstetten baute das gemässigt moderne Wohnhaus 1932 für sich selber. Die unregelmässige Fenstergliederung und die unterschiedlichen Fenstergrössen sind typisch für die damalige Auffassung des Funktionalismus. Die beiden Zwillingsfenster zeichnen die Haupträume aus. Kleine Rechteckfenster belichten die Nasszellen. Ein Fenster im Zwischengeschoss betont das Treppenhaus. Mit hohen Rechteckfenstern, Klappläden sowie einem Walmdach ist das Wohnhaus konventionell gebaut. Türen, Fenster und Vorfenster sind original erhalten. Der Garten ist differenziert bepflanzt.

Kommunal zu schützen

Wohnhaus / Villa (1920), Neusatzweg 10



Das neubarocke Landhaus "Fichtenrain" wurde in Anlehnung an Landhäuser des 18. Jahrhunderts als axiale Anlage mit französischem Garten erstellt. Der Basler Architekt Ernst Vischer baute 1920 ein zweigeschossiges und dreiachsiges Haus für den Kaufmann Fritz Cafader. Neun Jahre später erweiterten die Söhne des Architekten (Ernst und Paul Vischer) den schmucken Repräsentationsbau für den Bankier Nicolas Schlumberger. Die streng symmetrischen Süd- und Nordfassaden werden mit Seitenrisaliten gefasst. Fenster und Portale sowie die Innenräume wurden später erneuert. Die Aussenraumgestaltung ist bedeutend: Das Landhaus wird mit einem gepflegten französischen Ziergarten und einem reizenden Rebhaus ergänzt.

Kommunal zu schützen

Wohnhaus/Villa (1957), Neusatzweg 38



Der elegante, 1957 erbaute Flachdachbau zeigt in seinem einfachen Aufbau, seiner klaren Grundrissorganisation auf einer einzigen Ebene und in der konsequenten Anwendung von weiss gestrichenen Betonmauern ein Konzept, das an die architektonische Tradition von Mies van der Rohe erinnert. Der gut erhaltene Betonbau stammt vom Basler Architekten Werner Kleiner und besticht innen wie aussen mit zeittypisch originalen Details. Die Fenster und Türen sind original erhalten. Um 1980 wurde ein Hallenbad angebaut. Der grosse Ziergarten ist mit Rasenflächen, einzelnen Fruchtbäumen sowie Tulpenbeeten differenziert gestaltet.

Kommunal zu schützen

Objekt / Gebäudetyp / Baujahr / Foto	Würdigung / Einstufung gemäss BIB
<p>Zwei Einfamilienhäuser (1961), Waldrain 2-4</p> 	<p>Das langgezogene, zweigeschossige Doppel­einfamilienhaus am Waldrain 2-4 ist ein gutes Beispiel für die Aufgliederung der Baumassen entsprechend ihrer Funktion und die Formung der entsprechenden Aussenräume. Das 1961 von Wilfrid Steib erbaute Doppelwohnhaus lehnt an skandinavische Vorbilder an. Typisch sind die harmonische Einpassung in die Landschaft (Satteldach nimmt Hangneigung auf, plastische Auflösung des Baukörpers), der freie Grundriss mit ineinanderfliessenden Räumen sowie das rohbehandelte Material (Backsteinwände und Holzkonstruktion). Die moderne Villa (das Südhaus Nr. 2 ist unverändert erhalten geblieben) liegt in einem gepflegten Ziergarten nahe am Waldrand.</p> <p>Kommunal zu schützen</p>

Das BIB enthält zudem noch das Objekt Neusatzweg 9 (Wohnhaus von 1918 und dazugehörige ostseitige Remise). Diese beiden Bauten sind jedoch nicht mehr vorhanden.

Mit Ausnahme der Villa Wannier sowie den beiden Siedlungen «In der Au» und «Mühleboden» hat der Gemeinderat eine «Zweitbeurteilung» eingeholt, in welchem die Schutzwürdigkeit untersucht wurde. Die Überprüfung der BIB-Objekte erfolgt anhand derselben Kriterien, wie sie im BIB angewendet werden. Alle BIB-Objekte, sofern diese noch vorhanden waren, wurden in der Schutzwürdigkeit bestätigt. In Beachtung des gesetzlichen Auftrags nach § 6 des Gesetzes über den Denkmal- und Heimatschutz (DHG) handelt es sich demnach um wertvolle Bausubstanz und infolgedessen werden im Zonenplan diese Objekte als Schutzobjekte festgelegt.

Beim Objekt Nr. 1 (Villa Wannier) handelt es sich um ein Objekt, welches gemäss BIB kantonal zu schützen ist. Im BIB wurden Objekte der obersten kommunalen Schutz­kategorie dokumentiert. Sämtliche Objekte sind daher dieser Kategorie zuzuordnen und unter kommunalen Schutz zu stellen. Somit auch das Objekt Nr. 1, die Villa «Wannier» (Parzelle 977), die im Gegensatz zu den restlichen Objekten, nicht nur von lokaler, sondern auch von kantonaler Bedeutung ist.

Aufgrund der Mitwirkung hat der Gemeinderat entschieden, dass die beiden Siedlungen «In der Au» und «Mühleboden» auf eine Unterschutzstellung im Rahmen dieser Zonenplanrevision verzichtet wird (siehe Kapitel 7.1.3).

Neben dem BIB wurden noch weitere Gebäude auf hinsichtlich einer kommunaler Schutzwürdigkeit geprüft. Dabei handelt es sich um folgende Objekte:

- Bahnhofs­schulhaus
- die ehemaligen Bauernhäuser an der Oberwilerstrasse 13, 15 und 15a
- das Einfamilienhaus am Känelmattweg 8
- die Villa am Fichtenrain 108
- das ehemalige Fabrikgebäude und die Fabrikantenvilla auf dem Kammi-Areal am Känelmattweg 3 und 5

Von den zusätzlich geprüften Objekten wurde entschieden, das Bahnhofsschulhaus ebenfalls als Schutzobjekt in den Zonenplan aufzunehmen. Das Bahnhofsschulhaus wurde 1899 erbaut. Es wird bis heute ununterbrochen als Schulhaus genutzt und bildet damit ein Bestandteil der "Dorfidentität".

Die Schutzinteressen der Gemeinde bezüglich der historischen Gebäudesubstanz auf dem Kammi-Areal werden im Rahmen der Erarbeitung eines Quartierplans in einer Interessensabwägung vorgenommen, welche über die Art und den Umfang eines Erhalts einzelner Bauten und Gebäudeteile entscheidet.

