

Planungsbericht

Quartierplanung

Sägeweg

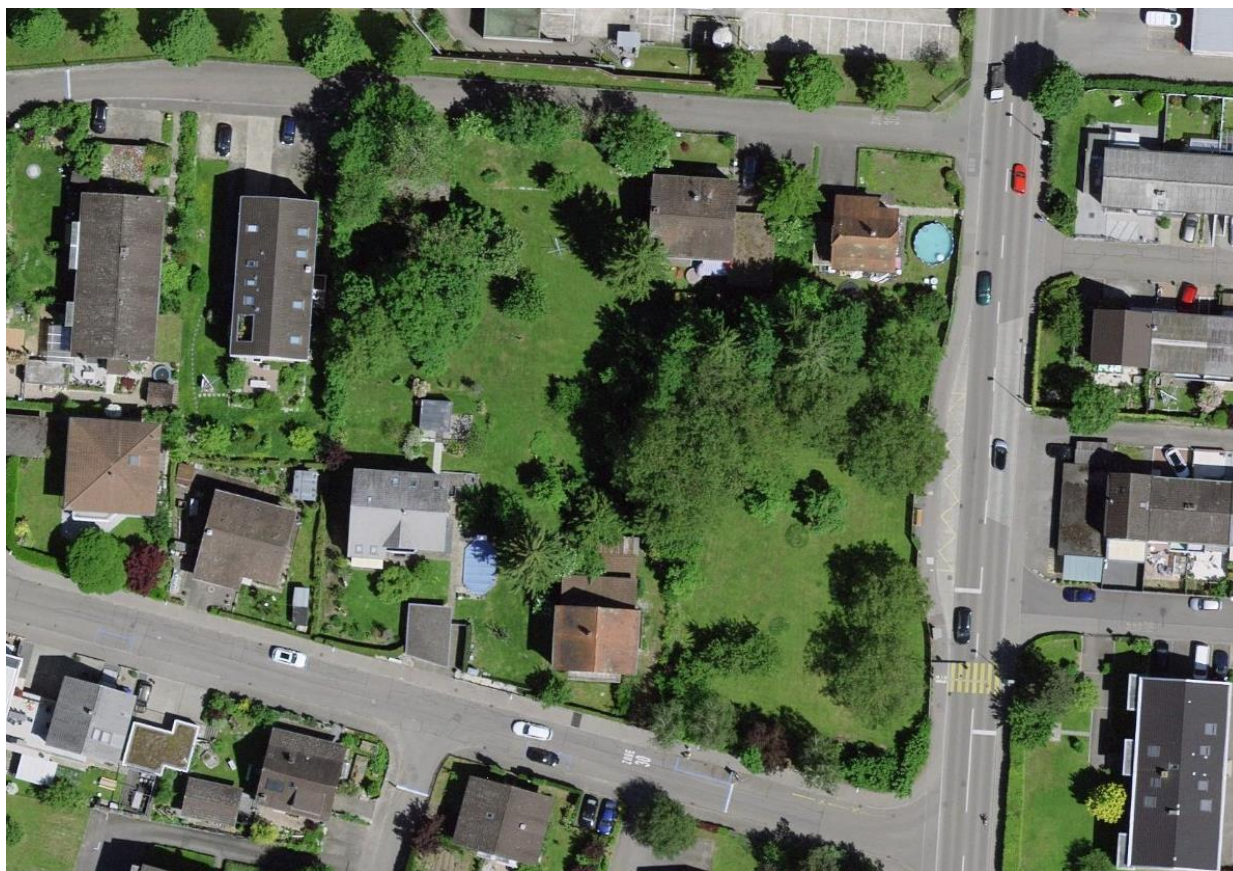


Abb. 1: Ausschnitt Luftbild

Planungsstand
Beschlussfassung

Auftrag
41.00037

Datum
06.02.2023

Impressum

Auftraggeber SRE Immobilien AG
Oberwilerstrasse 32
4102 Binningen

Auftragnehmer

jermann

Geoinformation
Vermessung
Raumplanung

Jermann Ingenieure + Geometer AG

Altenmattweg 1
4144 Arlesheim
info@jermann-ag.ch
+41 61 709 93 93
www.jermann-ag.ch

Projektleitung Nadja Peter

Inhalt

1	Ausgangslage	7
1.1	Anlass	7
1.2	Räumliche Lage und Abgrenzung.....	7
1.3	Umgebung.....	9
1.3.1	Siedlungsschema.....	9
1.3.2	Bebauung, Siedlungsstruktur.....	10
1.3.3	Infrastrukturen.....	11
2	Organisation und Ablauf der Planung.....	12
2.1	Projektpartner	12
2.2	Bisherige Planungsschritte.....	12
2.3	Weitere Planungsschritte	12
3	Ziele der Planung.....	13
4	Rahmenbedingungen	14
4.1	Gesetzliche Grundlagen auf eidgenössischer Ebene	14
4.2	Gesetzliche Grundlagen auf kantonaler Ebene	14
4.3	Kantonaler Richtplan	14
4.3.1	Raumkonzept Basel-Landschaft.....	15
4.3.2	Objektblatt S 1.1 Siedlungsgebiet.....	15
4.3.3	Objektblatt S 1.2 Bauzonen	15
4.3.4	Objektblatt S2.1 Hochwertige Siedlungsentwicklung nach Innen.....	16
4.3.5	Objektblatt S2.2 Entwicklungsgebiete.....	16
4.4	Leitbild Therwil	17
4.5	Richtplan Therwil	18
4.6	Bevölkerungsentwicklung.....	19
4.7	Zonenvorschriften.....	20
4.8	Strassennetzplan.....	21
4.9	Öffentlicher Verkehr	21
4.10	Motorisierter Individualverkehr	23
4.11	Bau- und Strassenlinien	24
4.12	Lärm	24

4.12.1	Pegelwerte Tag	26
4.12.2	Pegelwerte Nacht	27
4.13	Störfallvorsorge und Altlasten	28
4.14	Kulturgüter.....	29
4.14.1	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung	29
4.14.2	Bauinventar Basel-Landschaft (BIB).....	29
4.15	Natur und Landschaft	30
4.15.1	Biodiversität, ökologischer Ausgleich	30
4.15.2	Schutzinventare	30
4.15.3	Gewässer und Gewässerraum	30
4.15.4	Grundwasser	31
4.15.5	Baumbestand.....	31
4.16	Naturgefahren	32
4.17	Höhenkurven	33
4.18	Gebäude der Umgebung.....	33
4.19	Energie	34
4.20	Schutzräume	34
4.21	Hydrologisches Gutachten.....	34
4.22	Hochwassergutachten	36
4.23	Verkehrsgutachten	38
5	Beschreibung des Projekts.....	40
6	Inhalte der Planung	43
6.1	Planunterlagen.....	43
6.2	Bestandteile der Planung.....	44
6.2.1	Perimeter der Quartierplanung.....	44
6.2.2	Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung.....	45
6.2.3	Nutzungsart	46
6.2.4	Bebauung und Nutzungsmass	46
6.2.5	Unterirdische Bauten	48
6.2.6	Schutzhöhen	48
6.2.7	Gestaltung.....	48
6.2.8	Behindertengerechte Bauweise	48
6.2.9	Abstandsvorschriften.....	49

6.2.10	Aussenraum	49
6.2.11	Grünraum und Plätze.....	49
6.2.12	Durchwegung.....	50
6.2.13	Mauern	50
6.2.14	Spätere Änderung an der Umgebungsgestaltung	51
6.2.15	Kleintierfallen und Nisthilfen	51
6.2.16	Beleuchtung.....	51
6.2.17	Parkierung / Autoeinstellhalle	51
6.2.18	Verkehrsaufkommen	52
6.2.19	Ver- und Entsorgung	52
6.2.20	Energie und Nachhaltigkeit.....	52
6.2.21	Lärm	53
6.2.22	Gefahrenzone Überschwemmung.....	53
7	Interessenermittlung.....	54
7.1	Interessen und Absichten der Gemeinde	54
7.2	Interessen der Anwohner- und Eigentümerschaft	54
7.3	Übergeordnete Interessen.....	55
7.3.1	Eignung für eine Quartierplanung	55
7.3.2	Planungsgrundsätze gemäss Art. 3 Abs. 3 und 4 RPG	55
7.4	Fazit Interessenabwägung	56
8	Planungsverfahren	57
8.1	Arealbaukommission	57
8.2	Öffentliche Mitwirkung.....	58
8.3	Kantonale Vorprüfung	58
8.4	Beschlussfassung	59
8.4.1	Beschlussfassung Gemeinderat	59
8.4.2	Beschlussfassung Gemeindeversammlung.....	59
8.4.3	Auflage- und Einspracheverfahren	59
9	Beschlussfassung Planungsbericht	60

Version	Verfasser	Datum	Inhalt/Anpassungen
1.0	bia/pen	06.05.2022	1. Entwurf
1.1	bia	16.06.2022	Kantonale Vorprüfung
1.2	pen	23.08.2022	Öffentliche Mitwirkung
1.3	pen	06.02.2023	Ergänzungen Vorprüfung / Mitwirkung

Planungsbericht

1 Ausgangslage

1.1 Anlass

Das Areal am Sägeweg ist eines der wenigen grossen, zusammenhängenden Gebiete im Siedlungsraum von Therwil, welches einem einzelnen Grundeigentümer gehört. Speziell auch mit seiner Lage an der nördlichen Dorfeinfahrt kommt ihm eine wichtige Rolle in der Siedlungsentwicklung bei. Es ist daher eine einmalige Chance für die Gemeinde Therwil ihre Dorfeinfahrt mitzugestalten. Mit einer Gesamtentwicklung dieses Gebiets im Rahmen einer Quartierplanung kann die Qualität der künftigen Überbauung sichergestellt werden.

1.2 Räumliche Lage und Abgrenzung

Das Areal liegt im Nordwesten des Siedlungsgebiets von Therwil und grenzt im Norden an das Gewerbegebiet «Mühlematt». Letzteres erstreckt sich nahtlos in die nördliche Nachbargemeinde Oberwil und fungiert als Bindeglied der beiden Siedlungsgebiete.

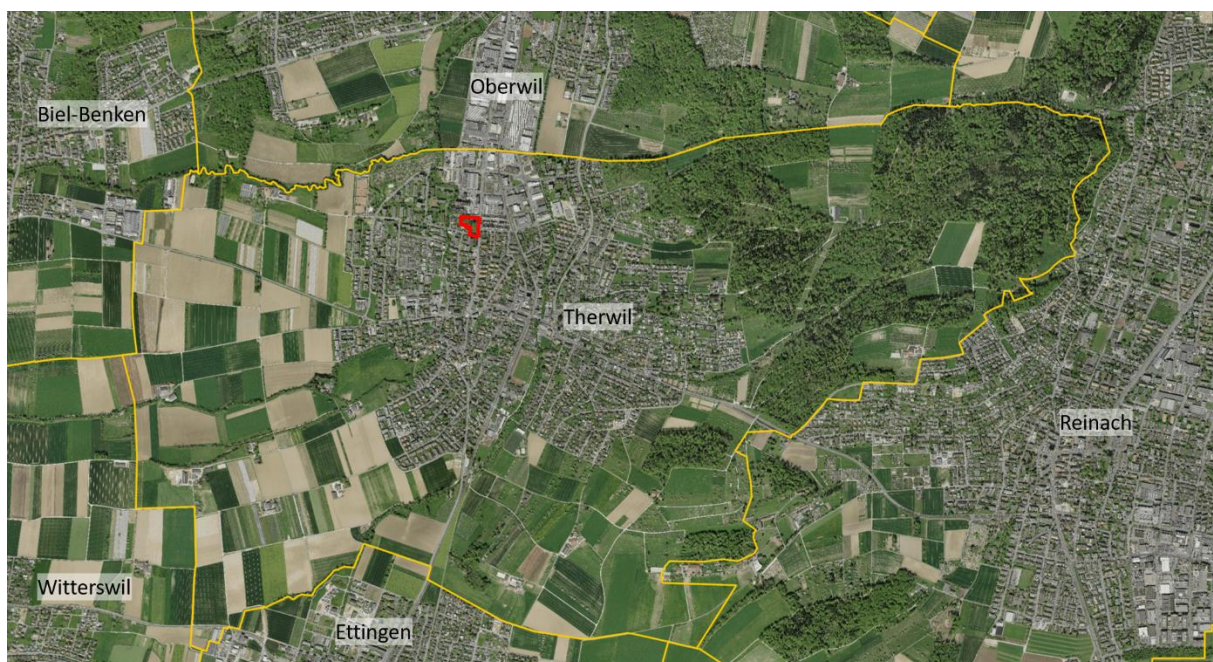


Abb. 2: Lage innerhalb der Gemeinde Therwil (Quelle: GeoviewBL)

Der Bearbeitungsperimeter umfasst die Parzellen Nr. 532, Nr. 533 und Nr. 2099.

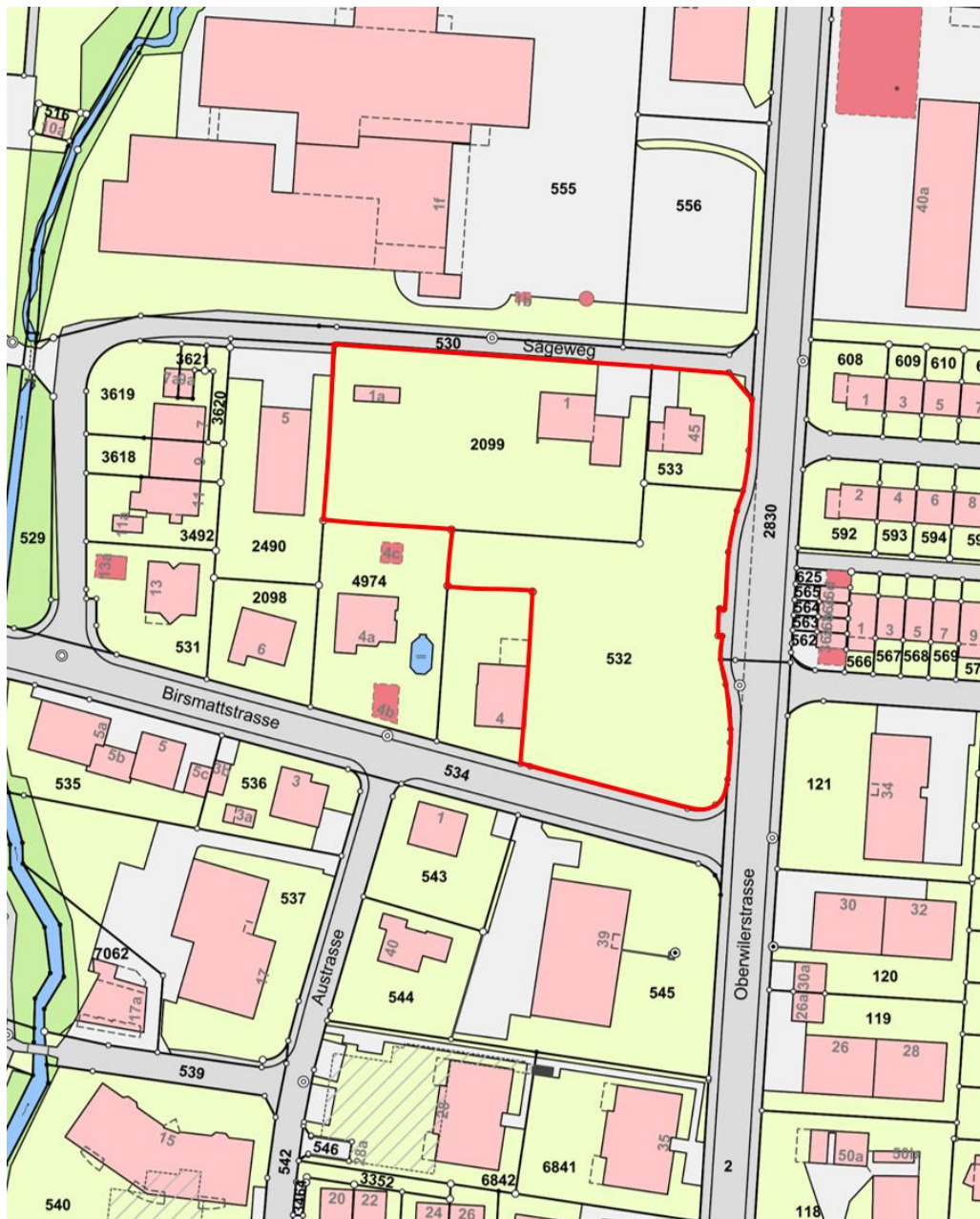


Abb. 3: Quartierplanperimeter (Quelle: GeoviewBL)

Die Parzelle Nr. 532 mit einer Fläche von 2'341 m², die Parzelle Nr. 533 mit einer Fläche von 455 m² und die Parzelle Nr. 2099 mit einer Fläche von 2'204 m² weisen zusammen eine Fläche von rund 5'000 m² auf. Sie liegen im Flurgebiet «Bizi» am nordwestlichen Siedlungsgebiet der Gemeinde Therwil. Auf dem Areal befinden sich zurzeit zwei Einfamilienhäuser und eine Kleinbaute. Die bebaute Grundfläche ist mit 268 m² gering und entspricht einer Bebauungsziffer von lediglich 5.4%. Der grösste Teil des Areals wird heute als Grünflächen genutzt.

Die drei Parzellen befinden sich zurzeit im Eigentum privater Grundstückseigentümerschaften.

1.3 Umgebung

1.3.1 Siedlungsschema

Der Dorfkern liegt historisch bedingt im Talboden des Birsigtals im Bereich der Bachläufe (Schliefbach, Griengrubenbächli, Dorfbach, Mühlebach) und an den Verkehrsachsen Oberwil-Ettingen (Nord-Süd) und Biel-Benken-Reinach (West-Ost). Vom Dorfkern ausgehend Richtung Norden/Osten haben sich im Verlaufe des letzten Jahrhunderts das Zentrum (Detailhandel, Dienstleistung, Arbeitsplätze) und die umliegenden Wohngebiete gebildet. Im Norden Richtung Oberwil ist das heutige Arbeits- und Gewerbegebiet Mühlematt entstanden. Mit der Chänelmatte ist ein grösseres und zusammenhängendes Gebiet für öffentliche Nutzungen wie Sportanlagen, Schule und Gemeindeeinrichtungen entstanden.



Abb. 4: Siedlungsschema (Quelle: eigene Darstellung)

1.3.2 Bebauung, Siedlungsstruktur

Das oben beschriebene Siedlungsschema wird durch den unten dargestellten Schwarzplan bestätigt. Der Dorfkern sticht durch seine historisch bedingte, dichtere und engmaschige Bebauungsstruktur heraus. Das gleiche gilt für das Zentrum mit einem etwas über dem Durchschnitt liegenden Fussabdruck. Ansonsten wird das Gemeindegebiet durch Ein- und Mehrfamilienhausstrukturen geprägt, wobei diese Gebiete durch eine starke Heterogenität auffallen. Therwil ist nicht durch eine einheitliche oder ortstypische Baukultur geprägt. Das Gewerbegebiet Mühlematt ist durch Gewerbegebäude mit überdurchschnittlich grossem Fussabdruck erkennbar.



Abb. 5: Schwarzplan (Quelle: Geoportal, eigene Darstellung)

1.3.3 Infrastrukturen

Die Gemeinde Therwil bietet eine gute Infrastruktur für Bildung (Kindergarten, Primarschule, Oberstufe), sowie Einrichtungen für den täglichen Bedarf und Freizeit. Vom Sägeweg aus ist das Zentrum sowie die Läden im Gewerbegebiet gut zu Fuss erreichbar (je ca. 500m).

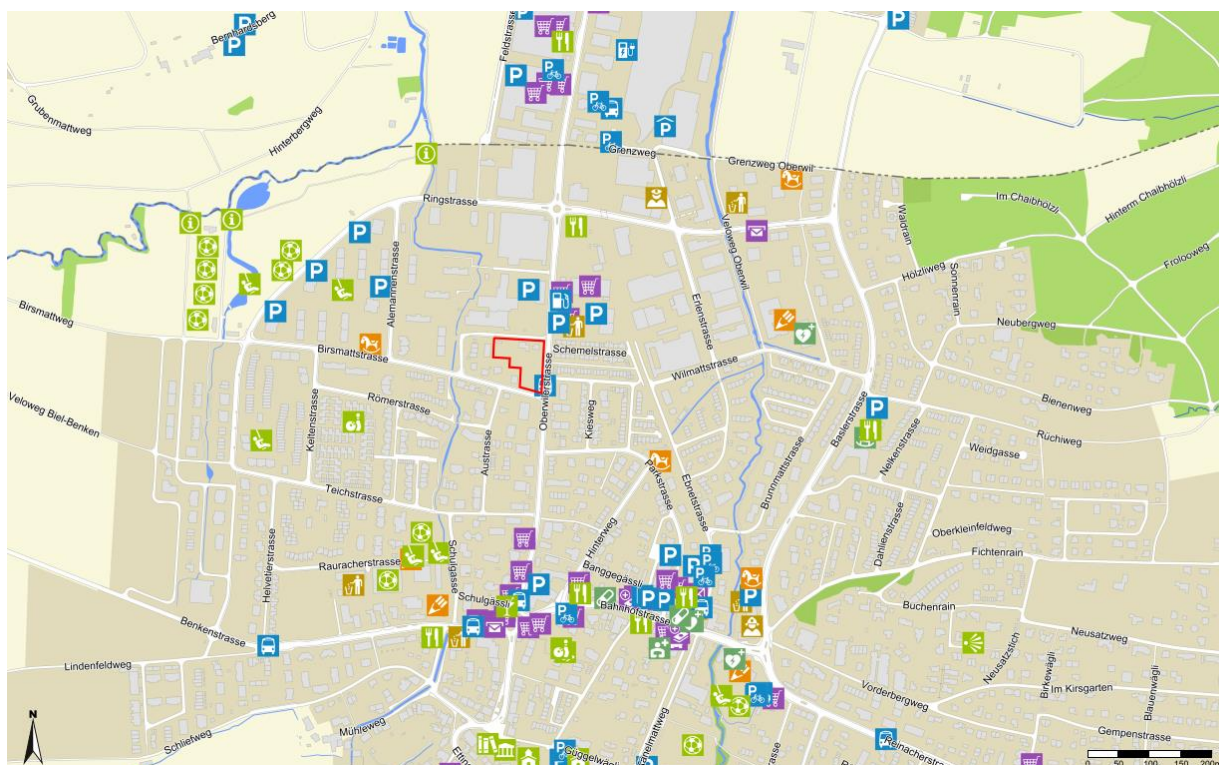


Abb. 6: Ortsplan (Quelle: Geoportail)

 Aussichtspunkte	 Bars & Pubs	 Spielplätze
 Kulturelle Einrichtungen	 Religiöse Einrichtungen	 Touristeninformation
 Freizeitanlagen	 Sportanlagen	 Bibliotheken
 Restaurants	 Abfallstellen	 Polizeistellen
 Feuerwehr	 Defibrillatorstandorte (AED)	 Soziale Einrichtungen
 Defibrillatorstandorte (AED)	 Apotheken & Drogerien	 Mobility
 Parkplätze	 Fahrradparkplatz	
 Haltestellen	 Tankstellen	
 Poststellen	 Banken	 Geschäfte und Dienstleistungen
 Briefkasten	 Bancomaten	
 Kindergärten	 Schulen	

2 Organisation und Ablauf der Planung

2.1 Projektpartner

Die Quartierplanung Sägeweg wurde von der Einwohnergemeinde Therwil in Zusammenarbeit mit folgenden Firmen ausgearbeitet:

SRE Immobilien AG	Bauherrschaft
Otto Partner Architekten AG	Architektur
Stauffer Rösch AG	Landschaftsarchitektur
Jermann Ingenieure + Geometer AG	Raumplanung

2.2 Bisherige Planungsschritte

Die wesentlichen Schritte der Planung sind nachfolgend dargestellt:

Oktober 2020 – Dezember 2020	Erarbeitung städtebauliche Stossrichtung
18. Januar 2021	1. Workshop
19. März 2021	2. Workshop
12. Mai 2021	3. Workshop
August 2021 – September 2021	Vorstellung des Projekts in der Bau- und Planungskommission sowie in der Ortsbildkommission
04. November 2021	Arealbaukommission
Januar 2022	Start Entwurfsphase
13.06.2022	Freigabe Gemeinderat
17. Juni 2022 – 28. September 2022	kantonale Vorprüfung
15. September 2022	Mitwirkungsveranstaltung
15. September 2022 – 21. Oktober 2022	öffentliche Mitwirkung
November 2022 – Januar 2023	Bereinigung

2.3 Weitere Planungsschritte

Folgende Planungsschritte stehen noch bevor:

06. Februar 2023	Beschlussfassung Gemeinderat
29. März 2023	Beschlussfassung Gemeindeversammlung
April / Mai 2023	Auflage- und allfälliges Einspracheverfahren
Ab Juni 2023	Eingabe zur regierungsrätlichen Genehmigung

3 Ziele der Planung

Mit der Quartierplanung Sägeweg werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

- Die Realisierung einer qualitativ hochstehenden Überbauung.
- Eine städtebaulich ansprechende Siedlungsverdichtung.
- Die Schaffung ökologisch wertvoller Aussenräume mit guter Aufenthaltsqualität.
- Die Förderung des sozialen Lebens.
- Die Berücksichtigung der Bedürfnisse der Wohnenden und der Nachbarschaft sowie der Natur und Umwelt.
- Die Schaffung eines Siedlungsraumes, welcher die Grundsätze der Nachhaltigkeit berücksichtigt.
- Die Umsetzung der kommunalen und kantonalen Richtplaninhalte, welche in diesem Gebiet eine Siedlungsentwicklung nach Innen vorsehen.

4 Rahmenbedingungen

4.1 Gesetzliche Grundlagen auf eidgenössischer Ebene

Die Raumplanung dient der zweckmässigen und haushälterischen Nutzung des Bodens und der geordneten Besiedlung des Landes (Bundesverfassung Art. 75, Abs. 1). In der vorliegenden Planung sind die Ziele gemäss Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) zu berücksichtigen. Mit dem revidierten RPG, welches seit dem 01. Mai 2014 rechtskräftig ist, ist vor allem darauf zu achten, dass die Siedlungsentwicklung nach innen gerichtet wird und dementsprechend kompakte Siedlungen geschaffen werden. Weitere Grundlagen auf eidgenössischer Ebene sind:

- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979
- Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000
- Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983, insbesondere Art. 20f. (Lärm)
- Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986
- Gewässerschutzgesetz (GSchG) vom 24. Januar 1991
- Gewässerschutzverordnung (GSchV) vom 28. Oktober 1998

4.2 Gesetzliche Grundlagen auf kantonaler Ebene

- Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 8. Januar 1998
- Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998

4.3 Kantonaler Richtplan

Gemäss dem rechtsgültigen Richtplan des Kantons Basel-Landschaft (Landratsbeschluss vom 25. Juni 2020) ist der Bearbeitungsperimeter dem Wohngebiet zugeteilt und als Entwicklungsgebiet deklariert.

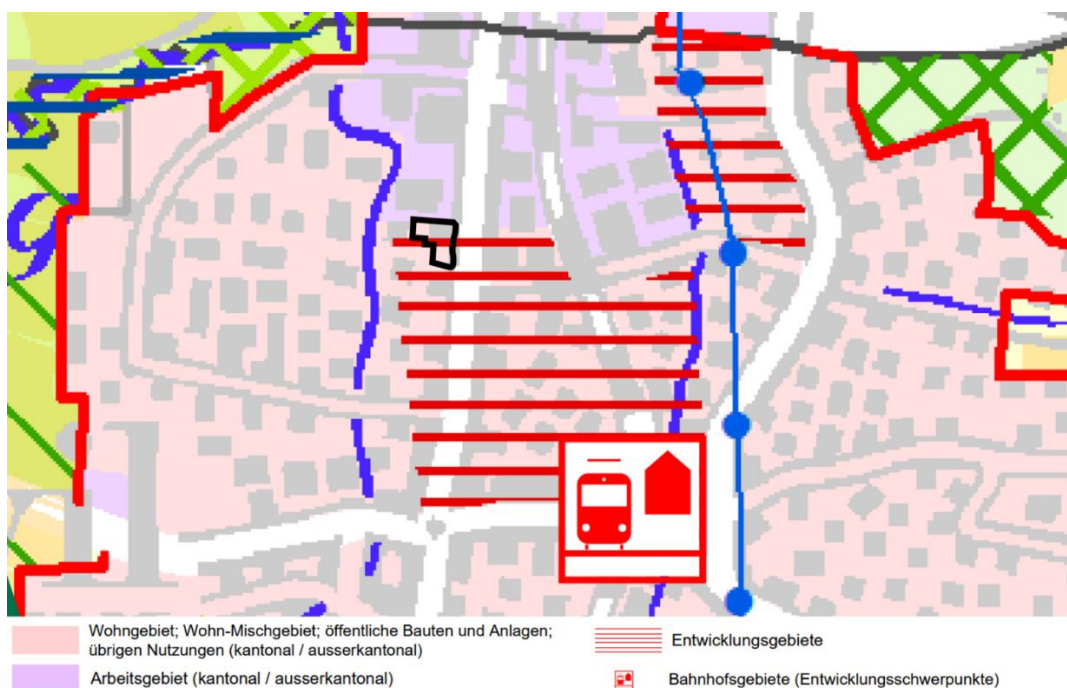


Abb. 7: Ausschnitt kantonalen Richtplan (Quelle: Kanton Basel-Landschaft / eigene Darstellung)

4.3.1 Raumkonzept Basel-Landschaft

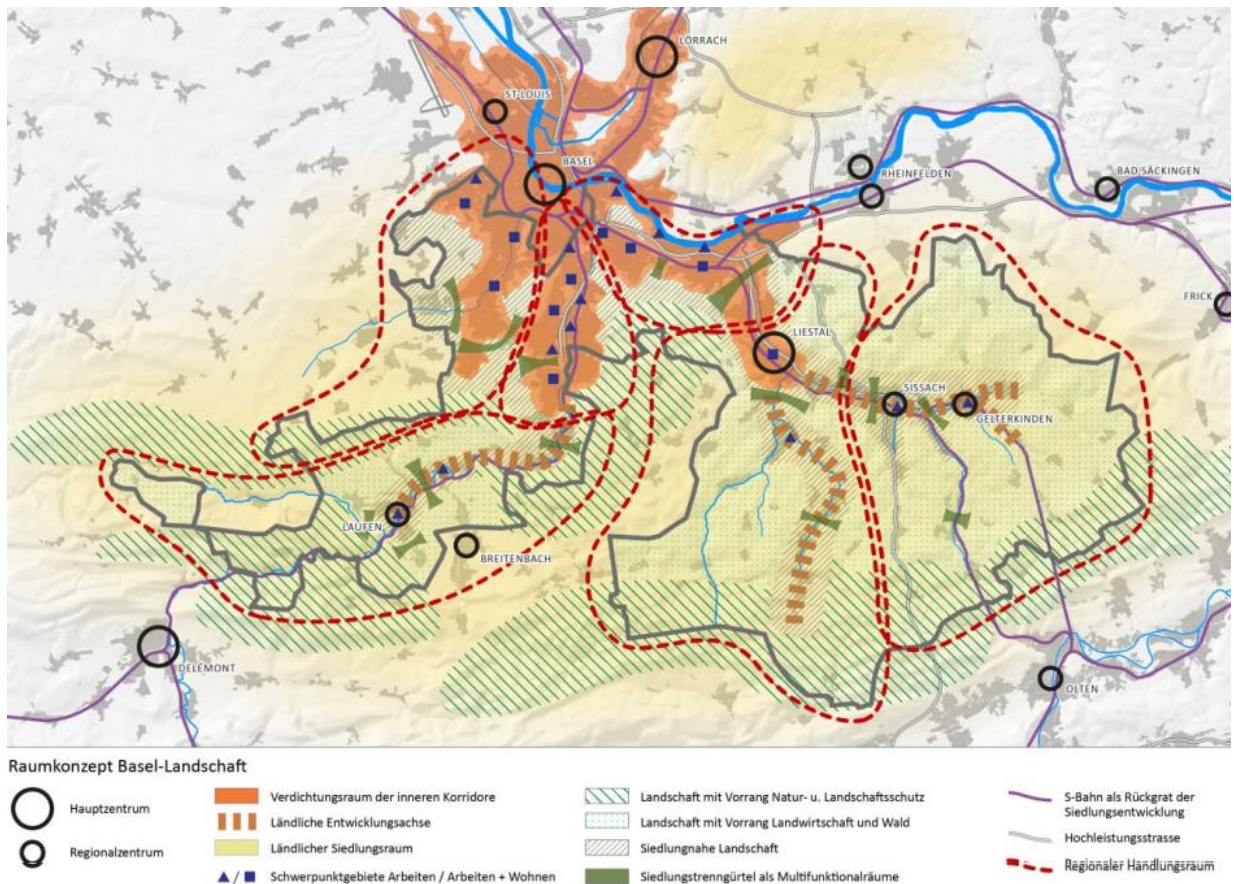


Abb. 8: Raumkonzept Basel-Landschaft (Quelle: Kanton Basel-Landschaft)

Gemäss Raumkonzept Basel-Landschaft ist die Gemeinde Therwil dem Handlungsraum «Innerer Korridor» zugewiesen. Das Dichtziel in diesen Gebieten umfasst 95 Einwohner und Beschäftigte pro Hektare bis 2035.

4.3.2 Objektblatt S 1.1 Siedlungsgebiet

Das Areal liegt innerhalb des in der Richtplan-Gesamtkarte festgelegten Siedlungsgebiets.

4.3.3 Objektblatt S 1.2 Bauzonen

Seit Mai 2019 ist der revidierte kantonale Richtplan in Kraft. Dieser sieht in der Planungsanweisung des Objektblattes S 1.2 (Bauzonen) unter anderem vor, dass Gemeinden mit einer Auslastung der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) von weniger als 90 % gemäss Methode nach «Technische Richtlinien Bauzonen des Bundes» (März 2014) ihre Bauzonen innerhalb von drei Jahren, also bis Ende April 2022, überprüfen und aufzeigen, mit welchen Massnahmen sie die Auslastung erhöhen können. Gemäss vorgenannter Methode errechnete der Kanton für Therwil eine Auslastung der WMZ von 106.3%. Dieser Wert ist ein Indiz dafür, dass die vorhandenen Bauzonen richtig dimensioniert sind.

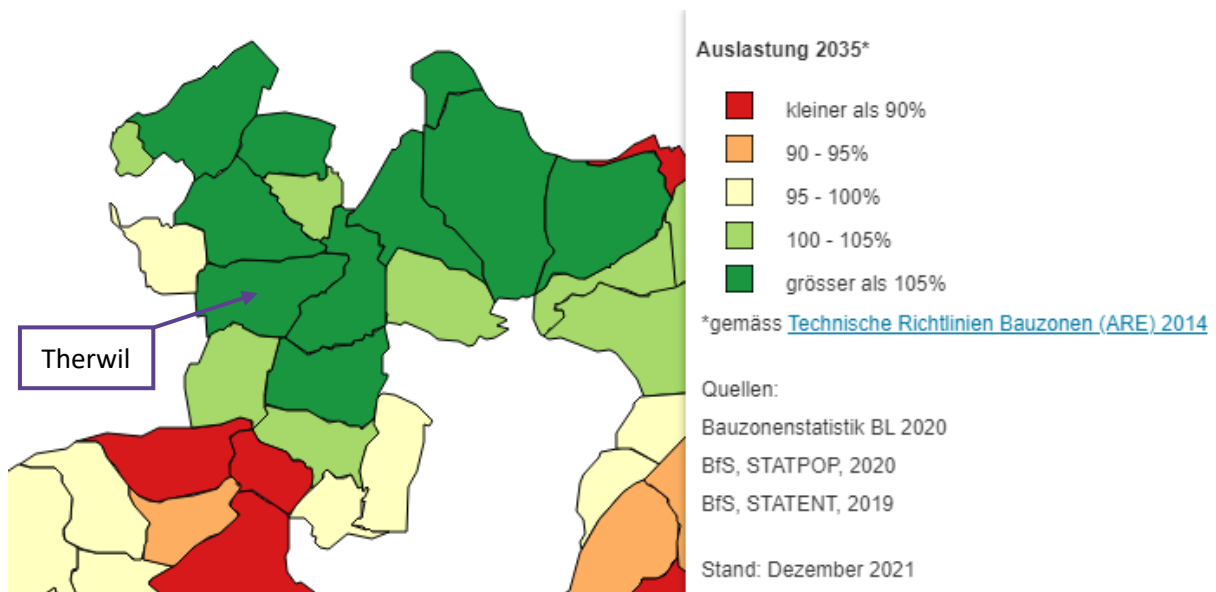


Abb. 9: Auslastung WMZ (Quelle: Kantonale Bevölkerungsstatistik Statistisches Amt BL / eigene Darstellung)

4.3.4 Objektblatt S2.1 Hochwertige Siedlungsentwicklung nach Innen

Gemäss kantonalem Richtplan ist die Siedlungsentwicklung nach Innen mit dem Ziel einer Erhöhung der Einwohner- und Beschäftigtendichte von kantonalem Interesse. Verdichtete Bauweise und Nachverdichtungen sollen insbesondere an mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossenen Lagen, quartier- und umweltverträglich (massgeschneidert) erfolgen und eine hohe städtebauliche, architektonische und sozialverträgliche Qualität aufweisen. Sie sind mit Massnahmen zur Erhaltung, Aufwertung oder Entwicklung der Aussenräume und siedlungsinternen Freiraumqualitäten zu verbinden. Es sind die notwendigen planerischen Voraussetzungen zu schaffen, um Projekte zur Siedlungserneuerung bzw. Siedlungsverdichtung mit dem Ziel einer Erhöhung der Nutzungsdichte (z.B. Transformation von Arealen mit gewerblichen Nutzungen) realisieren zu können. Dazu ist festzustellen, welche Areale sich dafür besonders gut eignen und welche Planungsinstrumente dazu dienlich sind.

4.3.5 Objektblatt S2.2 Entwicklungsgebiete

Die **Ziele** für die Entwicklungsgebiete gemäss Richtplan sind:

- a) Die Entwicklungsgebiete sind die zentralen Verdichtungs- und Transformationsgebiete im Kanton. Mit der Verdichtung sollen gleichzeitig Qualität und Identität geschaffen oder erhalten werden.
- b) Die Analyse der räumlichen Stärken und Schwächen der Quartiere, in denen die Entwicklungsgebiete liegen, bilden Ausgangspunkt der Umgestaltung der Areale. Stärken sind zu stärken, Schwächen zu eliminieren.
- c) Die Entwicklungsgebiete sind so umzugestalten, dass soziale, räumliche, ökonomische und ökologische Mehrwerte geschaffen werden können.

Folgende **Planungsgrundsätze** wurden beschlossen:

- a) Entwicklungsgebiete bestehen heute aus Wohn-, Misch- und Zentrumsgebieten sowie Transformationsgebieten (Arbeitsgebiete / Gebiete für öffentliche Nutzungen). Mindestens 75 % der Gesamtfläche der Entwicklungsgebiete weist eine ÖV-Erschliessungsgüte B oder besser auf. Sie sollen zu hochwertigen Verdichtungsgebieten für Wohn-, Geschäfts- und Zentrumsnutzungen entwickelt werden.

- b) Die Verdichtungsaktivitäten der Gemeinden erfolgen prioritär in den Entwicklungsgebieten sowie in Bahnhofsgebieten gemäss Objektblatt S 2.3. Die Gemeinden richten die Zonenvorschriften in Entwicklungsgebieten an den Mindestnutzungsdichten gemäss örtlichen Festlegungen Buchstabe b) dieses Objektblattes aus.
- c) Gewerbliche Nutzungen sind weiterhin möglich.

Die **Planungsanweisung** lautet:

Die Gemeinden zeigen in ihrem Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV auf, welche zusätzlichen Kapazitäten an Einwohnern und Beschäftigten durch die vorgesehenen Umzonungen geschaffen werden sollen, wie sie die Mindestdichten gemäss Örtliche Festlegungen realisieren, und wie sie eine hochwertige Siedlungs- und Freiraumqualität sicherstellen.

Die Mindestdichte für das vorliegende Entwicklungsgebiet innerhalb des Raumtyps «Innerer Korridor» beträgt 125 Einwohner und Beschäftigte pro Hektare. Aufgrund der Arealfläche von 5'000 m² muss eine Mindestbelegung von 63 Einwohnern und Beschäftigten auf dem Areal Sägeweg erreicht werden.

4.4 Leitbild Therwil

Die Gemeinde Therwil hat im November 2018 ein Leitbild verabschiedet. Es wurden sechs Herausforderungen formuliert als auch neun Leitlinien, welche den Umgang mit den Herausforderungen vorgibt. Die folgenden beiden Leitlinien stehen in Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung.

Leitlinie 1 «Massvolles Wachstum und ausgewogene Zusammensetzung anstreben»

«Wir wirken darauf hin, dass das Wachstum der Bevölkerung massvoll und die Zusammensetzung hinsichtlich Altersgruppen und Einkommensschichten ausgewogen sind. Dafür richten wir unsere Strukturen und Angebote entsprechend aus, so dass sie für Alt und Jung sowie für Familien attraktiv sind. Mit dieser Standortqualität erreichen wir, dass unser Dorfleben lebendig bleibt und der Gemeindehaushalt ausgeglichen ist.»