Mit der Aufnahme von geschützten Bauten in den Zonenplan müssen auch diesbezügliche Bestimmungen ins Reglement aufgenommen werden. Diese Bestimmungen wurden aus dem Teilzonenreglement Ortskern weitgehend übernommen. Somit gelten auch für die im Zonenplan Siedlung neu festgelegten geschützten Bauten praktisch dieselben Bestimmungen wie für die geschützten Bauten im Ortskern.

Die anderen Objekte werden in ein kommunales Gebäudeinventar überführt. Das kommunale Bauinventar soll bei Bauabsichten informativ angewendet werden. Aus diesem kommunalen Bauinventar geht, wie auch durch das Bauinventar Kanton Basel-Landschaft (BIB), keine Schutzwirkung hervor.

7.1.3 Siedlung "In der Au" und "Mühleboden"

Die beiden GÜ-Areale "In der Au" und "Mühleboden" sind im kantonalen Bauinventar (BIB) als schützenswerte Bebauungen ausgewiesen.

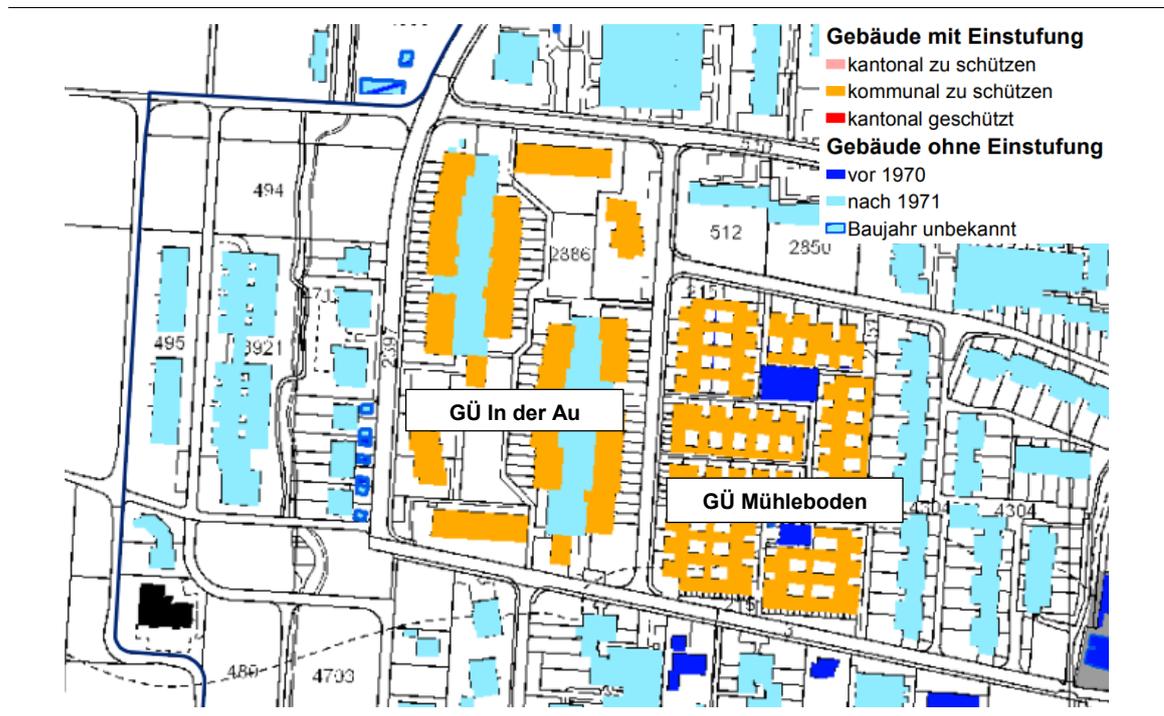


Abbildung 60 Auszug BIB, Ausschnitt aus der Übersichtskarte mit den Überbauungen "In der Au" und "Mühleboden"

Die Siedlung "Mühleboden" und die Siedlung "In der Au" werden von der nutzungsplanerischen Behandlung im Rahmen der aktuellen Revision der Siedlungsplanung ausgenommen. Damit entfällt die im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens noch vorgesehene Unterschutzstellung der beiden Siedlungen sowie eine Zuweisung der beiden Siedlung in die Quartierplanpflicht. Die Rückmeldungen der Bewohnerschaft im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens sowie aufgrund des nachgelagerten Austausches mit der Bewohnerschaft am 13. November 2023, führten zu diesem Entscheid. Hinzu kommt, dass aufgrund der Grösse, den vorhandenen Bebauungsstrukturen, den Eigentumsverhältnissen usw. es zur Klärung einer allfälligen Unterschutzstellung sowie der damit verbundenen Frage der Weiterentwicklung sowie der Erneuerung einer separaten Planung bedarf. Zudem soll auch die Bewohnerschaft in diesen Planungsprozess einbezogen werden.

Diese Planungsarbeiten werden zu einem späteren Zeitpunkt und damit ausserhalb der Revision der Zonenplanrevision durchgeführt. In dieser Zonenplanrevision werden für diese beiden Areale somit keine nutzungsplanerischen Festlegungen vorgenommen und es gelten nach wie vor die und ausschliesslich die jeweiligen Vorschriften der Gesamtüberbauung.

7.2 Förderung innere Siedlungsentwicklung

Die raumplanerische Zielsetzung der haushälterischen Bodennutzung und damit verbunden die innere Siedlungsentwicklung bildet ein zentrales Anliegen der Raumplanung. In Art. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung sowie auch im kantonalen Richtplan wird dieses Ziel festgehalten und entspricht auch dem kommunalen Richtplan der Gemeinde Therwil. Mit der inneren Siedlungsentwicklung wird jedoch nicht nur eine bauliche Verdichtung der Bebauung und Erneuerung verstanden, sondern auch eine qualitative Verdichtung, welche zur Aufwertung und zu einer höheren Wohn- und Aufenthaltsqualität beitragen soll. Die revidierte Siedlungsplanung der Gemeinde Therwil setzt folgende Massnahmen zur inneren Siedlungsentwicklung um:

- Aufzonungen von Arealen in zentrumnaher Lage oder von Arealen mit Verdichtungspotenzial
- Beibehaltung der Möglichkeit für Nutzungsübertragungen auf benachbarte Parzellen
- Beibehaltung der Möglichkeit für eine Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan (mit reduzierter Flächenvorgabe)
- Anpassung der Zuweisung der Wohn- und Geschäftszonen
- Festlegung von Arealen mit Quartierplan-Pflicht
- Anzeigen von Eignungsgebieten für Arealwicklung
- Vereinfachung bei der Anordnung von Attikageschossen
- Anpassung der Vorgaben zur Umgebungsgestaltung
- Zulassung eines weiteren Vollgeschosses anstelle eines Dach- oder Attikageschosses
- Vereinfachung der Möglichkeit für Aufstockungen bei Reihen- und Doppelhäuser
- Massnahmen zur Förderung der Natur im Siedlungsraum und den ökologischen Ausgleich

7.3 Natur im Siedlungsraum und ökologischer Ausgleich

Die gesetzlichen Vorgaben zur Förderung der Vernetzung und des ökologischen Ausgleichs sowie zur Erhaltung von wertvollen Naturobjekten im Siedlungsgebiet wird im Rahmen der vorliegenden Zonenplanrevision mit folgenden Festlegungen bzw. Massnahmen nachgekommen:

- Festlegung des Gewässerraums
- Erweiterung der Uferschutzzone
- Erweiterung der Grünzone
- Ausscheidung von zwei neuen Naturschutzzonen
- Neufestlegung von geschützten Bäumen
- Beibehaltung der Anwendung der Grünziffer (= bisherige Grünflächenziffer) neben der Gewerbezone neu auch auf die Wohn- und Wohn-/Geschäftszonen (mit Anreiz für Neuanpflanzungen von Bäumen sowie Erhaltung von bestehenden Bäumen durch Anrechenbarkeit an Grünziffer)
- Vorgaben zur Begrünung von Flachdächern
- Vorgabe zur Anpflanzung von Bäumen bei Parkieranlagen
- Verbot der Neuanlage von Stein- und Schottergärten
- Vorgabe nach ökologischen Ausgleichsmassnahmen im Rahmen von Quartierplanungen
- Vorgabe zur Umsetzung von Massnahmen zur ökologischen Vernetzung entlang des Siedlungsrandes
- Beibehaltung der anzulegenden Baumreihen in der Gewerbezone
- Selbstverpflichtung der Gemeinde zur ökologischen Aussenraumgestaltung auf ihren ZöWA-Flächen

7.4 Wald

Gestützt auf Art. 10 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG) ist bei einer Revision von Nutzungsplanungen eine Waldfeststellung in denjenigen Bereichen anzuordnen, wo Bauzonen bereits heute an den Wald grenzen oder in Zukunft angrenzen sollen.

Innerhalb des Siedlungsgebiets sind drei Waldflächen vorhanden

- Waldfläche auf der westlichen Seite entlang der Sportanlagen Känelboden (Fläche 6'365 m²)
- Waldfläche entlang des Marchbachs zwischen Känelrain und Kammiwägli (Fläche 5'992 m²)
- Waldflächen entlang des Fiechtenrains auf der südlichen Strassenseite (Fläche total 3'743 m²)

Diese Waldflächen sowie auch die an das Siedlungsgebiet angrenzenden Waldflächen verfügen alle über statische Waldgrenzen. Die statischen Waldgrenzen wurden 2002 in Kraft gesetzt.

An den bestehenden rechtskräftigen Waldgrenzen werden im Rahmen der vorliegenden Zonenplanrevision keine Änderungen vorgenommen. Die Waldflächen innerhalb des Siedlungsgebiets werden beibehalten.

7.5 Gewässer- und Uferschutz

Gestützt auf Art. 21 der Wasserbauverordnung (WBV) sowie auf Art. 41a/b der Gewässerschutzverordnung (GSchV) des Bundes ist der Raumbedarf von Gewässern bei der Nutzungsplanung zu berücksichtigen. Dies geschieht im Rahmen der vorliegenden Revision durch die Ausscheidung von Gewässerräumen für offen fliessenden Bäche innerhalb des Siedlungsgebiets. Für den eingedolten Abschnitt des Dorfbachs wird auf eine Festlegung des Gewässerraums verzichtet (vgl. Kapitel 5.15).

Zudem gelten die Uferbereiche entlang von Gewässern gemäss der Gesetzgebung von Bund (Gesetz über den Natur- und Heimatschutz, Art. 18. Abs. 1^{bis}) und Kanton (Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz, § 6b-/c, ferner § 13 Abs. 3) als schützenswert und es müssen entsprechende raumplanerische Massnahmen zu deren Schutz ergriffen werden. Zur Umsetzung sieht die kantonale Gesetzgebung die Uferschutzzone gemäss § 29 Abs. 2 lit. d RBG bzw. gemäss § 13 RBV vor.

Im Zusammenhang mit der Festlegung des Gewässerraums wurden für die offenfliessenden Gewässer die Uferschutzzone überprüft und neu festgelegt (siehe Kapitel 5.14.1 und 5.15).

7.6 Grundwasserschutz

Die Gemeinden sind, gestützt auf § 3 Absatz 6 des Wasserversorgungsgesetzes, verpflichtet, für eigene Wasserbeschaffungsanlagen die erforderlichen Schutzzone zu errichten. Gemäss § 29 des Grundwassergesetzes scheidet die Gemeinden die Wasserschutzzone in ihren Zonenplänen aus.

Die Gemeinde Therwil ist von keiner Grundwasserschutzzone betroffen.

7.7 Inventare

7.7.1 Bund

Auf Bundesebene gibt es verschiedene Inventare, welche bei der Nutzungsplanung zu berücksichtigen sind:

- [1] Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN)
- [2] Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder (ISOS)
- [3] Bundesinventar der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung (TWW)
- [4] Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)
- [5] Bundesinventar der Auengebiete von nationaler Bedeutung
- [6] Bundesinventar der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung - Wanderobjekte
- [7] Bundesinventar der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung - Ortsfeste Objekt
- [8] Kulturgüterschutzinventar (KGS)
- [9] Historische Gärten und Anlagen (ICOMOS)

Bei den Inventaren [1], [3], [5], [6], [7], [8] und [9] sind keine Einträge für das Siedlungsgebiet der Gemeinde Therwil vorhanden. Das ISOS [2] wird im Kapitel 7.1.2 behandelt.

Im IVS [4] sind die verschiedenen historischen Strassenverläufe mit unterschiedlicher Bedeutung (national, regional und lokal) und Substanz ausgewiesen. So handelt es sich bei der Wegverbindung vom Lerchenweg, über das Löliwägli, den Hochfeldweg und dem Abschnitt der Reinacherstrasse nach der Einmündung des Hochfeldwegs sowie der Baslerstrasse um eine historische Wegverbindung von nationaler Bedeutung. Alle historischen Wegverbindungen im Siedlungsgebiet von Therwil verlaufen im heute bestehenden Strassennetz. Somit resultiert für die Revision der Zonenplanung kein Handlungsbedarf.

7.7.2 Kanton

Ebenfalls verfügt der Kanton über verschiedene Inventare, welche bei der Nutzungsplanung zu berücksichtigten sind:

- [1] Inventar der kantonal geschützten Kulturdenkmäler (IDK)
- [2] Bauinventar Kanton Basel-Landschaft (BIB)
- [3] Inventar der geschützten Naturobjekte
- [4] Ornithologisches Inventar beider Basel
- [5] Reptilieninventar beider Basel
- [6] Weiherinventar
- [7] Waldinventar
- [8] Geologisches Inventar

Bei den Inventaren [3], [5], [7] und [8] sind keine Einträge für das Siedlungsgebiet der Gemeinde Therwil vorhanden. Das Inventar der kantonal geschützten Kulturdenkmäler (IDK) [1] sowie das Bauinventar Basel-Landschaft (BIB) [2] werden im Kapitel 7.1.2 behandelt.

Im ornithologischen Inventar beider Basel [4] werden Teile des westlichen Rands des Siedlungsgebiets sowie der nördliche Abschnitt des Unteren Mühlebachs als Defizitgebiet ausgewiesen (Objekt Nr. D11). Aufgrund der Kartierungsabgrenzung und der Beschreibung im entsprechenden Objektblatt ohne Aussagen zum bebauten Gebiet, wird davon ausgegangen, dass dies für das Landschaftsgebiet sowie für den erwähnten Gewässerabschnitt gilt. Der Gewässerabschnitt wird in der Gesamtbewertung des Lebensraums als natürlich bzw. naturnah eingestuft. Zudem ist eine beidseitige Uferschutzzone mit einer durchgehenden Bestockung vorhanden.

Im Weiherinventar [6] sind die drei Weiher in der Chänelmatten aufgeführt. Diese drei künstlich angelegten Weiher sind auch, im von der Gemeinde erstellten, Naturinventar enthalten (siehe Beilage 3). Die Erhaltung dieser Weiher erfolgt durch die Zuweisung in die Grünzone mit überlagerter Naturschutzzone (siehe Kapitel 5.14.3).

7.7.3 Gemeinde

Aufgrund der gesetzlichen Vorgabe nach § 11 Abs. 1 NGL wurde ein Naturinventar erstellt (siehe Beilage 3). Die Umsetzung bzw. der Umgang mit den inventarisierten Naturwerten wird im Kapitel 5.14 erläutert.

7.8 Lärmschutz

Gestützt auf Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV) sind Bauzonen einer Lärm-Empfindlichkeitsstufe zuzuweisen. Dies bedeutet, dass jede einzelne Grundnutzungszone in Abhängigkeit von der Nutzungsart jeweils einer Empfindlichkeitsstufe zuzuweisen ist. In Gebieten mit vorhandener Lärmvorbelastung (Strassenverkehr) gemäss LSV Art. 43 Abs. 2 konnte in der Vergangenheit eine Aufstufung in die nächsthöhere Empfindlichkeitsstufe vorgenommen werden. Dies wurde in Therwil bei der Revision 1991 entlang der Reinacher-, Basler-, Oberwiler-, Benken- und Ettingerstrasse so umgesetzt.

Die Aufstufung aufgrund von bestehender Lärmvorbelastung wird heute durch die kantonale Fachstelle jedoch nicht mehr akzeptiert bzw. ist nur noch in Einzelfällen möglich. Im Rahmen der vorliegenden Revision werden die Lärmempfindlichkeitsstufen deshalb in der Zonentabelle für die einzelnen Zonen generell festgelegt und es werden keine Aufstufungen nach LSV Art. 43 Abs. 2 vorgenommen. Aufgrund der Zonenzuweisung gelten für die Wohnzonen die ES II und für die Wohn-/Geschäftszonen sowie die Gewerbezone der Nutzung entsprechend die ES III.

7.9 Naturgefahren

Die Gemeinden sind gemäss dem kantonalen Richtplan verpflichtet, die Gefahrenkarten bei ihren raumwirksamen Tätigkeiten zu berücksichtigen. Die Gemeinden legen die notwendigen planerischen und baurechtlichen Schutzbestimmungen in ihrer Richt- und Nutzungsplanung fest. Im Weiteren ist bei einer Bauzonenerweiterung gemäss Art. 15 RPG betreffend der baulichen Eignung insbesondere auch die Gefährdung durch Naturgefahren zu beachten. Die Rechtsgrundlage für die Ausscheidung von Gefahrenzonen im Zonenplan geht aus § 30 RBG hervor.

Die Umsetzung wird in Kapitel 5.16.2 erläutert.

7.10 Oberflächenabfluss

Die in der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss dargestellten Überschwemmungsgebiete wurden über das gesamte Gebiet der Schweiz mit einer einheitlichen Methode erstellt. Sie beruhen auf einer Modellierung ohne Verifizierung oder Plausibilisierung im Gelände. Sie kennzeichnen diejenigen Gebiete, die bei seltenen bis sehr seltenen Ereignissen potenziell betroffen sind. Sie geben eine grobe Gesamtübersicht über die Gefährdung durch Oberflächenabfluss. Sie kennzeichnen nicht die Gebiete, die durch Überschwemmung aus Fliessgewässern betroffen sind und berücksichtigen keine Schutzbauten oder Strassenunterführungen oder Durchlässe in Bahndämmen (so erscheinen z.B. SBB-Dämme im DTM als durchgehender Damm ohne Durchlass). Diese Karte erlaubt eine Grobabschätzung über die Gefährdung durch Oberflächenabfluss, sofern keine detaillierte Gefahrenkarte vorhanden ist. Die geschätzte Wiederkehrperiode ist grösser als 100 Jahre, das heisst, dass über lange Sicht gesehen ein solches Ereignis im Mittel einmal in hundert Jahren auftritt. Es ist nicht auszuschliessen, dass Oberflächenabfluss auch auf Flächen auftritt, die in der Karte als nicht betroffen erscheinen. Sie darf nicht in einem Massstab verwendet werden, der detaillierter als 1:12'500 ist, um Fehler in der Interpretation von betroffenen und nicht betroffenen Gebieten zu vermeiden.