Bezug zu Herausforderungen

Mögliche Beispiele

<ul style="list-style-type: none"> – Bevölkerungswachstum (H1) – Gesellschaftliche Veränderungen (H2) – Ressourcen (H5) 	<p>Im Einflussbereich des GR:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Quartierpläne – Zonenplan – Tagesstrukturen für Familien <p>Mit beschränkter Einflussmöglichkeit des GR:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Richtiger Mix beim Wohnungsangebot für alle Alters- und Bevölkerungsgruppen – (günstiger) Wohnraum für Familien – zentrumsnahe, altersgerechte Wohnungen – Potenzial freierdender Einfamilienhäuser für Familien nutzen – Wohnungen für junge Menschen anbieten
--	--

Leitlinie 2 «Mit innerer Entwicklung Mehrwerte schaffen»

«Bei der Siedlungsentwicklung nach innen setzen wir uns für quartierverträgliche Lösungen ein, die für die Bevölkerung zusätzliche Qualitäten und Mehrwert schaffen (z.B. attraktive öffentliche Plätze und Freiräume, bedarfsgerechter und bezahlbarer Wohnraum, neue Wohnformen) und das Zusammenleben im Dorf fördern.»

Bezug zu Herausforderungen	Mögliche Beispiele
-----------------------------------	---------------------------

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> – Bevölkerungswachstum (H1) – Abnehmende Identifikation (H6) | <ul style="list-style-type: none"> – Quartierpläne – Zonenplan |
|---|--|

4.5 Richtplan Therwil

Der Richtplan von Therwil aus dem Jahr 2016 ist ein kommunaler Richtplan im Sinne von § 14 des Raumplanungs- und Baugesetzes. Er definiert verschiedene Grundhaltungen und untermauert diese mit behördenverbindlichen Anweisungen.

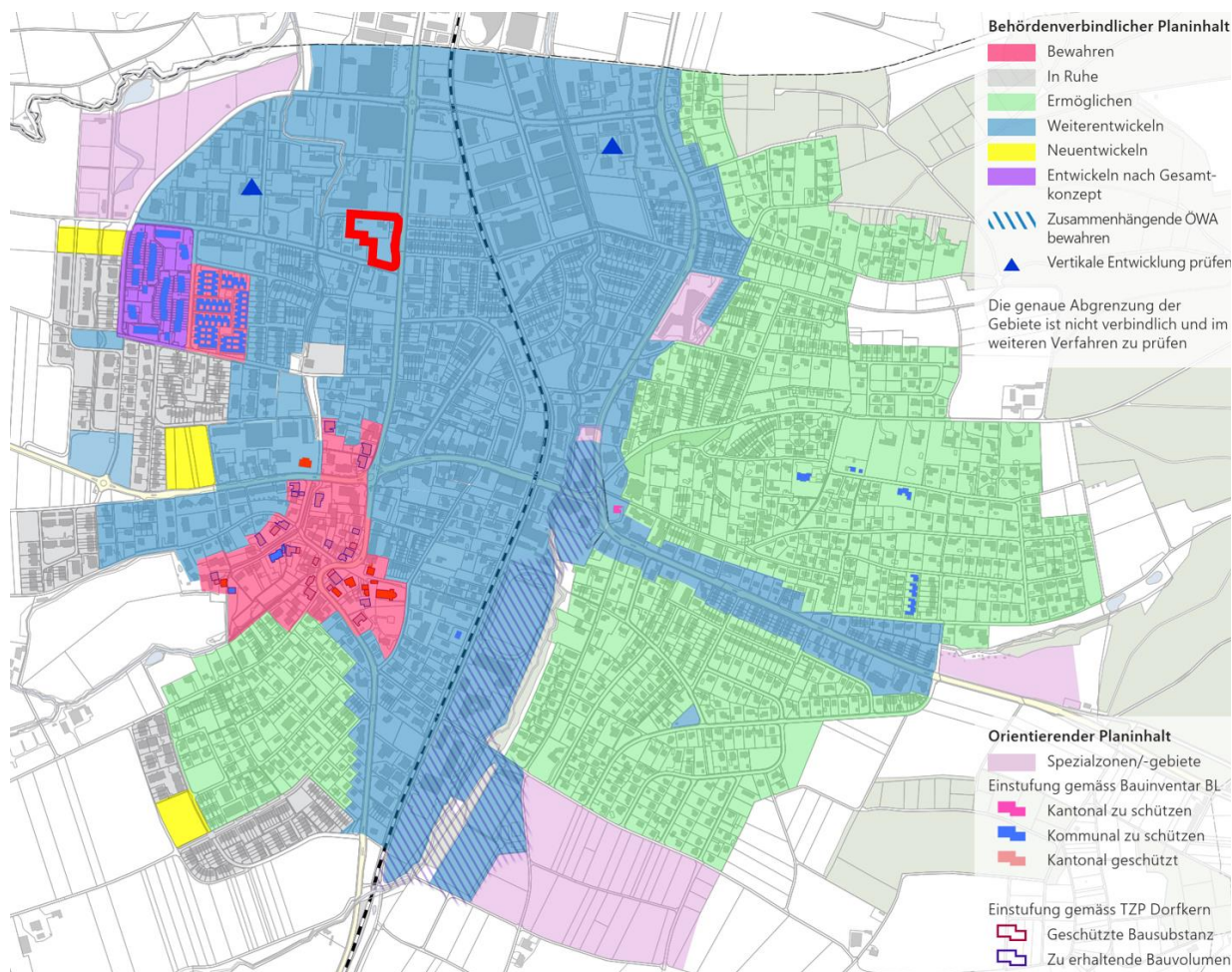


Abb. 10: Richtplan Therwil (Quelle: Gemeinde Therwil)

Das Areal liegt in der Gebietskategorie «Weiterentwickeln». Dazu ist im Richtplan unter Ziffer 5.2 Abs. 3 folgendes festgehalten:

³ Unter die Gebietskategorie «Weiterentwickeln» fallen Arbeits- und Mehrfamilienhausgebiete in der Ebene, gut erschlossene und das Bild der Durchfahrtsstrassen prägende Räume, Zentrumsgebiete und öffentliche Zonen. Sorgfältige Eingriffe in die bestehenden Strukturen, das Beheben von ortsbaulichen Missständen sowie das Identifizieren und Ausnutzen von Entwicklungsreserven sind in diesen Gebieten erwünscht. In der Zonenplanung werden Zonentyp und Nutzungsdichte quartierweise überprüft und bei Bedarf angepasst. Die Umnutzung grösserer Gebiete setzt vorgängig erstellte städtebauliche Studien voraus. Die Gemeinde kann dazu im Zonenplan Gebiete mit Quartierplanpflicht ausscheiden. In diesen setzt sich der Gemeinderat dafür ein, dass die Quartierpläne auf der Grundlage von Varianzverfahren erarbeitet werden.

4.6 Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerung der Gemeinde Therwil zählte Ende 1980 7'340 Personen. Danach blieb die Bevölkerungszahl während 15 Jahren praktisch stabil. Mitte der neunziger Jahre setzte für die folgenden zwei Jahrzehnte eine stetige Zunahme der Bevölkerungszahl ein, die im Jahr 2015 mit 10'085 Personen den Höhepunkt innerhalb der dargestellten Periode erreichte und seither wieder etwas abnahm. Ende 2019 wohnten 9'943 Personen in der Gemeinde Therwil, was verglichen mit 1980 eine Zunahme von 35.5 % bedeutet.

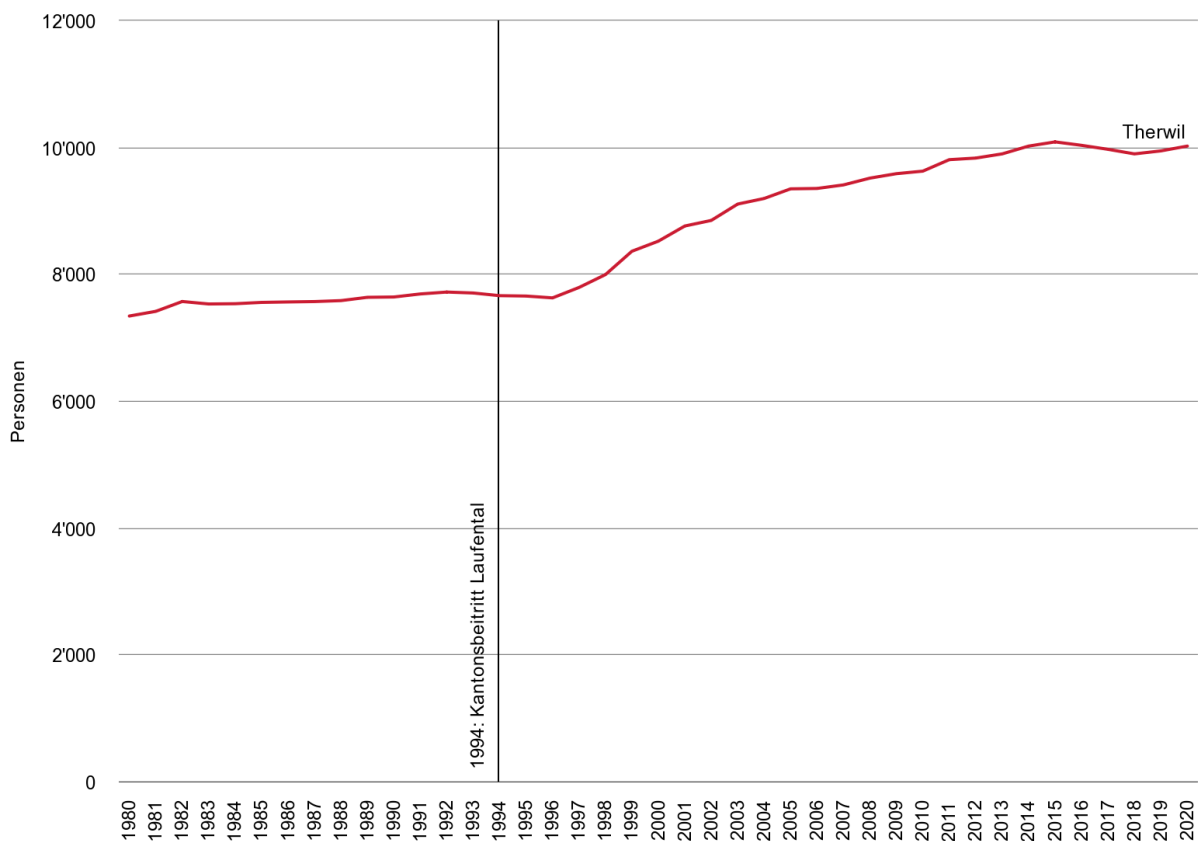


Abb. 11: Bevölkerungsentwicklung Therwil (Quelle: Kantonale Bevölkerungsstatistik Statistisches Amt BL)

4.7 Zonenvorschriften

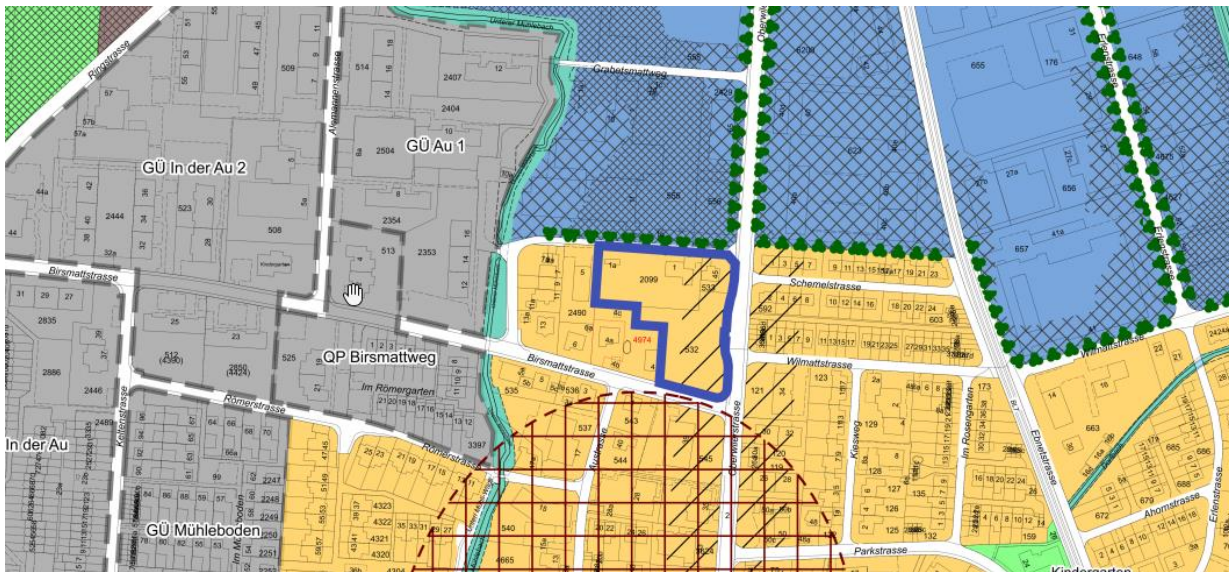


Abb. 12: Ausschnitt Zonenplan (Quelle: geoportal, Zonenplan Gde BL / eigene Darstellung)

Signatur	Art
	Wohnzone
	Wohn und Geschäftszone WG2
	Gewerbezone G1
	Quartierplan / Gesamtüberbauung
	Uferschutzzone
	Schützenswerte / geschützte Einzelbäume und Baumgruppen
	Archäologische Schutzzone

ZONENVORSCHRIFTEN	W 1	W 2	W 2a	W 2b	W 3	WG 2	WG 3	G 1 ¹	G 2 ²	OeW
Zulässige Geschosshöhe	Die zulässige Geschosshöhe wird durch das Gebäudeprofil und die Mindestraumhöhe gemäss RBG bestimmt.									
Zulässige Wohnungszahl pro Baukörper	frei	frei	frei	frei	frei	frei	frei	--	--	--
Bebauungsziffer in %	21	26	21	23	23	26	26	--	--	--
Fassadenhöhe in m	5.70	7.50	7.50	7.50	10.50	8.00	10.50	--	--	--
Gebäudehöhe in m	9.70	11.50	11.50	11.50	14.50	12.00	14.50	12.00 16.00	16.00	--
Gebäuelänge in m	30.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	frei	--	--	--
Dachform min. Dachneigung	frei	frei	frei	frei	frei	frei	Sattel 40° a.T.	--	--	--
Dachaufbauten Bei Dachneigung über 35° a.T.	zulässig	zulässig	zulässig	zulässig	zulässig	zulässig	zulässig	--	--	--

Das Areal liegt in der Wohn- respektiv Wohn- und Geschäftszone für zweigeschossige Bauten. Der Anteil der Geschäftszone bildet ein 30 m breiter Streifen entlang der Oberwilerstrasse. Das restliche Areal ist einer reinen Wohnzone zugeteilt. Im Norden grenzt das Areal an die Gewerbezone von Therwil. Ansonsten ist es von einer zweigeschossigen Wohn- respektiv von einer Wohn- und Geschäftszone umgeben.

4.8 Strassennetzplan

Rund um den Bearbeitungsperimeter legt der Strassennetzplan Siedlung den Sägeweg und die Birmattstrasse als Erschliessungsstrassen und die Oberwilerstrasse als Kantonsstrasse fest. Das Areal ist somit verkehrlich bestens erschlossen.










-  Hauptverkehrsstrasse
-  Erschliessungsstrasse
-  Fussweg, Fusswegverbindung
-  Bahn
-  Kantonale Radroute
-  Haltestelle öffentlicher Verkehr
-  Wendeplatz

Abb. 13: Ausschnitt Strassennetzplan (Quelle: geoportal, Strassennetzplan)

4.9 Öffentlicher Verkehr

Zur Beurteilung der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr bilden die ÖV-Güteklassen eine wichtige Grundlage. Die Berechnung der ÖV-Güteklassen erfolgt in zwei Schritten. Zuerst werden aus der Art der Verkehrsmittel und dem Kursintervall die Haltestellenkategorien bestimmt. Diese werden danach mit der Distanz zur Haltestelle zu ÖV-Güteklassen kombiniert.

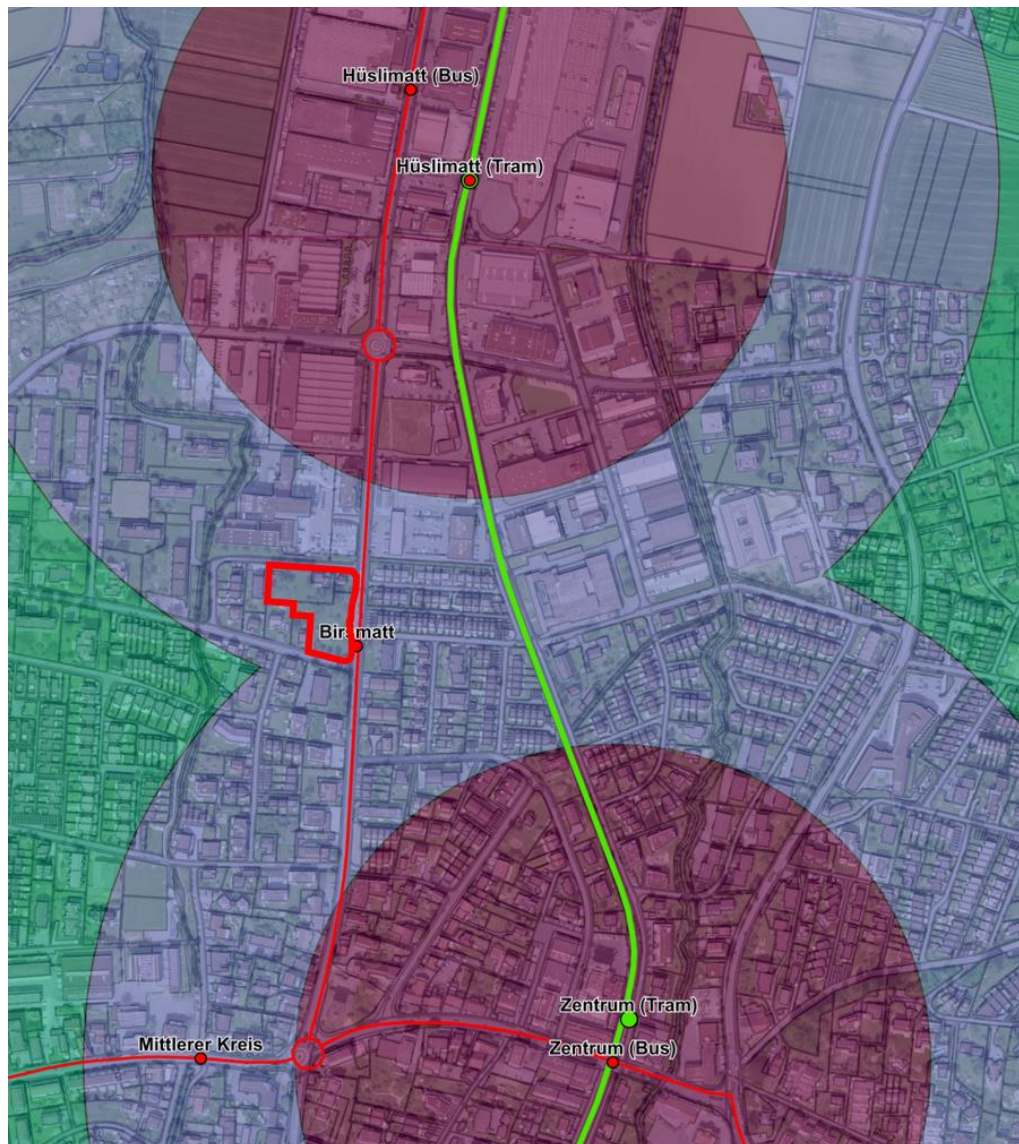
Der Bearbeitungsperimeter ist vollständig in der ÖV-Gütekategorie B «gute Erschliessung».

Zu Fuss kann vom Areal aus nach 550 m in rund sieben Gehminuten die Tramhaltestelle «Hüslimatt» in Oberwil erreicht werden. In genau gleicher Distanz liegt die Tramhaltestelle «Zentrum» von Therwil.

Von der Haltestelle «Hüslimatt» kann der Zoo Basel in elf Minuten, der Bahnhof SBB in 18 Minuten und der Dreispitz in 24 Minuten erreicht werden.

Gleich vor dem Areal liegt die Bushaltestelle «Birmatt», die vom Bus Nr. 64 in beide Richtungen (Basel Bachgraben und Arlesheim) bedient wird. Unter der Woche fährt der Bus in der Regel jede Viertelstunde und am Wochenende jede halbe Stunde.