Die Karte hat keine Rechtsverbindlichkeit, es steht aber den Kantonen frei, sie als Gefahrenhinweiskarte in ihre Gefahrengrundlagen zu übernehmen und sie im kantonalen Geoportal zu publizieren.



Abbildung 61 Gefährdungskarte Oberflächenabfluss, Ausschnitt Siedlungsgebiet Therwil (Quelle: GeoViewBL, 22. Juli 2024)

Sofern die Überschwemmungsgebiete die Bauzonen im Geltungsbereich des Zonenplans Siedlung betreffend ist feststellbar, dass sich diese zu einem grossen Teil von den Naturgefahrenzonen Überschwemmung abgedeckt werden. Im Weiteren beschränken sich höhere Fliesstiefen auf Strassenzüge. Zudem sind keine grösseren unbebauten Bauzonen durch höhere Fliesstiefen vom Oberflächenabfluss betroffen. Diejenigen die davon betroffen sind, wie zum Beispiel die unbebauten Parzellen entlang des Rüchiwegs, werden auch von der Naturgefahrenzone "Überschwemmung" abgedeckt.

Aufgrund der oben beschriebenen Vorbehalte und Ungenauigkeiten betreffend die Daten der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss und der grossteiligen Abdeckung durch die Naturgefahrenzone "Überschwemmung" sowie des nicht vorhandenen Auftrags den Oberflächenabfluss nutzungsplanerisch zu behandeln, werden keine spezifischen Bestimmungen und Festlegungen im Zusammenhang mit dem Oberflächenabfluss in der Gesamtrevision vorgenommen.

7.11 Störfallvorsorge

Artikel 10 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) und die darauf gestützte Störfallverordnung (StFV) haben zum Ziel, die Bevölkerung und die Umwelt vor schweren Schädigungen infolge von Störfällen zu schützen. Im Rahmen der Nutzungsplanung ist die Risikorelevanz bei der angestrebten Siedlungsentwicklung in Bezug auf die Störfallvorsorge zu prüfen. Dies gilt insbesondere für Wohngebiete, welche in den raumplanerischen Konsultationsbereich von Störfallbetrieben oder anderweitigen risikobehafteten Anlagen (Bahn, Strassen, Erdgasleitungen) liegen. Gemäss der Planungshilfe "Störfall" bedürfen Ein- und Aufzoning in diesen Gebieten eines Nachweises, dass das Personenrisiko durch die Planungsmassnahme nicht erheblich erhöht wird oder dass ein erhebliches öffentliches Interesse an der entsprechenden Nutzung am betreffenden Standort besteht.

Im Siedlungsgebiet der Gemeinde Therwil ist nur ein Betrieb vorhanden, welcher unter die Störfallverordnung (StFV) fällt. Dabei handelt es sich um die GABA Therwil GmbH. Hingegen sind keine Verkehrs- oder Transportleitungen vorhanden, welche der Störfallverordnung unterstellt sind und aufgrund dessen diesbezüglich beurteilt werden müssen.

Der betreffende Betrieb befindet sich im Gewerbegebiet angrenzend an das Wohngebiet im Norden der Gemeinde. Somit fallen wenige Wohngebiete in den raumplanerischen Konsultationsbereich des Betriebes, der einen Radius von 150 m aufweist.

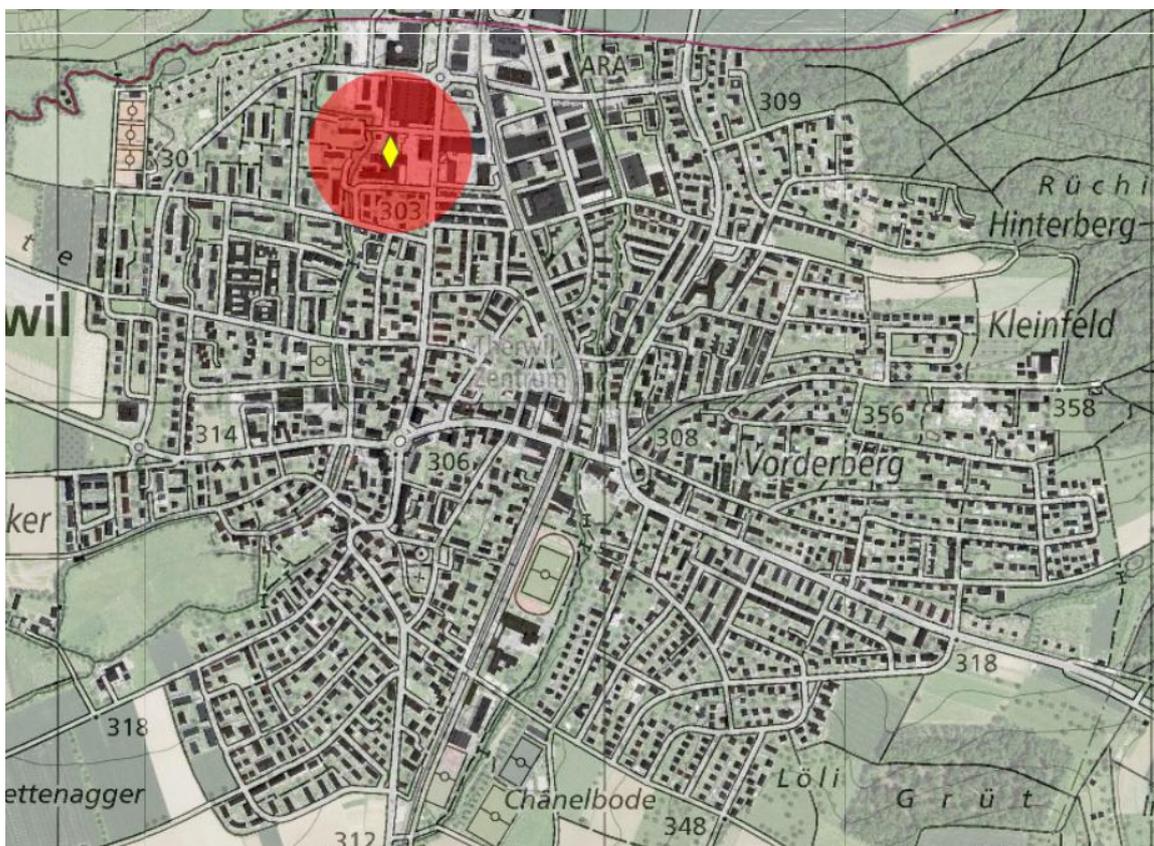


Abbildung 62 Konsultationsbereiche Störfallvorsorge (Quelle: GeoViewBL, 15. Juni 2023)