Mit dem Bus kann das Zentrum Therwil in einer Minute, Reinach Dorf in sechs Minuten und Dornach Bahnhof in 13 Minuten erreicht werden. Richtung Basel kann das Zentrum Oberwil in drei Minuten, das Gymnasium Oberwil in sechs Minuten, Allschwil Ziegelei in 14 Minuten und den Bachgraben in 19 Minuten erreicht werden.



Signatur	Beschreibung
	ÖV-Güteklasse A: sehr gute Erschliessung
	ÖV-Güteklasse B: gute Erschliessung
	ÖV-Güteklasse C: mittelmässige Erschliessung
	Tram Nr. 10/17 (BLT): Dornach – Rodersdorf / Wiesenplatz – Ettingen
	Bus Nr. 61 (BLT): Oberwil – Allschwil Letten

	Bus Nr. 62 (BLT): Dornach – Biel-Benken Bus Nr. 64 (BLT): Basel Bachgraben – Arlesheim
●	Tramhaltestelle
●	Bushaltestelle

Abb. 14: Ausschnitt Güteklassen ÖV (Quelle: GeoView)

4.10 Motorisierter Individualverkehr



Signatur	Beschreibung
—	Nationalstrasse A18
—	Kantonsstrassen

Abb. 15: Ausschnitt Nationalstrassen und Kantonsstrassen (Quelle: GeoView)

Die Gemeinde Therwil ist über den Anschluss Reinach Süd an die H 18 und somit ans Nationalstrassennetz angebunden. Vom Areal aus ist man mit dem Auto in 8 Minuten Fahrzeit und nach 4.4 Kilometern auf der Autobahnzufahrt der H 18.

Um in die Stadt Basel zu gelangen, ist der Weg über das Kantonsstrassennetz schneller. Vom Areal bis zum Bahnhof SBB in Basel benötigt man mit dem Auto rund 12 Minuten und 6.4 Kilometer.

4.11 Bau- und Strassenlinien

Baulinien legen den Mindestabstand einer Baute zu anderen Bauten, Anlagen oder Elementen im Raum fest. Sie begrenzen damit die Bebauung und dienen insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung. Baulinien gehen den Vorschriften über den Abstand der Bauten von Verkehrswegen, Wäldern, Gewässern und Friedhöfen vor (§ 95 und § 96 RBG). Strassenlinien begrenzen das Gebiet der bestehenden oder projektierten öffentlichen Strassen, Wege, Plätze und Parkierungsflächen (§ 98 RBG).

Innerhalb des Bearbeitungsperimeters liegen am Sägeweg in Norden und an der Birmattstrasse im Süden kommunale Strassenbaulinien (rot bandiert), die mit dem Bau- und Strassenlinienplan (BSP) «Bitzi» (Plannummer 65/BSP/31/0) am 8. Februar 1994 vom Regierungsrat genehmigt wurden. Mit gleichem Beschluss sind die Strassenlinien des Sägewegs (rot ohne Bandierung) beschlossen worden. Im Osten an der Oberwilerstrasse liegt eine kantonale Strassenbaulinie (grau bandiert), die mit Regierungsratsbeschluss vom 19. März 1968 genehmigt wurde.

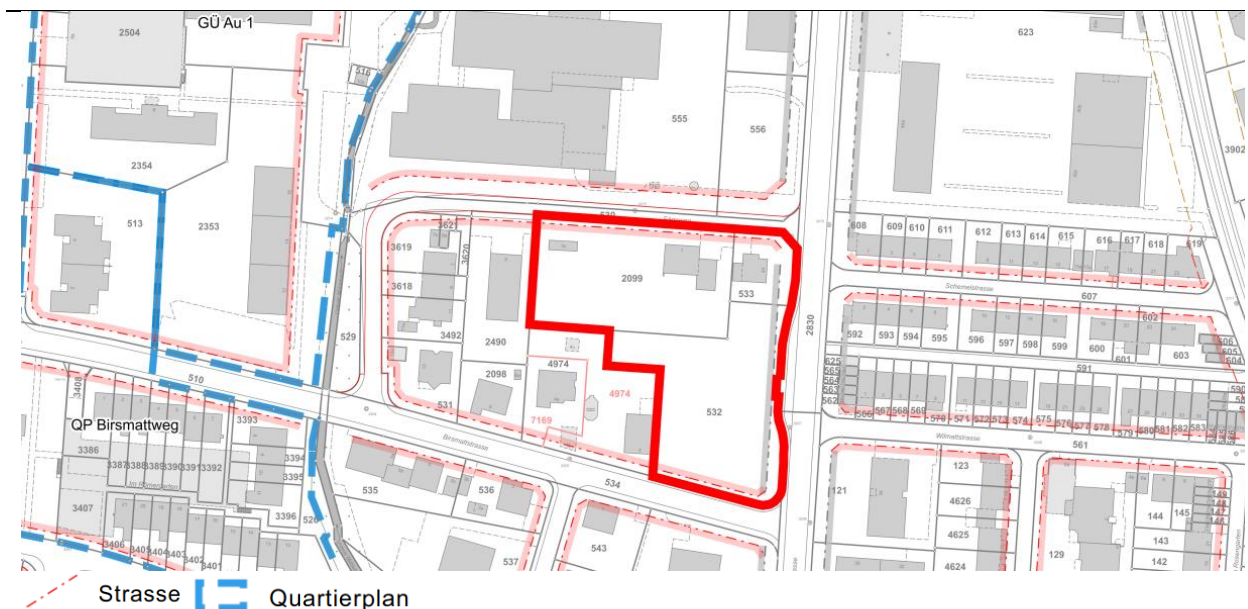


Abb. 16: Ausschnitt Bau- und Strassenlinien (Quelle: Geoportal, Bau- und Strassenlinien)

4.12 Lärm

Die Behörden sind durch das Umweltschutzgesetz verpflichtet, die Öffentlichkeit sachgerecht über den Stand der Lärmbelastung zu informieren. Als wichtige Grundlage dazu ist ein Lärmemissionskataster erstellt worden, worin die Lärmintensitäten aller Kantonstrassen flächendeckend aufgeführt werden. Am Anfang jeder Lärmemissionsberechnung steht die fundierte Kenntnis der Lärmquellen. Beim Strassenlärm sind dazu primär die Verkehrsmengen des jeweiligen Strassenabschnitts zu berücksichtigen. Periodisch oder permanent durchgeführte Verkehrszählungen liefern die notwendigen Daten. Mit der Umrechnung auf den Tag- respektive den Nachtverkehr im Jahresmittel wird den unterschiedlichen Grenzwerten der Lärmschutz-Verordnung Rechnung getragen. Relevant ist weiter der Anteil des Schwerverkehrs, die gefahrene Geschwindigkeit sowie Steigung und Belag der Strasse. Der Lärmemissionswert ist als Schallpegel in einem Meter Abstand von der Strassenachse definiert.

Emissionskataster 2015 für den Abschnitt Therwil_004-006, Oberwilerstrasse











Lre Tag	Lre Nacht	DTV	ALF (%)
77.0	69.7	12'000	6
v (km/h)	i (%)	DBL (dB)	
50	0	-7.3	
K1 Tag	K1 Nacht	K2	
0.0	0.0	-5.0	
Lre Strasse Tag	Lre Strasse Nacht	Belagskategorie	Belagsendwert (dB)
77.0	69.7	ACMR 8	-1.0
CPX (dB)	Belagskorrektur (dB)		
0.0	0.0		

Quelle: Kanton Basel-Landschaft, 20.05.2019





Die folgenden Darstellungen zeigen die Pegelwerte des Strassenlärms der Oberwilerstrasse bei Tag und bei Nacht und mit unterschiedlichen Höhen über Grund. Für die Lärmkarten wurden die Bestandsbauten auf dem Areal weggelassen, da diese nicht Teil der Neukonzeption sein werden. Die Lärmkarten wurden von der Jermann Ingenieure + Geometer AG mit SoundPLAN erstellt.

Pegelwerte LrT

in dB(A)

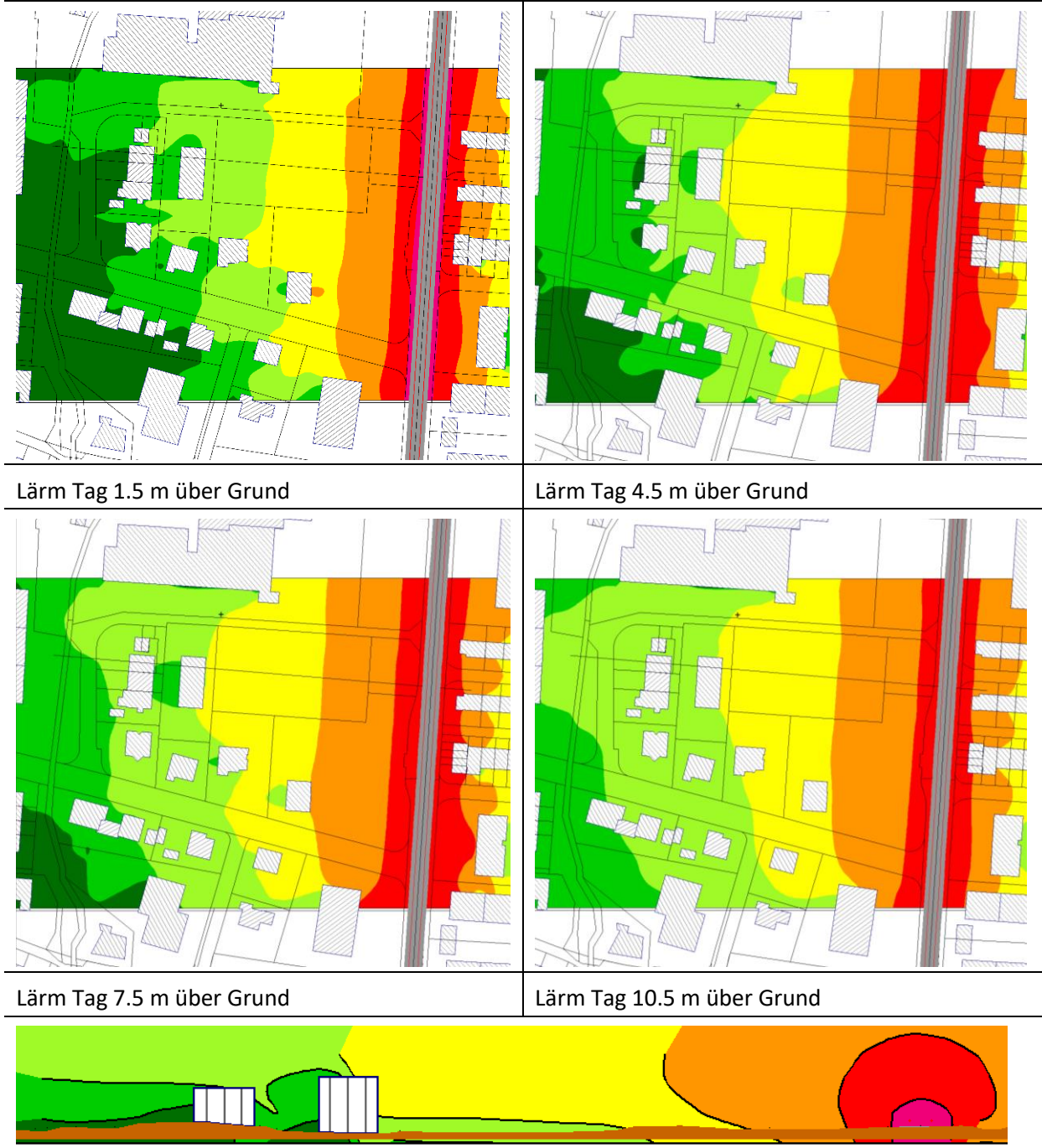
	< 45
	45 - 50
	50 - 55
	55 - 60
	60 - 65
	65 - 70
	70 - 75
	75 - 80
	80 - 85
	>= 85

Zeichenerklärung

-  Emissionslinie
-  Straßenoberfläche
-  Hauptgebäude
-  Straßenachse

4.12.1 Pegelwerte Tag

1:1000



Lärm Tag 1.5 m über Grund

Lärm Tag 4.5 m über Grund

Lärm Tag 7.5 m über Grund

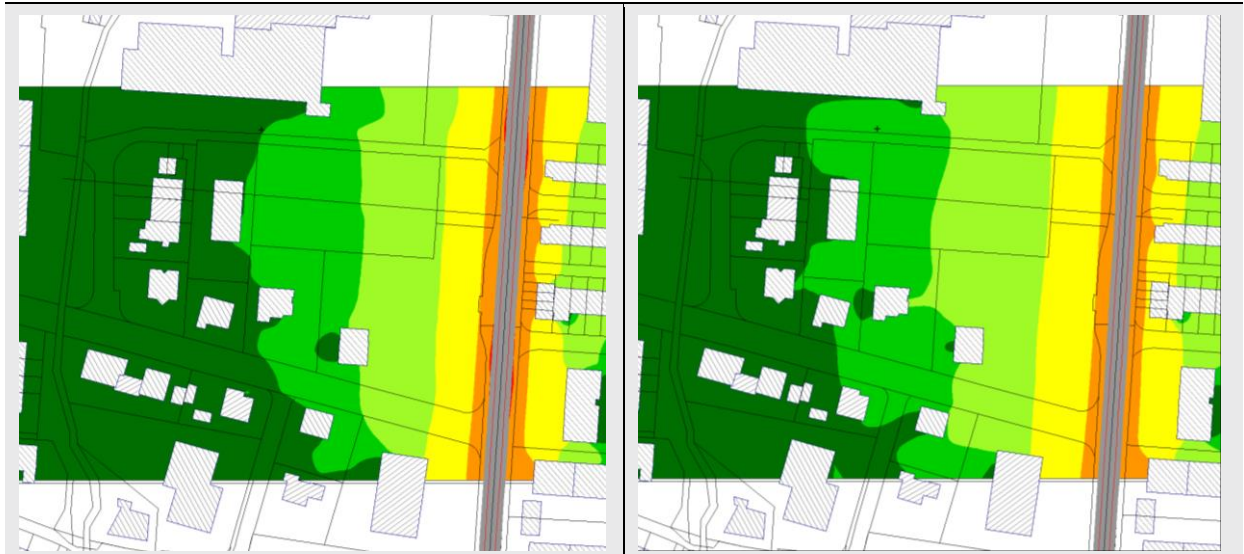
Lärm Tag 10.5 m über Grund

Schnitt

Abb. 17: Pegelwerte Tag (Quelle: Jermann Ingenieure + Geometer AG)

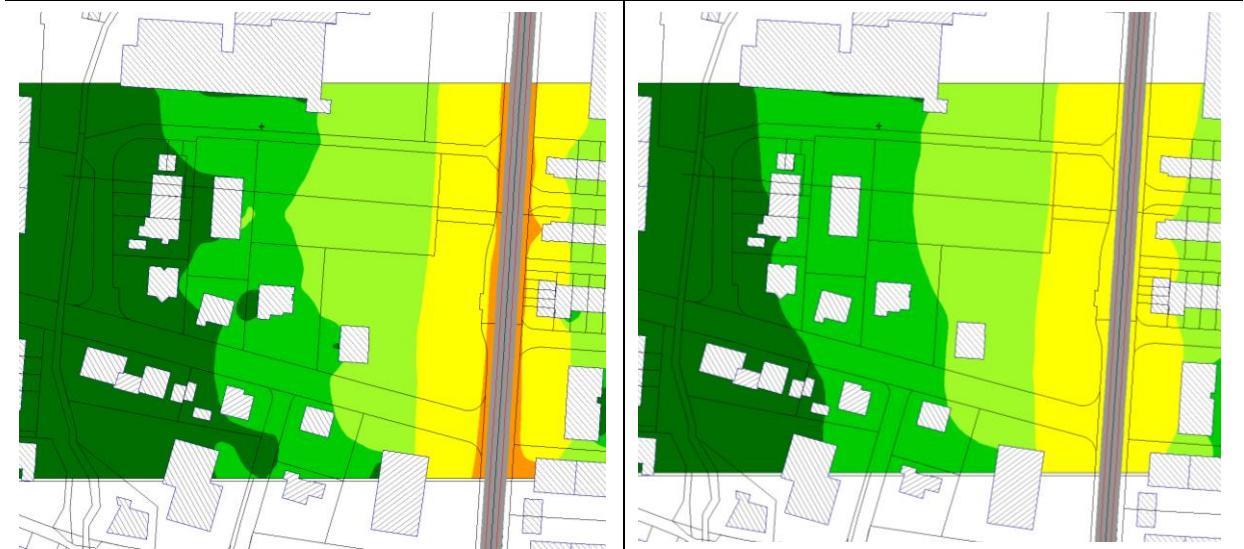
4.12.2 Pegelwerte Nacht

1:1000



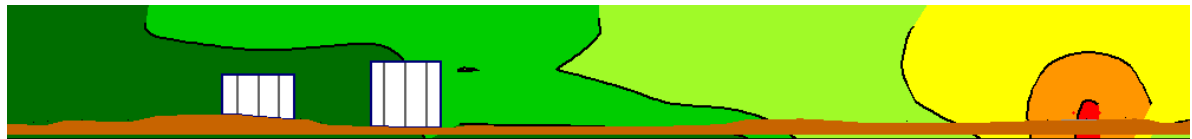
Lärm Nacht 1.5 m über Grund

Lärm Nacht 4.5 m über Grund



Lärm Nacht 7.5 m über Grund

Lärm Nacht 10.5 m über Grund



Schnitt

Abb. 18: Pegelwerte Nacht (Quelle: Jermann Ingenieure + Geometer AG)

4.13 Störfallvorsorge und Altlasten

Störfallbetrieb (gelber Rhombus) und Konsultationsbereich (roter Kreis)

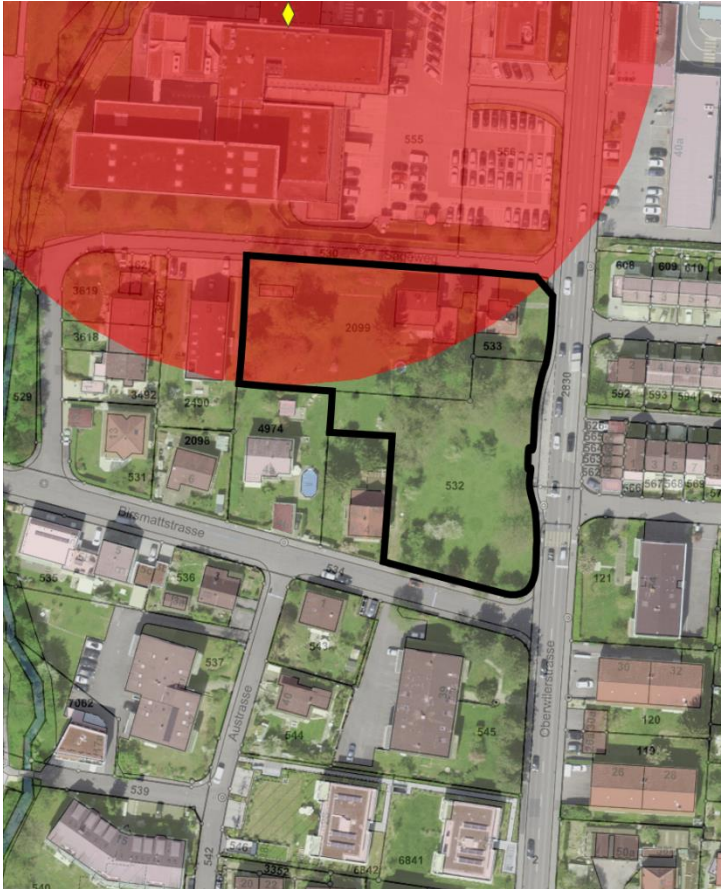


Abb. 19: Ausschnitt Konsultationsbereich Störfall (Quelle: Kanton Basel-Landschaft / eigene Darstellung)

Beim Störfallbetrieb handelt es sich um die GABA Therwil GmbH (Identifikationsnummer des Betriebes: 1136). Die Vollzugsbehörde der Störfallverordnung (StFV) bezeichnet bei Betrieben, Verkehrswegen und Rohrleitungsanlagen den angrenzenden Bereich, in dem die Erstellung neuer Bauten und Anlagen zu einer erheblichen Erhöhung des Risikos führen kann (Konsultationsbereich). Bei den Störfallbetrieben ist der Konsultationsbereich abhängig vom Gefahrenpotential. Bei Störfallbetrieben mit humantoxischen Gasen oder Flüssiggas, deren Lagermengen das 10-fache der Mengenschwelle nach StFV überschreiten, umfasst der Konsultationsbereich die Zone bis zu einem Abstand von 300 m, bei den anderen Störfallbetrieben bis zu einem Abstand von 100 m. Der Konsultationsbereich rund um die GABA Therwil GmbH beträgt 100 m.

Die zuständige Vollzugsbehörde der StFV ist das Amt für Umweltschutz und Energie des Kantons Basel-Landschaft. Nach Art. 11a der Störfallverordnung (StFV) berücksichtigen die Kantone die Störfallvorsorge in ihrer Richt- und Nutzungsplanung. Bei einer Anpassung eines Nutzungsplans prüft die Planungsbehörde (Gemeinde), ob sich das betroffene Gebiet ganz oder teilweise innerhalb des Konsultationsbereichs befindet. Da dies vorliegend der Fall ist, muss weiter geprüft werden, ob die Planung risikorelevant ist. Die Planungsträgerin entscheidet aufgrund der Referenzwerte zur Risikorelevanz, ob die Auswirkungen der Planung risikorelevant sind, das heisst, ob sich wegen der Planung das Schadenmass übermässig erhöhen könnte. Erweist sich die Planung als risikorelevant, ist die Vollzugsbehörde beizuziehen und es sind Massnahmen zur Senkung des Risikos zu ergreifen.

Für das Areal wurden von der Weyer Gruppe sowohl die Risikorelevanz durch den Störfallbetrieb GABA Therwil analysiert als auch das Personenrisiko. Die Ergebnisse sind den beiden separaten Berichten zu entnehmen. Weiter wurde die Risikorelevanz anhand der vorhandenen Personenbelegung abgeschätzt. Diese ergab, dass bereits heute mehr als 75 Personen innerhalb eines Radius von 150 m um den Störfallbetrieb wohnen. Damit ist die Risikorelevanz bei einer zusätzlichen Planung innerhalb des Konsultationsbereichs auf jeden Fall gegeben und es bedarf einer weiteren Koordination der Raumplanung mit der Störfallvorsorge.

Diese Koordination fand im August 2021 statt. Sie ergab, dass das Risiko tragbar ist und keine weiteren Schutzmassnahmen umgesetzt werden müssen. Empfindliche Einrichtungen (Objekte mit erschwerter Evakuierbarkeit der Bevölkerung) im Sinne der Planungshilfe «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge» (Bundesamt für Raumentwicklung ARE et al., 2022) sind im Konsultationsbereich einer der Störfallverordnung unterstellten Anlage nicht zulässig.

4.14 Kulturgüter

4.14.1 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung

Im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) finden sich im Bereich des Quartierperimeters keine Einträge.

4.14.2 Bauinventar Basel-Landschaft (BIB)

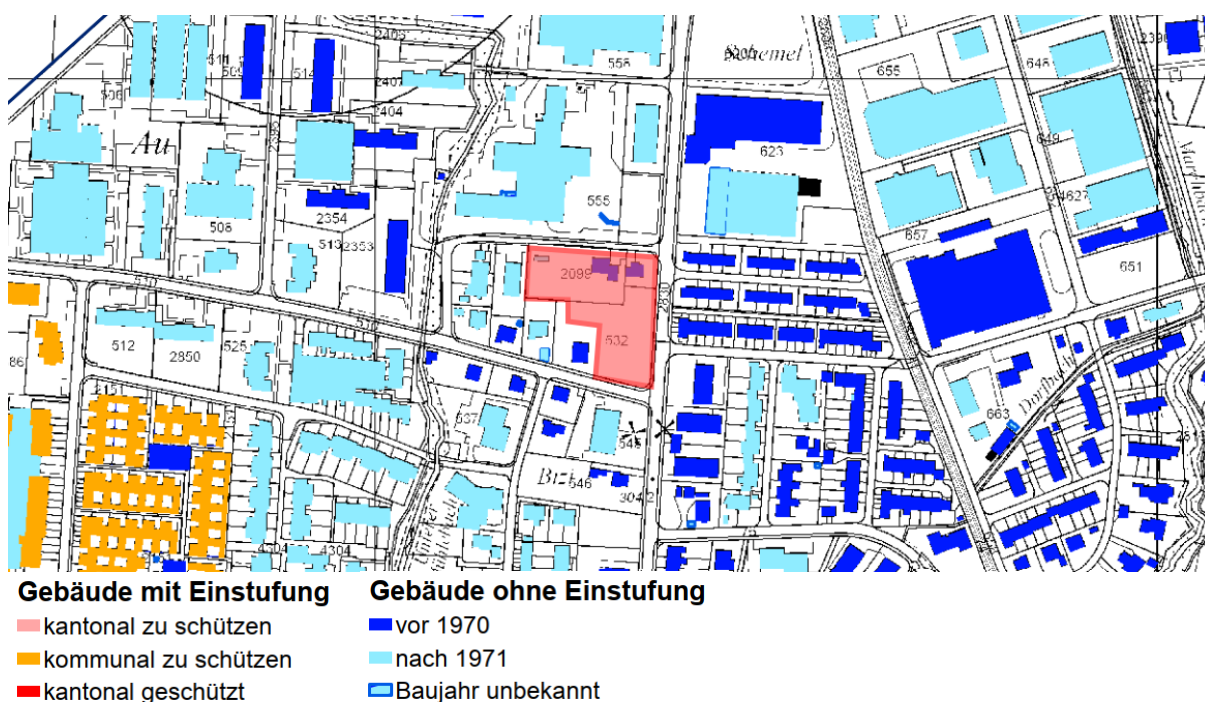


Abb. 20: BIB-Kartenausschnitt Therwil (Quelle: Kantonale Denkmalpflege BL)

Im BIB Kantonsinventar finden sich im Bereich das Quartierperimeters keine schützenswerten Gebäude.

4.15 Natur und Landschaft

4.15.1 Biodiversität, ökologischer Ausgleich

Der Aktionsplan Strategie «Biodiversität Schweiz» wurde vom Bundesrat am 06. September 2017 genehmigt. Darin kommt er unter anderem zum Schluss, dass im Siedlungsraum grosses Potential zur Erhaltung und Förderung der Biodiversität (z.B. Nischen in Bauten, Grünräume, Bepflanzungen) als auch der Lebensqualität der Menschen (z.B. Kontrast zur bebauten Umwelt, Regulation lokales Klima, Möglichkeiten zum Sammeln von Naturerfahrungen) besteht. Die Strategie strebt unter anderem danach, durch die Förderung der Biodiversität im Siedlungsraum die Lebensqualität der Bevölkerung zu verbessern. Ausserdem ist gemäss Art. 18b Abs. 2 des eidgenössischen Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG) auch innerhalb der Siedlungen für ökologischen Ausgleich zu sorgen. Auch gemäss § 1 und § 3 des kantonalen Natur- und Landschaftsschutzgesetzes (NLG) sind die Gemeinden zur Erhaltung und zur Förderung der einheimischen Biodiversität und zum Schutz des heimatlichen Landschaftsbildes verpflichtet. Gemäss § 9 NLG fördern sie zur Vernetzung isolierter Biotope und den ökologischen Ausgleich inner- und ausserhalb des Siedlungsgebietes. Im Rahmen ihrer raum- und nutzungsplanerischen Aufgaben erlassen sie die erforderlichen Schutzbestimmungen (§ 10 NLG).

Um den ökologischen Ausgleich sicherzustellen, sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Naturnahe Umgebungsgestaltung; Standortgerechte, einheimische Arten (Verzicht auf Arten, welche als Neophyten gelten).
- naturnahe Fassaden- / Dachgestaltung: Gebäude oder Teile von Bauten können als Lebensraum für geschützte Tier- und Pflanzenarten bedeutsam sein; Extensive Begrünung von Flachdächern.
- Vogelsichere Glasflächen; Vermeidung von unnötigen Lichtimmissionen.

4.15.2 Schutzinventare

Das Gebiet ist nicht Teil eines der folgenden Inventare:

- Ornithologisches Inventar
- Reptilieninventar
- Amphibieninventar
- BLN-Gebiet
- Kantonal geschützte Naturobjekte

Es besteht daher kein spezieller Handlungsbedarf im Zusammenhang mit den Quartierplanvorschriften.

4.15.3 Gewässer und Gewässerraum

Mit dem Gewässerraum werden die Flächen, welche ein Gewässer zur Erfüllung seiner Funktionen benötigt, räumlich und öffentlich-rechtlich sichergestellt. Der Bund verpflichtet die Kantone mit der Änderung des Gewässerschutzgesetzes und der Gewässerschutzverordnung (GSchG und GSchV) vom 04. Mai 2011 zur Festlegung eines Gewässerraumes für oberirdische Gewässer. Dieser Forderung kommt der Kanton Basel-Landschaft mit der Anpassung von § 12a des Raumplanungs- und Baugesetz (RBG, in Kraft seit 1. April 2019) nach. Ausserhalb des Siedlungsgebiets obliegt die Zuständigkeit zur Gewässerraumfestlegung dem Kanton, innerhalb des Siedlungsgebiets den Gemeinden. Bis die nutzungsplanerische Festlegung der Gewässerräume vorgenommen wird, gelten die Übergangsbestimmungen gemäss Gewässerschutzverordnung.

Westlich des Areals fliesst der Untere Mühlebach von Süden nach Norden. Das Projekt befindet sich ausserhalb des Gewässerraums. Daher besteht kein konkreter Handlungsbedarf innerhalb des Quartierplanperimeters.

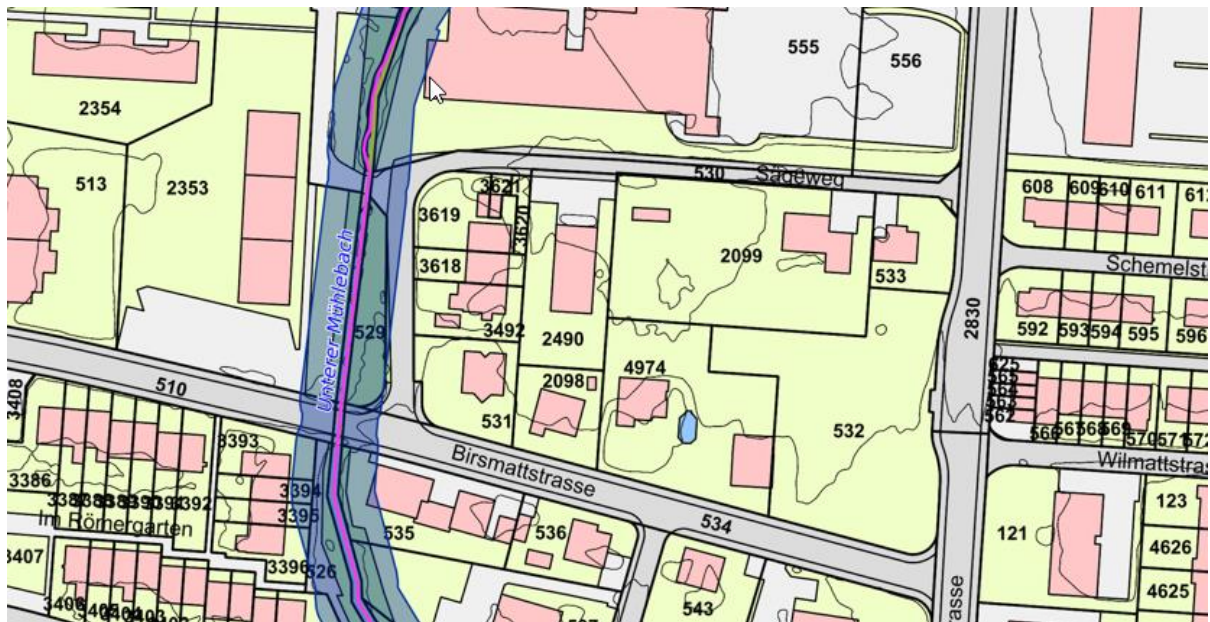


Abb. 21: Gewässerraum nach Übergangsbestimmungen (Quelle: GeoviewBL)

4.15.4 Grundwasser

Das Areal ist nicht betroffen von einem Grundwasserschutzgebiet. Dennoch wurden für die Planung der Autoeinstellhalle Messungen vorgenommen, damit die Autoeinstellhalle nicht bis in den Grundwasserstrom reicht. Genauere Angaben können dem separaten Bericht entnommen werden. Die Ergebnisse sind im Kapitel zum hydrologischen Gutachten zusammengefasst und sind in die Planung eingeflossen.

4.15.5 Baumbestand

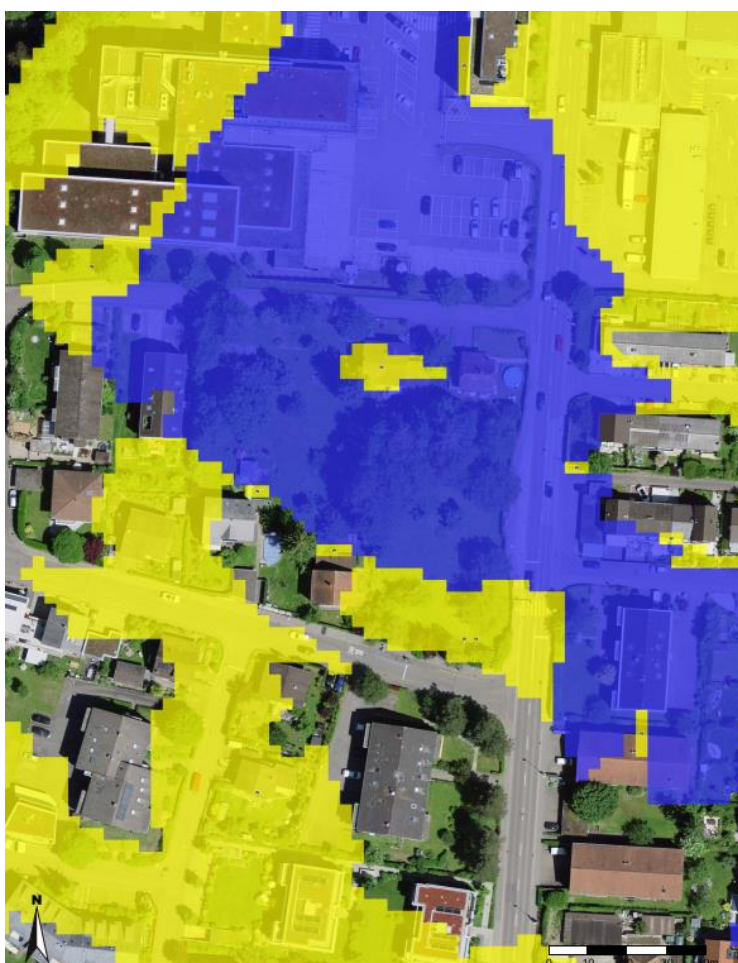


Abb. 22: Baumkataster (Quelle: Jermann Ingenieure + Geometer AG)

Auf dem Areal wurden am 22. September 2020 die Bäume auf dem Areal vermessen. Mit dem Baumgutachten vom 24. November 2020 wurden die Bäume klassifiziert und hinsichtlich ihres Zustandes bewertet. Die gewonnenen Erkenntnisse flossen in die Arbeiten des Landschaftsarchitekten ein.

4.16 Naturgefahren

Die im Dezember 2005 fertig erstellte Gefahrenhinweiskarte Basel-Landschaft gibt einen umfassenden Überblick hinsichtlich möglicher Gefährdungen durch Rutsch-, Sturz- und Wasserprozesse. Die Gefahrenhinweiskarte beschreibt für grössere Teile des Siedlungsgebiets von Therwil eine Überflutungsgefährdung. Die Naturgefahrenkarte des Kantons Basel-Landschaft bildet die Gefährdungssituation im Siedlungsgebiet unter Berücksichtigung von Eintretenswahrscheinlichkeit und Intensität von Naturgefahrenereignissen ab. Es handelt sich dabei um eine Fachexpertise mit hohem Detaillierungsgrad. Die Naturgefahrenkarte ist Grundlage für eine darauf aufbauende parzellenscharfe Festlegung von Gefahrenzonen in der Nutzungsplanung, welche die Erkenntnisse der Naturgefahrenkarten berücksichtigen und umsetzen muss. Die Gemeinde Therwil hat die Naturgefahrenkarte in ihrer kommunalen Nutzungsplanung noch nicht umgesetzt (Ausnahme: Gewerbegebiet Mühlematt). Innerhalb des Bearbeitungssperimeters bestehen Gefahrengebiete Überschwemmung mittlerer und geringer Gefährdung. Die Intensitätskarte für Überschwemmungen zeigt für 30-, 100- und 300-jährliche Ereignisse jeweils eine schwache Intensität auf. Die Fliesstiefenkarte zeigt für 30-, 100- und 300-jährliche Ereignisse jeweils eine Fliesstiefe von fast durchwegs 0 - 25 cm auf.



Legende

- Gefährdung erheblich
- Gefährdung mittel
- Gefährdung gering
- ▨ Restgefahr

Gefährdung erheblich:
Personen sind sowohl innerhalb als auch ausserhalb von Gebäuden gefährdet.
Mit der Zerstörung von Bauten ist zu rechnen.

Gefährdung mittel:
Personen sind innerhalb von Gebäuden kaum gefährdet, jedoch ausserhalb davon.
Mit Schäden an Bauten ist zu rechnen.

Gefährdung gering:
Personen sind kaum gefährdet.
Mit geringen Schäden an Bauten/ mit Behinderungen ist zu rechnen (erhebliche Sachschäden möglich, insb. bei Überschwemmungen).

Restgefahr:
Alle oben beschriebenen Gefährdungen sind möglich, jedoch mit sehr geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (seltener als einmal in 300 Jahren).

Abb. 23: Ausschnitt Gefahrenhinweiskarte «Überschwemmung (Quelle: Geoview)

4.17 Höhenkurven

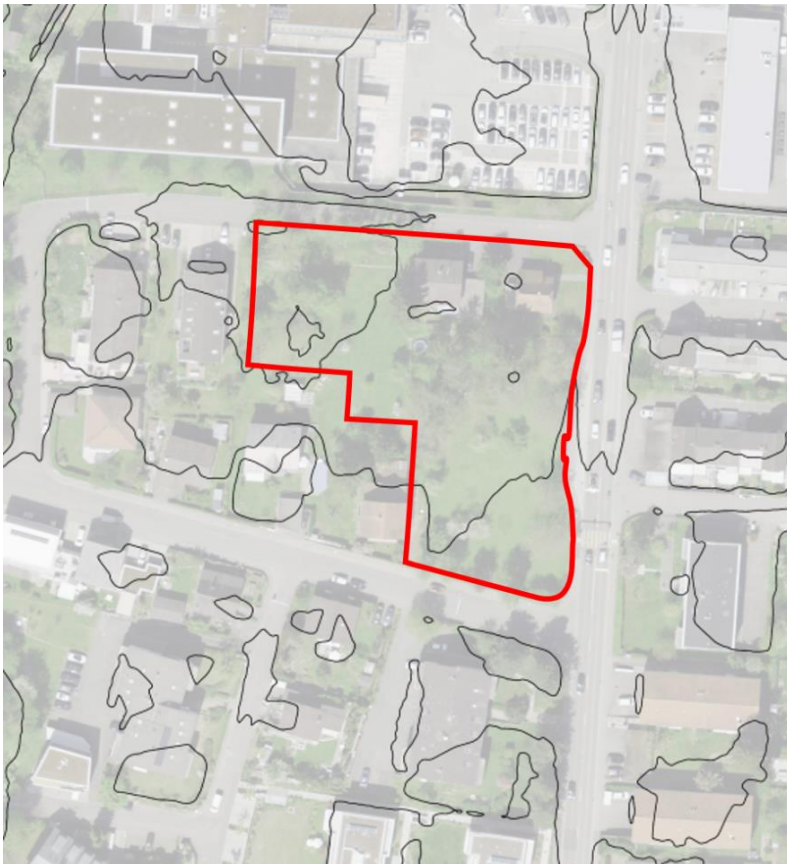
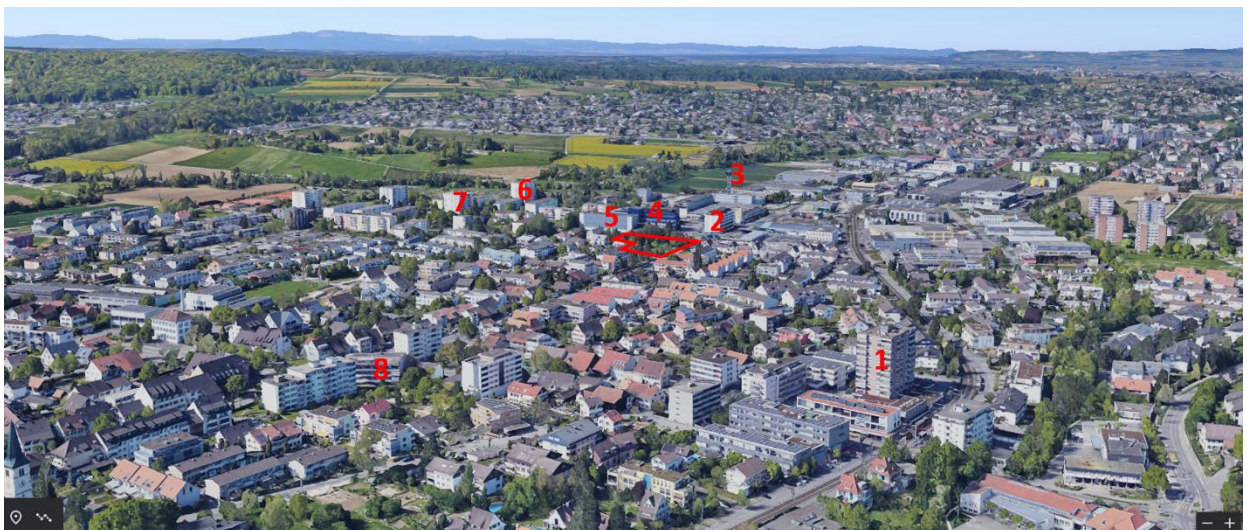


Abb. 24: Höhenkurven (Quelle: GeoView)

Die Topografie des Bearbeitungsperimeters ist grundsätzlich eben. Das Areal liegt auf einer Höhe zwischen rund 302 und 303 Metern über Meer.