Im Zusammenhang mit der Quartierplanung "Sägweg" wurde eine Beurteilung der Störfallsituation vorgenommen. Diese kam zum Schluss, dass das Risiko für die Bebauung des Areals tragbar ist und keine Schutzmassnahmen umgesetzt werden müssen.¹⁰

Innerhalb der Konsultationsbereiche wird im Rahmen der vorliegenden Revision nur eine Änderung in der Zonenfestlegung vorgenommen. Die kleine Bauzonenfläche nördlich der Birmattstrasse in westlicher Lage zum Areal der Quartierplanung "Sägweg" wird von W2 in W3 aufgezont. Die Fläche umfasst dabei 4'646 m². Das Areal ist bereits vollständig überbaut und weist somit keine unüberbauten Bauzonen auf. Zudem ist teilweise eine sehr kleinteilige Parzellenstruktur vorhanden. Aus diesen Gründen und der Beurteilung der Störfallrelevanz für die Quartierplanung "Sägweg" mit einer Bebauungsdichte von 1.38 ist nicht davon auszugehen, dass für diese kleine Bauzonenfläche, aufgrund der Aufzoning, keine erhebliche Erhöhung der Risikorelevanz ausgeht und damit keine weitergehende Beurteilung betreffend Störfall erforderlich ist.

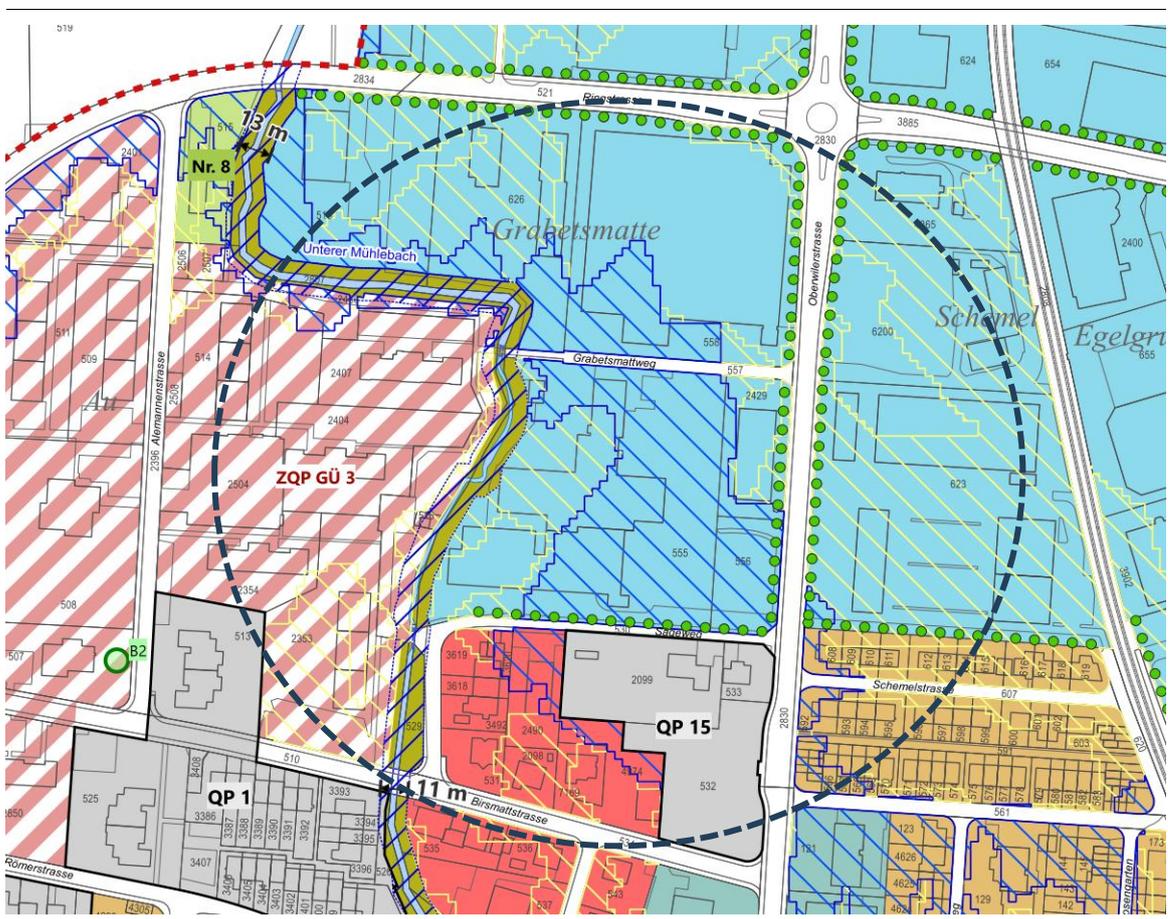


Abbildung 63 Ausschnitt Zonenplan mit im Konsultationsbereich Störfall (schwarz-gestrichelte Umrandung)

¹⁰ Planungsbericht zur Quartierplanung "Sägweg", Jermann Ingenieure + Geometer AG

7.12 Klima

Auch das Siedlungsgebiet ist von der zunehmenden Sommerhitze und längeren Trockenperioden betroffen. Bei künftigen Bautätigkeiten wird mit folgenden Massnahmen eine hitzeangepasste Siedlungsentwicklung berücksichtigt:

- Einführung einer Grünstreife in den Wohn- und Wohn-/Geschäftszonen

Damit wird eine minimale bodengebundene Begrünung pro Bauparzelle sichergestellt. Bisher wäre es theoretisch möglich, eine Parzelle in der Wohn- und Wohn-/Geschäftszonen ohne begrünte Flächen zu nutzen, was eine hohe Bodenflächenversiegelung zur Folge hat. Im Verbund der Parzellen mit den angelegten Grünflächen wird auch die Durchgrünung des Siedlungsgebiets insgesamt langfristig verbessert und damit der Versiegelung entgegengewirkt. Mit der Anrechnung von Bäumen wird ein Anreiz für Baumpflanzungen geschaffen. Zudem sind auch bestehende Bäume anrechenbar, um damit den Fortbestand dieser Bäume zu gewährleisten.