4.18 Gebäude der Umgebung

In der Umgebung zum Sägeweg gibt es einige höhere Gebäude.



Nr.	Beschreibung	Höhe in m.ü.M.
1	Wohn- und Geschäftshaus Bahnhofstrasse 21	338.7
2	Bürogebäude Oberwilerstrasse 65	320.8
3	Turm auf Bürogebäude Ringstrasse 75	336.7
4	Betriebs-, Büro- und Lagergebäude Grabetsmattweg 1	321.7
5	Entladestation Grabetsmattweg 1f	318.1
6	Hochhaus Alemannenstrasse 19	323.7
7	Hochhaus Alemannenstrasse 5	326.1
8	Wohn- und Geschäftshaus Bahnhofstrasse 2/6	320.9

Abb. 25: 3D Luftbild (nicht genordet) (Quelle: Google LLC / eigene Darstellung)

4.19 Energie

Gemäss § 38 Abs. 2 lit. b des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) können Quartierpläne Vorschriften über die Versorgung mit Energie, über die Nutzung von Abwärme und über die Anwendung erneuerbarer Energien enthalten. Gemäss § 4 Abs. 4 und 5 des kantonalen Energiegesetzes (EnG BL) können die Gemeinden im Rahmen von kommunalen Quartierplanungen weitergehende energetische Anforderungen an Gebäude oder an die Nutzung erneuerbarer Energien festlegen, als dies das kantonale Recht verlangt. Weitergehende energetische Anforderungen an Gebäude oder an die Nutzung erneuerbarer Energien müssen mit möglichst effizienten und anerkannten Verfahren umgesetzt werden können.

4.20 Schutzräume

Die Schutzraumpflicht richtet sich nach dem eidgenössischen Bevölkerungs- und Zivilschutzgesetz (BZG), nach der dazugehörigen Verordnung über den Zivilschutz (ZSV) sowie nach dem kantonalen Merkblatt zur Schutzraumpflicht des Amtes für Militär und Bevölkerungsschutz vom 01. Januar 2012.

Die Bereitstellung von genügend Schutzräumen respektiv die Möglichkeit zum Einkauf bei der Gemeinde ist mit dem Bauprojekt zu klären.

4.21 Hydrologisches Gutachten

Im Rahmen der Erarbeitung der Quartierplanvorschriften Sägeweg wurde die Firma Kiefer & Studer AG aus Reinach damit beauftragt ein hydrologisches Gutachten für das Quartierplangebiet zu erstellen. Das Gutachten liegt seit 03. Februar 2022 vor. Mit dem Mail vom 15. Dezember 2022 wurden die Ergebnisse nach Abschluss der Messperiode präzisiert.

Zur Erkundung wurden am 16. September 2021 sechs Schürfsondierungen mit einer maximalen Aufschlusstiefe von 5.6 m geologisch aufgenommen. Am 08. Oktober 2021 wurden drei Piezometer eingebaut. Die erste Auslesung erfolgt nach knapp 10 Wochen am 16. Dezember 2021. Der daraus erstellte provisorische Grundwasser-Isohypsenplan widersprach den Isohypsen der kantonalen GIS-Plattform. Mit dem AUE wurde abgesprochen, dass für die weitere Quartierplanung Sägeweg von den neuen provisorischen Isohypsen ausgegangen werden kann. Diese provisorischen Grundlagen seien aber nach weiteren Auslesungen noch zu präzisieren.

Die letzte Auslesung der Piezometer erfolgt am 29. September 2022. Aus den mittlerweile guten Datengrundlagen gehen folgende mittlere Grundwasserstände hervor:

- 299.52 m ü.M. in BS1 (nur 6 cm höher als im Januar 2022 ermittelt);
- 299.60 m ü.M. in BS5 (ebenfalls nur 6 cm höher als im Januar 2022 ermittelt)
- 299.76 m ü.M. in BS6 (10 cm höher als im Januar 2022 ermittelt)

Daraus lassen sich folgende Schlussfolgerungen ziehen:

- Die effektive, lokale Grundwasserfliessrichtung ist nach wie vor nicht nach Norden, sondern um 90° gedreht, nach Westen. Die Abweichung zu den Daten auf der kantonalen GIS-Plattform wurde bestätigt.
- Die nach einem Messjahr ermittelten **mittleren Grundwasserstände** sind zwar leicht höher als ursprünglich angenommen, die Differenzen sind aber mit 6 – 10 cm zu gering für eine Revision der Planungen.
- Die nach einem Messjahr ermittelten **Hoch-Grundwasserstände** («1 Jahres-Hochwasser»: rund **300.1 – 300.5 m ü.M.**) liegen deutlich tiefer als im ursprünglichen Bericht Nr. 9399a vom 03.02.2022 definiert.

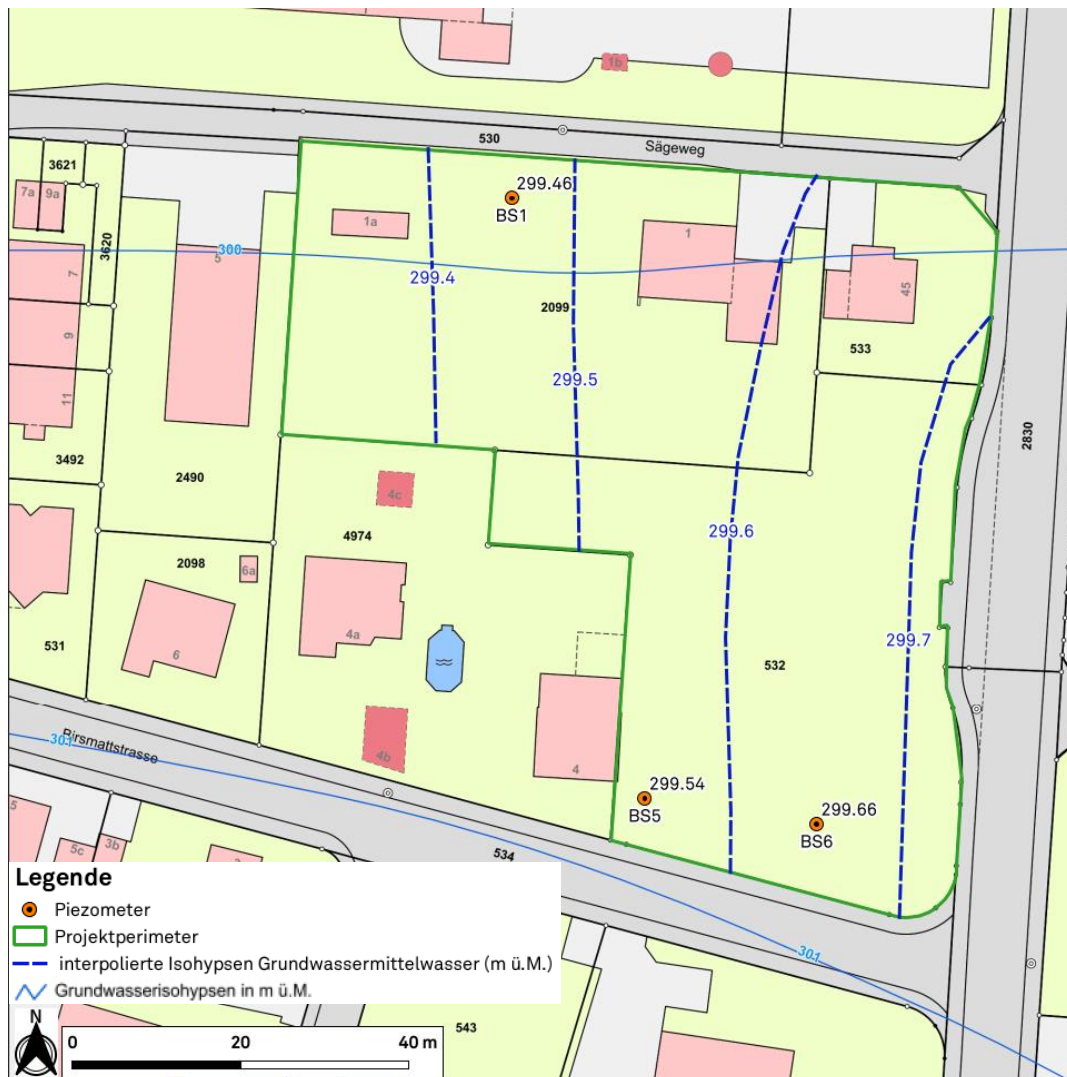


Abb. 26: Schürfsondierungen und provisorische Isohypsen (Quelle: Kiefer & Studer AG)

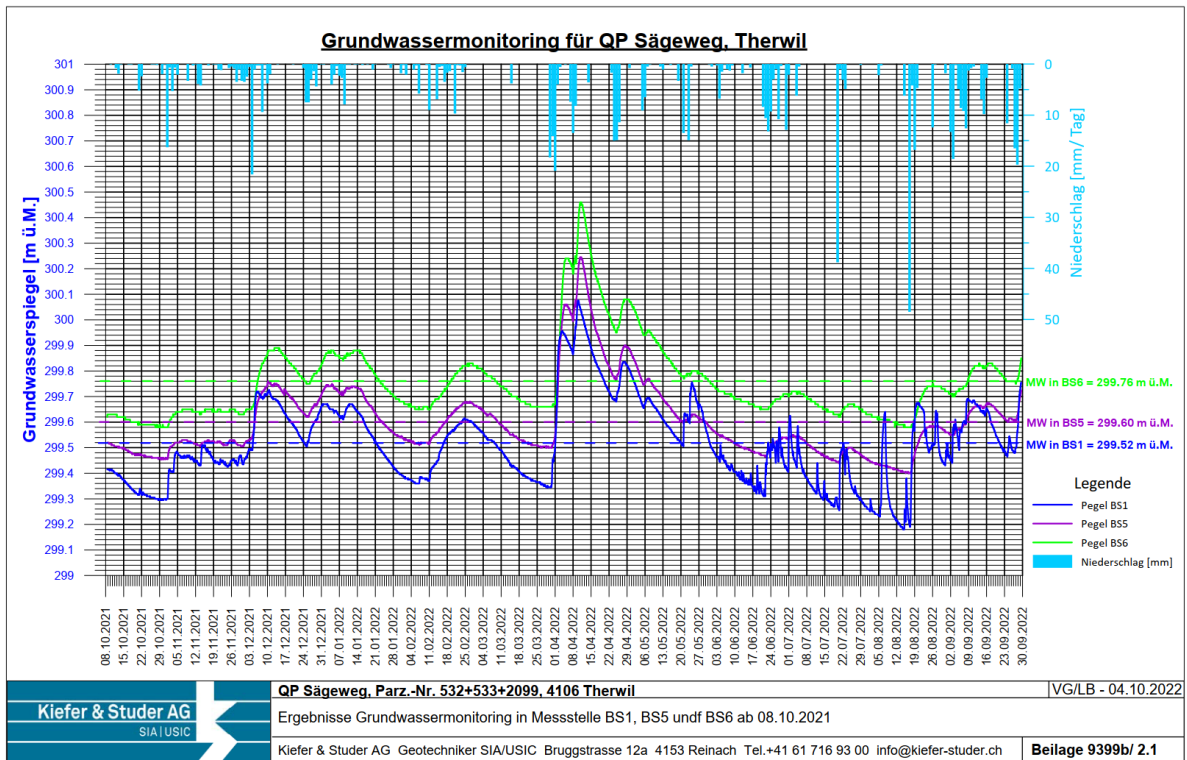


Abb. 27: Grundwassermonitoring (Quelle: Kiefer & Studer AG)

Das Gutachten umfasst neben dem hydrologischen Inhalt auch weitere Punkte, welche für das Bauvorhaben von Bedeutung sind, hier aber nicht speziell erwähnt werden. Für Einzelheiten wird auf das Gutachten verwiesen.

4.22 Hochwassergutachten

Im Rahmen der Erarbeitung der Quartierplanvorschriften Sägeweg wurde die Firma Ingenieure Bart AG aus St. Gallen damit beauftragt ein Fachgutachten «Objektschutznachweis Hochwasser» für das Quartierplangebiet zu erstellen. Die definitive Fassung liegt seit dem 23. Dezember 2022 vor.

Als Schutzziel der Überbauung wurde das 300-jährige Ereignis genommen. Weiter wurde geprüft, ob die Überbauung zu einer Mehrgefährdung der benachbarten Parzellen führt. Dazu wurde die Hochwassergefährdung für das Areal punktuell neu berechnet. Die hydrologischen Grundlagen sowie die Schwachstellenanalyse wurden aus der Gefahrenkarte übernommen und nicht neu beurteilt.

Modellierungsergebnisse IST Zustand

In der Gefahrenkarte werden für das Quartierplangebiet flächendeckend Fliesstiefen von < 0.25 m ausgewiesen. Die Nachmodellierung präzisiert diese Angaben. Im Nordwesten ist mit Fliesstiefen von bis zu 0.85 m und im Südosten mit Fliesstiefen < 0.1 m zu rechnen. Daraus geht hervor, dass für das Bauvorhaben geeignete Objektschutzmassnahmen getroffen werden müssen.

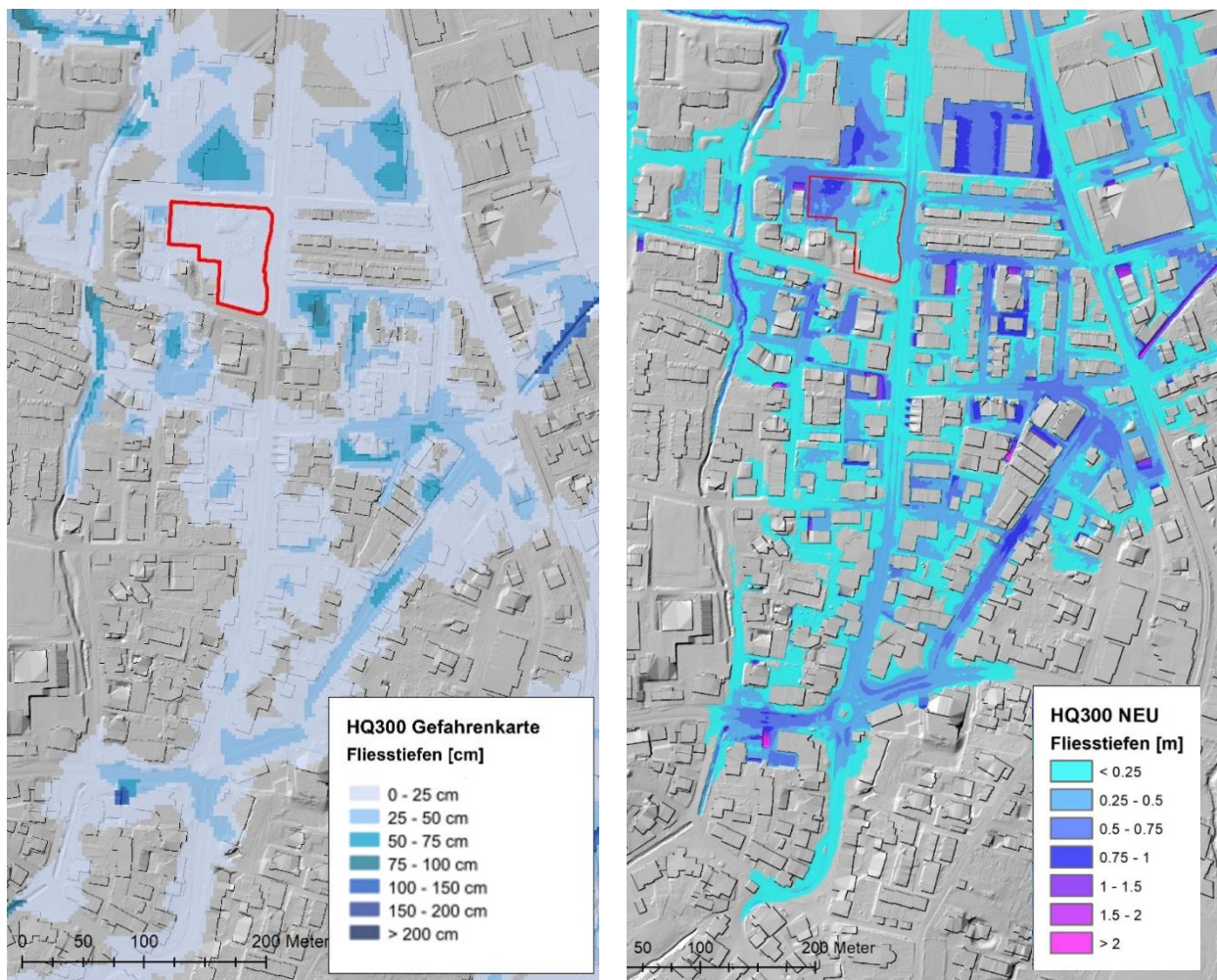


Abb. 28: Fliesstiefen (Quelle: Fachgutachten Ingenieure Bart AG)

Hinweis: in der Nachmodellierung wurden die Gebäude als undurchlässig angenommen.

Objektschutz

Zur Prüfung des Objektschutzes wurde die Maximalvariante gewählt: Eine Mauer entlang der Parzellengrenze, welche das gesamte Aral abschirmt. Danach wurden die Fliesstiefen vor und nach der Massnahme miteinander verglichen. Daraus wird ersichtlich, dass die Fliesstiefen einen maximalen Anstieg von 0.1 m erfahren. Ausgenommen eine kleine Fläche in der Quartierstrasse Parzelle 591, dort ist ein Anstieg von 0.15 m möglich. Um eine Gefahrenverlagerung auszuschliessen, wurden anhand der Intensitätskarte die Auswirkungen dieser Fliesstiefenveränderung auf die Gefahrenkarte überprüft. Bei der angezeigten Fläche auf der Quartierstrasse ist ein Anstieg der Gefahrenstufe von «nicht Betroffen» nach «geringe Gefährdung» möglich. Die betroffene Fläche liegt aber vollständig auf der Strasse, private Grundstücke sind nicht betroffen.

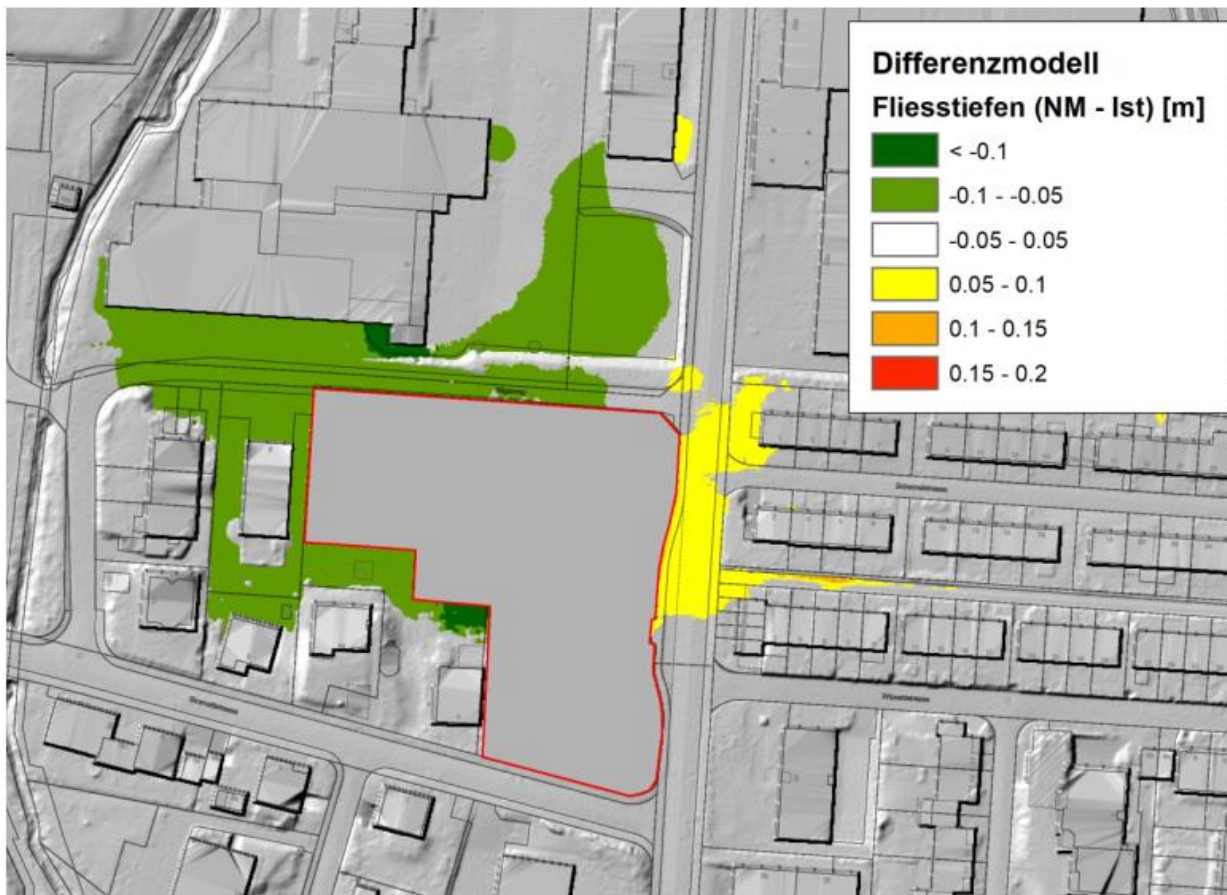


Abb. 29: Differenzenmodell Fliesstiefen Massnahmen abzüglich IST Zustand
(Quelle: Fachgutachten Ingenieure Bart AG)

Fazit

Die Nachmodellierung bestätigt die Gefährdung bei einem Bauvorhaben. Sie liefert eine präzise Planungsgrundlage für einen geeigneten Objektschutz. Weiter zeigt die Modellierung der Objektschutzmassnahmen (Maximalvariante) auf, dass diese zu keiner Verlagerung der Gefährdung führt.

Für weitere Einzelheiten wird auf das Fachgutachten verwiesen.

4.23 Verkehrsgutachten

Im Rahmen der Erarbeitung der Quartierplanvorschriften Sägeweg wurde die Firma Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG aus Muttenz damit beauftragt ein Verkehrsgutachten für das Quartierplangebiet zu erstellen. Die definitive Fassung liegt seit dem 31. Januar 2023 vor.

Herr Tomas Karel von der Firma Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG hat zusätzlich die Workshopphase als Experte Verkehr begleitet und kennt daher den Werdegang des Richtprojekts.

Für das Gutachten wurde ein Worst-Case-Szenario mit 65 Wohnungen und 690 m² Gewerbefläche angenommen. Zum Vergleich: Das Richtprojekt weist 49 Wohnungen und ca. 80 m² Gewerbefläche aus.

Das Verkehrsgutachten hält fest, dass das Quartierplanareal mit allen Verkehrsmitteln gut erschlossen ist. Dies deckt sich mit den Ausführungen in Kapitel 4.8 «Strassennetzplan» und Kapitel 4.9 «öffentlicher Verkehr».

Gemäss Verkehrsgutachten ergibt sich ein Parkplatzbedarf von 71 Parkplätzen für das Worst-Case-Szenario. Diese setzen sich aus 52 Stammparkplätzen und 19 Besucherparkplätzen zusammen. Im Vergleich dazu sind für das Richtprojekt nur 46 Parkplätze notwendig. Davon sind 35 Stammparkplätze und 11 Besucherparkplätze.

Für Abstellplätze von Velos und Mofas gibt es keine Pflichtplätze. Gemäss Wegleitung des Kantons Basel-Landschaft empfiehlt das Gutachten für das Worst-Case-Szenario 156 Abstellplätze und für das Richtprojekt 113 Abstellplätze.

Für die Beurteilung der Verkehrsbelastung werden folgende Verkehrsqualitätsstufen (VQS) gemäss VSS-Normen verwendet:

Stufe	Kreuzung/Einmündung (SN 640 022)	Kreisel (SN 640 024a)	LSA (SN 640 023a)	Strecke (SN 640 020)
A	....	....	....	....
B	....	....	....	....
C	....	....	....	....
D	Auslastung nahe bei der verkehrstechnisch zulässigen Belastung; Mittl. Wartezeit 25 - 45 Sek.	vorübergehend längere Rückstaus, die wieder abgebaut werden; Mittl. Wartezeit 30 - 45 Sek.	Verkehrsablauf stabil; Rückstau an den Zufahrten; Mittl. Wartezeit 50 - 70 Sek.	Verkehrsablauf ist beeinträchtigt durch hohe Belastungen.
E	Kritischer/mangelhafter Verkehrszustand; Mittl. Wartezeiten > 45 Sek. (Auslastung $x < 1$)	Kein Abbau der z.T. sehr langen Kolonnen; Mittl. Wartezeiten > 45 Sek. (Auslastung $x < 1$)	Kapazität wird erreicht; Rückstau wächst; Mittl. Wartezeiten ≤ 100 Sek	Kapazität wird erreicht; Kennwerte abhängig von Schwerverkehrsanteil, Steigung und Kurvigkeit
F	Überlastung; völlig ungenügender Verkehrszustand; wachsende Kolonnen (Auslastung $x > 1$)	Überlastung; völlig ungenügender Verkehrszustand; wachsende Kolonnen (Auslastung $x > 1$)	Der Knoten ist überlastet; Mittl. Wartezeiten > 100 Sek.	Die Strecke ist überlastet; wachsende Kolonnen

Abb. 30: Tabelle Verkehrsqualitäten (Quelle: Bestimmung der Verkehrsqualität bei Knoten Tiefbauamt Basel-Landschaft)

Für die beiden dem Quartierplan Sägeweg am nächsten liegenden Kreisel ergeben sich gemäss Verkehrsgutachten in den verkehrintensiven Abendspitzenstunden (ASP) am Löwenplatz eine VQS = D und beim McDonald's eine VQS = A für den IST-Zustand. Die zu erwartende Verkehrszunahme mit der Quartierplanung Sägeweg hat auf die VQS der beiden Kreisel keine Auswirkungen. Am Knoten Oberwilerstrasse / Sägeweg liegen die Wegfahrten innerhalb des täglichen Schwankungsbereichs. Die Ausfahrt vom Sägeweg auf die Oberwilerstrasse erfolgt zufriedenstellend VQS = C.

Mit dem Worst-Case-Szenario ist bei einer Überbauung des Areals mit 105 zusätzlichen ÖV-Fahrten pro Tag zu rechnen. Für das Areal ist die Buslinie 64 mit der Haltestelle Birmatt massgebend. Erfolgt die Verteilung der neuen ÖV-Fahrten analog den heutigen Ein- und Aussteigerzahlen, liegt die Belastungszunahme der Linie 64 zwischen 3.4 – 4.5 %. Diese Mehrbelastung kann durch die Linie 64 bewältigt werden und liegt deutlich unter dem kantonalen Grenzwert von 10 %.

5 Beschreibung des Projekts

Das Projekt verbindet verschiedene Wohnformen mit Geschäftsnutzungen. Im Übergang zwischen dem Gewerbegebiet Mühlematt und der Wohnzone von Therwil kommt der Überbauung einen hohen Stellenwert als Prestigeprojekt an der Dorfeinfahrt zu. Angedacht ist ein durch Fassadenversätze und unterschiedliche Höhen verspielter Riegel entlang der Oberwilerstrasse. Dieser soll im Erdgeschoss Räumlichkeiten für Geschäftsnutzungen bieten und in den Obergeschossen der Wohnnutzung dienen. Das Gebäude wird aus drei Teilgebäuden zusammengesetzt. Das mittlere Gebäude wird deutlich nach hinten versetzt, damit vor dem Riegel eine Platzsituation entsteht. Die Höhen der drei Gebäude sind ebenfalls unterschiedlich. Mit dem vorangegangenen Workshopverfahren wurde eruiert, welche Höhe für den Kopfbau am besten zur Situation an der Dorfeinfahrt passt. Mit 6 Geschossen bekommt der Bau eine gewisse Symbolfunktion, ist aber für die Nachbarn nicht zu massiv. Der mittlere Bau setzt sich mit nur 3 Geschossen deutlich ab. Zum dritten Gebäude hin wurde mit 4 Geschossen wieder ein sanfterer Übergang gewählt. Der zusammenhängende Riegel dient der dahinterliegenden Fläche als Lärmschutz gegen die Oberwilerstrasse. Die Wohnräume sind hauptsächlich auf die strassenabgewandte Seite mit Einblick in den parkähnlichen Garten ausgerichtet.

Im hinteren Teil des Gebiets wird eine Mischung aus Reihenhäusern und Attikabau geschaffen. Das dreigeschossige Gebäude mit Attikageschoss beinhaltet 12 Wohneinheiten. Dies erstrecken sich immer jeweils über zwei Geschosse. Die Gebäude sind gegen Süden ebenfalls hin zum parkähnlichen Garten ausgerichtet. Vor dem Attikabau entstehen kleine Nebenbauten, die dem Abstellen der Velos dienen. Die Parkierung der beiden Gebäudekomplexe ist unterirdisch mit einer Tiefgarage gelöst, welche über den Sägeweg erreichbar ist. Die Gebäude sind so gestellt, dass eine Durchlüftung des Grünraums auf der Nord-Süd-Achse stattfinden kann.

Die Umgebungsgestaltung ist eine Mischung aus privaten und öffentlichen Bereichen. Gegen die Oberwilerstrasse entsteht eine Platzsituation, die zusammen mit den möglichen Geschäftsnutzungen und der Bushaltestelle zum Verweilen einlädt. Weiter gibt es gegenüber der Oberwilerstrasse ein Grüngürtel, der die untersten Wohnungen gegenüber der Oberwilerstrasse abgrenzt und eine Trennung zum öffentlichen Trottoir schafft. Im westlichen Bereich des Gebäuderiegels entsteht ein Gemeinschaftsgarten. Dieser umfasst verschiedene Nutzungen wie Quartiergarten, Liegewiese sowie Spielfläche und wird mit kleinkronigen Bäumen und Sträuchern ausgestaltet. Angrenzend entsteht ein Spielplatz mit grosskronigen Bäumen. Südlich des Attikabaus entstehen private Gärten für die unteren Wohnungen. Der gesamte Grünraum wird mit einem durchdachten Fusswegnetz erschlossen.

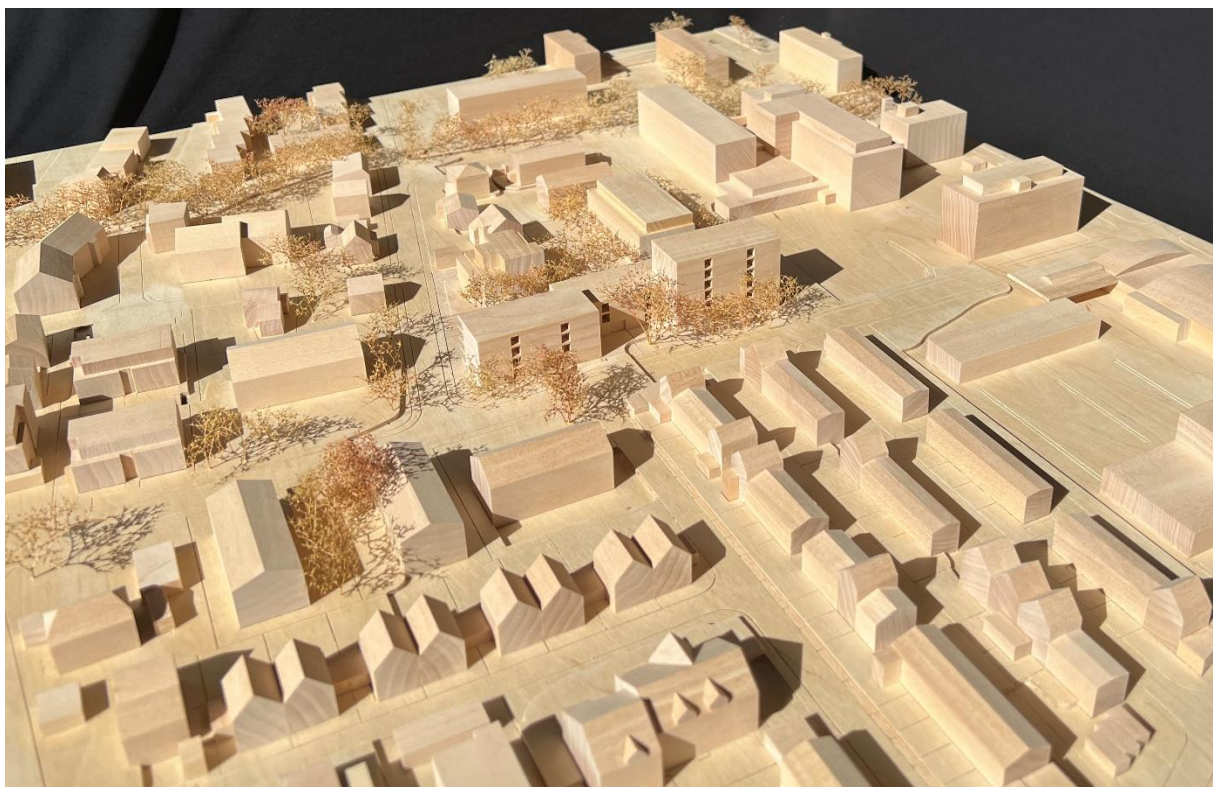


Abb. 31: Modellansichten des Projekts am Sägeweg (Quelle: Otto und Partner AG)



Abb. 32: Umgebungsgestaltung Projekt am Sägeweg (Quelle: Stauffer Rösch AG)

6 Inhalte der Planung

6.1 Planunterlagen

Die Quartierplanung Sägeweg besteht aus folgenden Dokumenten:

- Quartierplan Sägeweg: Bebauung / Erschliessung / Freiräume / Schnitte (1:500)
- Quartierreglement Sägeweg
- Planungsbericht

Der Quartierplan inkl. Reglement bildet das rechtsverbindliche Planungsinstrument und ist Bestandteil der Beschlussfassung durch den Gemeinderat und die Gemeindeversammlung sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat. Der Planungsbericht umfasst die Berichterstattung gegenüber der Genehmigungsbehörde gemäss § 47 der Raumplanungsverordnung (RPV), hat jedoch keine Rechtsverbindlichkeit und ist somit nicht Bestandteil der Beschlussfassung durch den Gemeinderat und die Gemeindeversammlung sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat. Der Regierungsrat kann jedoch Genehmigungsanträge mit mangelhaften Planungsberichten zurückweisen. Die Stellungnahme zum Vorprüfungsbericht sowie der Mitwirkungsbericht bilden den Anhang zum Planungsbericht und haben ebenfalls orientierenden Charakter.

6.2 Bestandteile der Planung

6.2.1 Perimeter der Quartierplanung

Das Quartierplanareal befindet sich im nordwestlichen Teil des Siedlungsgebiets von Therwil. Die Arealfläche beträgt 5000 m².



Abb. 33: Quartierplan Sägeweg (Quelle: Jermann AG)

Schnitte 1:500

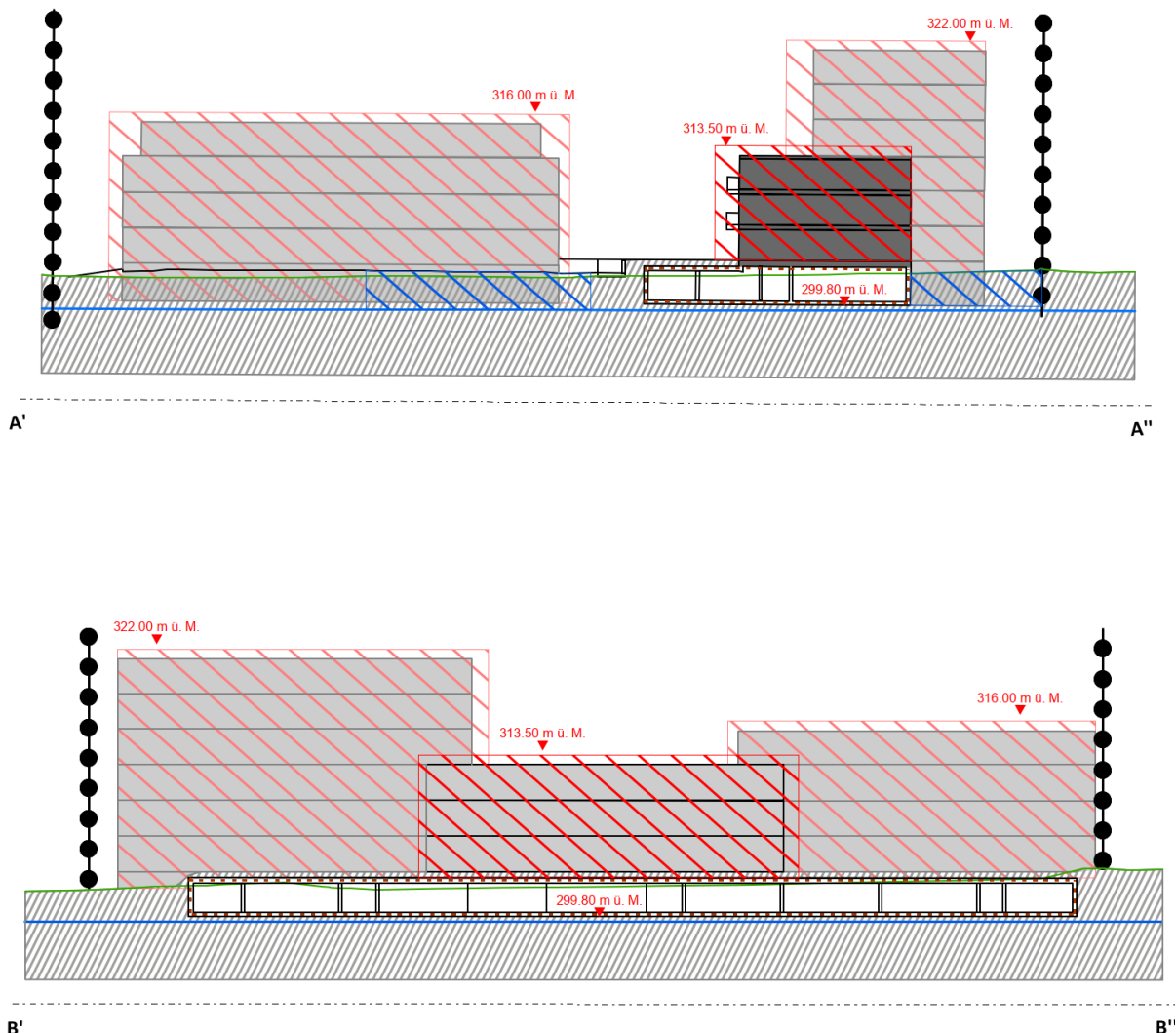


Abb. 34: Schnitte zum Quartierplan Sägeweg (Quelle: Jermann AG)

6.2.2 Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung

Die Bebauung ist als Einheit auszubilden. Sie ist hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig zu gestalten, so dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht und eine gute Einpassung in die bauliche Umgebung sowie eine Aufwertung des Ortes sichergestellt ist. Gleiche Einpassungskriterien gelten sinngemäss für die Umgebungsgestaltung.

Um die hohen Qualitätsansprüche zu sichern, wurde zu Beginn ein dreistufiges Workshopverfahren durchgeführt. Daran teil nahmen neben der Bauherrschaft und deren Vertretung, die Architekten, Vertreter der Gemeinde sowie Fachspezialisten aus den Bereichen Landschaftsarchitektur, Städtebau, Verkehr und Raumplanung. Während der Workshops wurde schrittweise eruiert, was für eine Bebauungsstruktur für dieses Gebiet ideal ist und welches Nutzungsmass und welche Nutzungsarten verträglich sind. Durch das mehrstufige Verfahren konnten das Richtprojekt immer wieder überarbeitet und konkretisiert werden. Dies geht auch aus der Würdigung zum Abschluss des dritten Workshops hervor:

«Grundsätzlich hat das vorliegende Projekt nun einen guten Stand. Das Ensemble wirkt in sich stimmig und ist gut in die Umgebung eingebettet. Die unterschiedlichen Typologien der beiden Baubereiche tragen zu einer quartierspezifischen Varianz bei. Für die Vermittlung und Akzeptanz des Projektes ist es in der Folge wichtig, den architektonischen Ausdruck vertieft zu bearbeiten. Eine sorgfältige Materialisierung und eine hochstehende Qualität in der Gestaltung der Aussenräume sind in Anbetracht der Kleinteiligkeit der Gebäudestruktur zentral. Die Quartierplanvorschriften haben die entsprechende Qualitätssicherung bis und mit Umsetzung zu gewährleisten.»