- Vorgabe zur Begrünung von Flachdächern auch auf den Dachflächen ausserhalb der Gewerbezone (ab einer Dachfläche von 15 m²)

Mit der Begrünung von Flachdächern entsteht ein neuer ökologisch wertvoller Lebensraum auf dem Dach, der durch die Bebauung am Boden verloren ging. Zudem verfügen begrünte Flachdächer auch eine Retentionswirkung. Auf den Dachflächen gespeichertes Wasser verdunstet und hat somit auch einen Kühleffekt.

- Ausschluss von Stein- und Schottergärten

Stein- und Schottergärten heizen sich durch die Sonneneinstrahlung stark auf und geben die Wärme später in den Nachstunden wieder ab. Damit wird die lokale Auskühlung am Abend verzögert. Mit dem Ausschluss von Stein- und Schottergärten kann diesem Effekt entgegengewirkt werden.

- Beschränkung der Terrassenbauweise und Zulassung der Volumenumlagerung nur in Ausnahmefällen möglich
- Reduktion der maximalen Gebäudelänge in den Zonen W2a und W2b von 40 m auf 35 m

Mit diesen beiden Massnahmen werden zukünftig Bauten über 35 m Gebäudelänge in diesen beiden Zonen verhindert bzw. nur in Ausnahmefällen zugelassen. Damit wird ein besserer Luftdurchfluss durch die Bebauung hindurch für die nächtlichen Kaltluftströme, ausgehend von den höheren bewaldeten Lagen, welche als Fallwinde in die Talebene strömen, gewährleistet.

- Erweiterung der Flächen in der Ufer- und Grünzone sowie Festlegung des Gewässerraums

Damit werden in der Ufer- und Grünzone begrünte Flächen mit vorhandener Bepflanzung und Begrünung von einer baulichen Beanspruchung ausgenommen und damit erhalten. Ebenso trägt der Gewässerraum zur Erhaltung von vorhandenen Grünflächen bei.

- Vorgaben zur Anpflanzung von Bäumen sowie Schutz von wertvollen Einzelbäumen
Bäume sind effektive Massnahmen für die lokale Minderung der Aufwärmung und haben je nach Art auch einen hohen ökologischen Wert. Sie tragen durch den Höhenwuchs und der Kronenbildung auch wesentlich zur wahrnehmbaren Siedlungsdurchgrünung bei.
- Sicherstellung von ökologischen Ausgleichsmassnahmen als Kriterium bei Quartierplanungen
Bei Quartierplanungen, mit in der Regel dichteren Bebauungen als bei einer Regelbauzone, ist es wichtig, dass auch dem ökologischen Aspekt Rechnung getragen wird und. Mit der Aufführung dieses Kriteriums kann der Gemeinderat die Sicherstellung von ökologischen Ausgleichsmassnahmen bei Quartierplanungen einfordern.
- Naturnahe Umgebungsgestaltung bei Arealen in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen
Die Selbstverpflichtung der Gemeinde besteht darin, diese Areale nach ökologischen Gesichtspunkten zu bepflanzen und Bodenbefestigungen möglichst wasserdurchlässig auszuführen. Die Flächen in der ZöWA machen rund 9 % der Bauzonenfläche aus. Damit kommt dieser Vorgabe bei der künftigen Umgebungsgestaltung bei Arealen in der ZöWA eine hohe Bedeutung und auch Vorbildfunktion zu.

7.13 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Mit der Revision wird keine Erweiterung des Baugebiets vorgenommen. Damit wird kein verkehrserzeugendes Potential in Randlage zum bestehenden Baugebiet hergestellt. Zudem werden mit der einzelnen Ausnahme keine neuen WMZ-Zonen geschaffen. Diese Umzonung beschränkt sich dabei auf eine kleine Fläche von weniger als 1'300 m².

Die Aufzonungen von WMZ-Zonen betreffen vorwiegend bereits bebautes Gebiet mit teilweise kleinteiliger Parzellenstruktur. Die Gebiete der Aufzonungen befinden sich in Zentrumslage bzw. an den Hauptverkehrsachsen und weisen mehrheitlich eine öV-Gütekategorie sehr gut bzw. gut auf. Zudem sind diese Gebiete an die kantonale Radroute angebunden bzw. können in kurzer Distanz erreicht werden.

Bei Gewerbezone wurden keine Erweiterungen und auch keine Nutzungsanhebung vorgenommen. Im Weiteren wurden bei den Gewerbezone die bisherigen, auf das Verkehrsaufkommen bezogenen, Nutzungseinschränkungen beibehalten.

Die öWA-Zonen verbleiben in bestehender Grössenordnung. Dabei werden auch die bestehenden Zweckbestimmungen fortgeführt. Neue öWA-Zonen sowie neue verkehrsrelevante Zweckbestimmungen gibt es somit nicht.

Bei den WG-Zonen mit Zulassung von mässig störenden Betrieben wurde neu die Art der Betriebe eingeschränkt, dass u.a. verkehrsintensive Betriebe des Güterumschlags, Güterverteilung, Lager und Transport sowie auch publikumsintensive Einkaufs-, Sport- und Freizeitanlagen mit regionalem oder noch grösserem Einzugsgebiet nicht zulässig sind.

Es ist davon auszugehen, dass das mit dem Zonenplan ermöglichte Entwicklungspotential zeitlich langfristig beansprucht wird und auch nicht vollständig ausgeschöpft wird. Da keine Erweiterung des Baugebiets vorgenommen wurde und sich die Aufzonungen auf das mehrheitlich bebaute Gebiet in vorwiegender Zentrumslage beschränkt, ist nicht von einer übermässigen Verkehrszunahme auszugehen, sondern dass insgesamt von einer Verkehrszunahme auf das Kantonsstrassennetz und ÖV-Netz aufgrund der Bauentwicklung der letzten Jahre, ohne Sondereffekte durch den Bezug von Wohnungen bei Quartierplanungen auszugehen ist. Zudem wird mit der Einschränkung der Betriebe in den WG-Zonen ausgeschlossen, dass verkehrsintensive Nutzungen entstehen können.

8. Planungsverfahren

8.1 Mitwirkung

8.1.1 Verfahrensdurchführung

Die öffentliche Mitwirkung wurde in der Frist vom 31. August 2023 bis am 31. Oktober 2023 durchgeführt. Zum Auftakt der Mitwirkung fand am 31. August 2023 eine Informationsveranstaltung statt. Die Durchführung der öffentlichen Mitwirkung wurde im kantonalen Amtsblatt Nr. 61 vom 31. August 2023, im Birsigtalbote Nr. 35 vom 31. August 2023 sowie auf der Homepage der Gemeinde Therwil unter der Rubrik "Aktuelles" publiziert.

Mitwirkungseingaben konnten in schriftlicher Form (Schreiben und E-Mail) sowie auf der dafür bereitgestellten Online-Plattform (dialog.therwil.ch) als erstmalige Form der E-Mitwirkung eingereicht werden. Zudem bestand die Möglichkeit mit der Bauverwaltung allfällige Fragen zu besprechen. Die Unterlagen konnten auf der Gemeindeverwaltung sowie auf der Online-Plattform eingesehen werden. Dabei handelte es sich um folgende Unterlagen:

- Entwurf Zonenplan Siedlung
- Entwurf Zonenreglement Siedlung (als Synopse bisher - neu)
- Entwurf Planungsbericht
- Entwurf Differenzplan zum Zonenplan Siedlung

Insgesamt gingen 93 digitale und 24 Briefliche Rückmeldungen ein. Zusätzlich erfolgten Hinweise aus Fachkreisen und den Nachbargemeinden. Im Mitwirkungsbericht sind die Eingaben und Rückmeldungen zusammengestellt. Die Stellungnahme des Gemeinderates ist ebenfalls im Mitwirkungsbericht enthalten. Die Hauptanpassungen, welche aufgrund der Mitwirkung vorgenommen wurden, sind im Kapitel 8.1.2 aufgeführt.

Der Mitwirkungsbericht wurde am 7. November 2024 publiziert. Der Hinweis auf die Publikation erfolgte im Birsigtaler Bote Nr. 45 vom 7. November 2024 sowie auf der Website der Gemeinde Therwil. Sämtliche Mitwirkende wurden zudem schriftlich auf die Publikation hingewiesen.

8.1.2 Anpassungen

Zonenplan (Hauptanpassungen)

- Entlassung Gesamtüberbauung "In der Au" und "Mühleboden" aus der Zone mit Quartierplanpflicht
- Verzicht auf Unterschutzstellung der Siedlungen "In der Au" und "Mühleboden"
- Bereinigung der Waldfläche entlang des Marchbachs im Bereich der Zone mit Quartierplanpflicht für das Kammi-Areal
- Kein Baumschutz bei Parzelle 65 (Baum nicht mehr vorhanden)
- Anpassung der Zonenzuweisung bei der Parzelle 65 (neu WG3m, bisher WG2m)
- Anpassung der Zonenzuweisung bei der Parzelle 287 (Anpassung Abgrenzung ZöWA und WG2b auf Baurechtsparzelle)

Zonenreglement (Hauptanpassungen)

- Umsetzung IVHB
Mit der Einführung der Definitionen nach IVHB ergaben sich verschiedene Anpassungen betreffend Begriffe, Anrechnung und Messweisen. Davon betroffen waren § 4 (anrechenbare Grundstücksfläche), § 6 (Überbauungsziffer), § 7 (Grünziffer), § 8 (massgebendes Terrain), § 9 (Fassaden- und Gebäudehöhe), § 11 (neu: Fassadenflucht, Fassadenlinie und projizierte Fassadenlinie). Damit verbunden mussten auch die %-Werte zur baulichen Nutzung in der Zonentabelle unter § 3 angepasst werden.
- § 17: Neuformulierung und damit verbundenem Verzicht auf Gesamtkonzept für Aufstockungen.
- § 18 Abs. 7 (neu): Vorgabe zur Anpflanzung von Bäumen bei der Erstellung von ungedeckten Abstellplätzen ab bestimmter Anzahl.
- § 22 (neu): Beibehaltung bzw. Neuformulierung Vorgabe für Bereitstellung von Veloabstellplätzen.
- § 25 (neu): Vorgabe zur Anwendung des Kaskadenmodells bei neuen Standorten für Mobilfunkantennen.
- § 30: Ausschluss der Siedlung "In der Au" und "Mühleboden" bei der Quartierplanpflicht.
- § 40 Abs. 3 (neu): Ergänzung, dass zur Ausbildung einer Vernetzungsachse am Randbereich gegenüber dem Landschaftsgebiet entsprechende Massnahmen zulässig sind.
- § 46: Anpassung beim Ausnahmekatalog aufgrund anderer Änderungen

8.2 Kantonale Vorprüfung

Der Entwurf der revidierten Zonenplanung Siedlung wurden am 29. Oktober 2024 dem kantonalen Amt für Raumplanung eingereicht. Die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung wurden dem Gemeinderat Therwil mit Schreiben vom 10. April 2025 mitgeteilt. Im Anschluss daran erfolgte die Überarbeitung des Entwurfs zur revidierten Siedlungsplanung. Zu den Themen Nutzungsmasse Überbauungsziffer und Zone für Strukturhaltung sowie zur Gewässerraumplanung fanden mit dem Amt für Raumplanung zwei Besprechungen zur Klärung des Sachverhalts statt.

Folgende Hauptanpassungen wurden aufgrund der kantonalen Vorprüfung vorgenommen:

- Anpassung der Nutzungsmasse (Prozentwerte) für die Überbauungsziffer
- Verzicht auf Festlegung einer Zone für Strukturhaltung (Teilzonenvorschriften Zentrum bleiben damit in Rechtskraft)
- Festlegung von Naturgefahrenzonen gestützt auf den kantonalen Grundlagen

In der Beilage 1 zum Planungsbericht sind unter «Vorprüfungsbehandlung» (Anhang 7) die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung sowie die damit verbundenen Entscheidungen des Gemeinderates aufgeführt.

8.3 Beschlussfassungsverfahren

... wird nach Verfahrensabschluss ergänzt

8.4 Auflageverfahren

... wird nach Verfahrensabschluss ergänzt

8.5 Einsprachenbehandlung

... wird nach Verfahrensabschluss ergänzt.

9. Genehmigungsantrag

... wird mit der Endfassung des Planungsberichtes verfasst.