6.2.3 Nutzungsart

Die Nutzungsart im Quartierplanperimeter richtet sich nach § 21 Abs. 1 RBG. Zulässig sind Wohnnutzungen und Geschäftsnutzungen durch nicht störende Betriebe. Wobei die Geschäftsnutzungen nicht mehr als 10 % der Gesamtnutzung ausmachen dürfen. Alle für die Funktionsfähigkeit der genannten Hauptnutzungen notwendigen und üblichen Nebennutzungen wie Parkierung, Anlieferung, Lagerung, Ver- und Entsorgung etc. sind ebenfalls zulässig.

Aufgrund des Störfallrisikos auf der benachbarten Parzelle Nr. 555 sind im Quartierplanareal keine empfindlichen Nutzungen wie Alterseinrichtungen, Kindergärten, Einrichtungen für mobilitätseingeschränkte Personen etc. erlaubt.

Es ist ein Wohnungsmix aus Familienwohnungen im Gebäude A und 3 bis 4 Zimmerwohnungen in den Gebäuden B1 – 3 anzustreben. Es sind keine Mietwohnungen geplant und daher auch keine alternativen Wohnformen vorgesehen. Das Thema wurde sowohl in den Workshops wie auch in der Arbeitsgruppe diskutiert. Da der Bedarf an Eigentumswohnungen ungebrochen hoch ist und dies besser zum Konzept der Überbauung passt, werden hier keine alternativen Wohnformen verlangt. Dafür sind andere in der Gemeinde laufende Projekte (bspw. die Quartierplanung Bei der Linde) besser geeignet. Weiter ist es der Gemeinde möglich bei einem reinen Renditeobjekt einen höheren Infrastrukturbeitrag zu verlangen. Dies wiederum sind Gelder, welche der gesamten Gemeinde zu gut kommen.

6.2.4 Bebauung und Nutzungsmass

Für die im Richtprojekt vorgesehenen Baukörper werden Baubereiche festgelegt. Die Baukörper orientieren sich stark an den Baukörpern aus dem Richtprojekt. Zur Strasse hin werden die Fassadenlinien aus dem Richtprojekt fixiert, gegenüber dem hinterlegenden Grünraum wird etwas Spiel für die Fassadengestaltung belassen, damit die Ausgestaltung von Loggien o.ä. mit dem konkreten Bauprojekt noch optimiert werden kann. Der Spielraum ist aber mit ca. 1m als geringfügig zu bezeichnen. Es ist zu beachten, dass die Baubereiche durch die eingeräumten Spielräume teilweise ohne Dienstbarkeiten nicht vollständig genutzt werden können. Ohne eine separate Dienstbarkeit sind die Grenzabstände gemäss § 90 RBG in jedem Fall einzuhalten.

Für alle Baukörper innerhalb der Baubereiche für Hauptbauten gilt eine maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF in m²). Für allfällige Anpassungen am Richtprojekt wurde ein Spielraum von 5 % eingerechnet. Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche für Hauptbauten über den gesamten Perimeter beträgt damit 6'900 m². Um die Flexibilität und Verbesserungsmöglichkeiten im Rahmen des Baugebungsverfahrens nicht zu verunmöglichen, sind Verschiebungen der Bruttogeschossfläche für Hauptbauten zwischen den Baubereichen möglich. Das Gesamtkonzept darf jedoch nicht nachteilig verändert und auch die Gesamtnutzung darf nicht überschritten werden.

Flächen, die in die BGF aufgenommen wurden:

Nutzflächen	Alle für die Wohn- und Geschäftsnutzung verwendbaren Nutzflächen inkl. Mauer- und Wandquerschnitte bis 25 cm breite des Erdgeschosses und aller Obergeschosse gemäss den Angaben aus dem Richtprojekt.		
	Baufeld A	2'089 m ²	2'150 m ²
	Baufeld B1	2'112 m ²	2'225 m ²
	Baufeld B2	889 m ²	975 m ²
	Baufeld B3	1'478 m ²	1'550 m ²
		+5 %	

Nutzungsfreie Flächen

Balkone/Loggien	offene und nicht vollständig verglaste Terrassen, Balkone und Loggien
Vordächer	Dachvorsprünge und Vordächer
Mauern	Mauern ab einer Dicke von 25 cm
Allgemeine Flächen	→ ausserhalb von Wohneinheiten und Geschäftsräumen liegende Kellerräume, Lagerräume, Gemeinschaftsräume, Waschräume etc. → Einstellräume für Velos, Kinderwagen etc.
Funktionsflächen	wie Technikräume, Ver- und Entsorgungsanlagen, Ver- und Entsorgungsschächte etc.
Erschliessung	unterirdische Einstellhallen und ihre Erschliessungsanlagen
Nebenbauten	Nebenbauten und Anlagen

Die in den Quartierplanvorschriften vorgesehene BGF von insgesamt 6'900 m² kommt auf dem 5'000 m² grossen Areal einer Ausnutzungsziffer von 1.38 gleich. Das Zonenreglement Siedlung der Gemeinde Therwil rechnet die Nutzungsdichte über die Bebauungsziffer. Zum Vergleich wird diese ebenfalls berechnet: Die bebaute Fläche beträgt im Richtprojekt 1'800 m², woraus sich eine Bebauungsziffer von 36 % errechnet. Bei der umliegenden Wohnzone resp. Wohn- und Geschäftszone ist eine Bebauungsziffer von 26 % erlaubt. Die Nutzungsdichte im Quartierplanperimeter liegt somit deutlich höher als in der angrenzenden Wohnzone. Weil das Gebiet am Übergang vom Gewerbegebiet Mühlematte zur Wohnzone von Therwil liegt, passt sich die höhere Dichte gut ins Gesamtbild ein und wirkt nicht störend.

Für die Baubereiche der Hauptbauten gilt eine zulässige Gebäudehöhe (Höhenkote in m. ü. M.). Die Gebäudehöhe wird bis zur Oberkante der rohen Dachkonstruktion gemessen. Die Koten der Baubereiche enthalten gegenüber dem Richtprojekt eine Reserve von ca. 1 m für allfällige konstruktionsbedingte Mehrhöhen. Vor allem mit dem sechsgeschossigen Kopfbau wird die Gebäudehöhe der angrenzenden Wohnzone um einiges überragt. Dies ist aber ein wesentlicher Bestandteil des Konzepts des Richtprojekts. Ziel ist es die Dorfeinfahrt von Therwil architektonisch zu betonen. Die Höhe der restlichen

Bauten ergibt sich aus einem ausgewogenen Spiel mit unterschiedlichen Gebäudehöhen, welche sich dem Kopfbau aber immer unterordnen.

Die Lage von Klein- und Anbauten wurde im Quartierplan nicht verbindlich festgelegt. Sie sind im Rahmen des Baugesuchs aufzuzeigen und haben den Bestimmungen gemäss Quartierplanreglement zu entsprechen. Ausgenommen davon sind die kleinen Nebenbauten, welche zur Gestaltung des Vorbereichs des Gebäudes in Baufeld A gehören.

6.2.5 Unterirdische Bauten

Unterirdische Bauten sind dort möglich, wo kein Bereich ohne Unterkellerung ausgewiesen ist. Ausgenommen sind technisch bedingte Bauten und Einrichtungen wie Fluchttunnel, Notausstiege und Lüftungsschächte. Zum Schutz des Grundwasserstroms ist die maximale Tiefe der unterirdischen Bauteile durch eine Höhenkote in Metern über Meer fixiert. Liftunterfahrten und Pfählungen sind davon ausgenommen und dürfen diese Tiefenbegrenzung um das technisch notwendige Mass unterschreiten. Die Kote wird anhand des hydrologischen Gutachtens festgelegt. Der Bereich ohne Unterkellerung dient unter anderem als Standort für grosskronige Bäume, damit diese genügend Bodensubstrat haben.

6.2.6 Schutzhöhen

Mit dem Hochwassergutachten wurden die Fliesstiefen bestimmt, welche als Grundlage für die Schutzhöhen dienen. Im Reglement wird auf diese Fliesstiefen verwiesen und keine einheitliche Schutzhöhe angegeben, da diese innerhalb des Areals unterschiedlich ist. Die Fliesstiefen sind mit dem Bauvorhaben zu beachten. Es wird absichtlich auf die Festlegung von konkreten Schutzmassnahmen im Reglement verzichtet. Diese sollen im Rahmen des Bauvorhabens spezifisch auf das aufgeführte Projekt abgestimmt werden.

6.2.7 Gestaltung

Die Dachform der Hauptbauten ist auf Flachdächer beschränkt. Die Dachform der Nebenbauten ist frei. Die Bebauung hat sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzupassen. Bezüglich der architektonischen Erscheinung, der Dach- und Fassadengestaltung, der Materialisierung und Farbgebung hat der Gemeinderat ein Mitspracherecht. So wird eine harmonische Eingliederung in die Umgebung gewährleistet.

Die Glasfassaden sind so zu gestalten, dass Vogelkollisionen vermieden werden. Als Hilfestellung dazu dient die Broschüre der Vogelwarte Sempach, welche detailliert aufzeigt, auf was bei einem Bauprojekt zu achten ist. Im Rahmen des Baugesuches ist darauf zu achten, dass diesem Punkt genügend Beachtung geschenkt wurde.

6.2.8 Behindertengerechte Bauweise

Die behindertengerechte Bauweise richtet sich nach § 108 RBG. Die Gebäude B 1 – 3 sind behindertengerecht ausgestaltet. Das Gebäude A ist für mobilitätseingeschränkte Menschen nur über die Tiefgarage erreichbar. Damit das Gebäude auch von aussen erreichbar wird, sind im Quartierplan zwei Varianten vorgesehen:

1. Im Bereich Vorplatz Gebäude A wird zusätzlich eine Rampe erstellt.
2. Das Gebäude A wird über den optionalen Fussweg gartenseitig erschlossen.

Im Quartierplan wird offen gelassen welche Variante schlussendlich umgesetzt wird. Dies wird erst mit dem Bauprojekt definitiv festgelegt.

6.2.9 Abstandsvorschriften

Innerhalb des Quartierplanperimeters gelten die Näherbaurechte als erteilt. Falls mit privatrechtlichen Dienstbarkeiten nichts anderes geregelt wird, sind die Grenzabstände gemäss § 90 RBG und § 52 RBV gegenüber Dritten einzuhalten.

Falls Baulinien nichts anderes festlegen, sind grundsätzlich die gesetzlichen Strassenabstände gemäss § 95 RBG einzuhalten. Im Rahmen der Quartierplanung werden zwei Strassenbaulinien und eine Baulinie für eingeschossige Nebenbauten definiert. Die rechtskräftigen Baulinien – mit Ausnahme der kantonalen Baulinie – werden mit der Quartierplanung aufgehoben.

6.2.10 Aussenraum

Die Festlegung des Aussenraums in den Quartierplanvorschriften richtet sich nach dem von Stauffer Rösch AG ausgearbeiteten Aussenraumkonzept. Die rechtsverbindlichen Inhalte im Quartierplan zeigen schematisch die Funktionalität des Aussenraums auf. Von der im Quartierplan festgelegten Lage und Ausdehnung kann in beschränktem Mass abgewichen werden, wonach eine gewisse Flexibilität im Rahmen des Baugesuchsverfahrens besteht. Des Weiteren werden qualitative Vorgaben zum Aussenraum im Quartierplanreglement vorgenommen

6.2.11 Grünraum und Plätze

Für die Bepflanzung wird Wert gelegt auf einheimische und standortgebundene Pflanzen. Vier der bestehenden Bäume sollen erhalten bleiben. Sollte dies aus zwingenden Gründen nicht möglich sein, müssen Ersatzpflanzungen vorgenommen werden. Des Weiteren sind 15 neue Bäume und 30 neue kleinkronige Bäume resp. Sträucher zu pflanzen. Die Lage der zu pflanzenden Bäume und Sträucher wird offengelassen, die Anzahl ist im Reglement verbindlich festgehalten. Dies ermöglicht eine flexiblere Gestaltung des Aussenraums bei gesicherter Qualität. Zudem bedarf es für die Pflanzung von Bäumen in Grenznähe eine Dienstbarkeit der Nachbarn. Wenn die Dienstbarkeit nicht gegeben wird, ist es notwendig die Bäume anders auf dem Areal anzuordnen zu können. Neben den Bäumen wird auch eine Hecke gegenüber der Parzelle Nr. 4974 festgelegt. Diese Hecke ist zwischen den beiden Eigentümerschaften abgesprochen und ihre Ausdehnung wurde vertraglich geregelt. Das Anpflanzen von Neophyten ist nicht zulässig. Wegweisend ist dazu die schwarze Liste der Stiftung Info Flora. Weiter ist zu verhindern, dass sich Neophyten von selbst in der Umgebung festsetzen. Der Aussenraum ist daher in den ersten Jahren auf Neophyten zu prüfen. Je nach Entwicklung der Bestände kann diese Kontrolle mit der Zeit angepasst werden. Gefundene Neophyten sind in jedem Fall zu beseitigen. Im Sinne eines ökologischen Ausgleichs und der Vernetzungsfunktion muss eine möglichst naturnahe Gestaltung erreicht werden. Dazu sind alle Umgebungsflächen sickerungsfähig und wasserdurchlässig zu gestalten, soweit dies technisch möglich und sinnvoll ist. Die Umgebungsgestaltung wird vom Gemeinderat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens beurteilt. Dazu verlangt er einen Umgebungsplan.

Rückseitig an die Gebäude B1 – 3 liegt der Bereich Gartenhof. Er stellt ein zusammenhängender Grünraum dar, welcher sich in die angrenzenden Strukturen eingliedert und die Biodiversität fördert. Der Raum dient der temporären Aneignung durch die angrenzenden Erdgeschosswohnungen. Es sind aber keine festen privaten Installationen erwünscht. Eine gemeinschaftliche Nutzung dieses Raums ist möglich, wenn es sich mit den Bedürfnissen der Bewohner im Erdgeschoss vereinbaren lässt.

Rückseitig der Gebäudes A befindet sich der Bereich private Gärten. Dieser Bereich dient explizit der privaten Aneignung durch die unteren Wohnungen im Gebäude A und dient der individuellen Gartengestaltung. Invasive Arten sind nicht erlaubt und mindestens 70 % der Fläche muss offen, unversiegelt und wasserdurchlässig gestaltet sein.

Zwischen dem Sägeweg und dem Gebäude A liegt der Bereich private Vorgärten Haus A. Auch dieser Bereich dient der privaten Aneignung durch die dortigen Bewohner. Allerdings unterliegt dieser Bereich einem vorgegebenen Gestaltungsprinzip, welches nicht verändert werden darf.

Zwischen der Oberwilerstrasse und den Gebäuden B 1 – 3 befindet sich der Bereich Vorgärten Haus B. Eine private Aneignung ist hier nicht erlaubt. Der Bereich leistet einen wichtigen Beitrag zu einem grüneren Strassenbild. Zudem soll die dortige Bepflanzung die Wohnungen im Hochparterre hin zum öffentlichen Trottoir abgrenzen.

Der hintere Gartenbereich wird gegenüber der Nachbarsparzelle durch eine einheimische und standortgerechte Hecke räumlich abgegrenzt. Noch innerhalb dieser Hecke, angrenzend an die beiden hinter liegenden Gartenräume entsteht ein umgebungs- und naturnaher Spielbereich.

6.2.12 Durchwegung

Die Erschliessung des Areals erfolgt grundsätzlich über den Sägeweg. Da befindet sich auch die Einfahrt zur unterirdischen Einstellhalle. Die oberirdischen Besucherparkplätze sind entweder über den Sägeweg oder die Birmattstrasse erreichbar. Die Notfallzufahrten zum Gebäude A erfolgt über den Sägeweg, die Notfallzufahrt zu den Gebäuden B1 - 3 erfolgt direkt über die Oberwilerstrasse.

Mit dem Velo und zu Fuss ist das Gebäude A ebenfalls über den Sägeweg erreichbar. Die Gebäude B1 – 3 sind direkt über die Oberwilerstrasse zugänglich. Dazu dienen die definierten Bereiche Vorplatz. Entsprechende Veloabstellplätze sind direkt vor den Hauseingängen vorgesehen.

Der Bereich Fussweg innerhalb des Quartierplans ist als reine Fussgängerverbindung angedacht zur Rückwärtigen Erschliessung der Gärtenfläche sowie als Erschliessung des Spielplatzes.

Ein Teil des Sägewegs gehört noch zum Quartierplanareal. In Absprache mit der Gemeinde verbleibt das Areal in Privatbesitz. Die Eigentümer haben sich aber vertraglich dazu verpflichtet, die Gestaltung dieses Strassenabschnitts mit der Gemeinde zu koordinieren und der Öffentlichkeit ein Geh- und Fahrrecht zu geben.

6.2.13 Mauern

Innerhalb des Quartierplanareals sind an bestimmten Orten Stützmauern vorgesehen. Die Mauern können bei Bedarf erstellt werden, es ist aber keine Pflicht. Die Lage kann in begründeten Fällen vom Quartierplan abweichen. Daher sind die Mauern im Plan nur im orientierenden Inhalt. Verbindlich sind die Bestimmungen im Reglement, welche umschreiben, was genau in Bezug auf Mauern erlaubt ist. Diese Flexibilität ist notwendig, da die Mauern vor allen dazu dienen das Erscheinungsbild der Tiefgarage im Gartenbereich zu gestalten. Dies hängt aber stark vom effektiven Bauvorhaben ab und kann erst mit dem Baugesuch definitiv festgelegt werden.

6.2.14 Spätere Änderung an der Umgebungsgestaltung

Spätere Änderungen, welche Auswirkungen auf den verbindlichen Planinhalt resp. auf den Umgebungsplan haben, können nur mit Zustimmung des Gemeinderates erfolgen. Die einheitliche Umgebungsgestaltung muss dabei erhalten bleiben.

6.2.15 Kleintierfallen und Nisthilfen

Kleintierfallen sind auf dem Quartierplanareal so weit als möglich zu vermeiden. Dazu zählt, dass der Zaun in den privaten Gärten mindestens 10cm Bodenabstand aufweisen muss, Licht- und Belüftungschächte sowie Treppenabgänge zu sichern sind, der Einsatz von Rasenmäherroboter zu unterlassen ist und die Beleuchtungsanlage so ausgestaltet werden muss, dass keine Kleinstlebewesen eindringen können.

Zu Unterstützung der ansässigen Vögel und Fledermäuse sind geeignete Nisthilfen auf dem Areal anzubringen. Wo und in welcher Anzahl diese Nisthilfen erstellt werden, ist mit dem Bauvorhaben zu klären.

6.2.16 Beleuchtung

Lichtemissionen von gemeinschaftlichen Beleuchtungen sind auf ein Minimum zu reduzieren. Wegweisend ist dabei die Vollzugshilfe des Bundesamts für Umwelt «Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen». In dieser Vollzugshilfe ist unter anderem ein 7-Punkte-Plan zur Begrenzung von Lichtemission aufgeführt, welcher bei der Planung zu beachten ist:

1. Notwendigkeit
Nur beleuchten, was beleuchtet werden muss.
2. Intensität / Helligkeit
Nur so hell beleuchten, wie nötig.
3. Lichtspektrum / Lichtfarbe
Lichtspektrum auf Beleuchtungszweck und Umgebung abstimmen.
4. Platzierung
Die Beleuchtung soll möglichst präzise erfolgen.
5. Ausrichtung
Grundsätzlich von oben nach unten beleuchten.
6. Zeitmanagement
Nur beleuchten, wenn es Licht braucht (zeitweise ausschalten)
7. Abschirmung
Abschirmung der Beleuchtung bei Bedarf.

6.2.17 Parkierung / Autoeinstellhalle

Der Parkplatzbedarf für Autos und Velos richtet sich grundsätzlich nach der kantonalen Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Parkplätze für Personenwagen und Velos/Mofas bzw. nach dem Anhang 11/1 zur RBV. Gemäss Verkehrsgutachten ergibt sich ein Parkplatzbedarf von 71 Parkplätzen für das Worst-Case-Szenario. Diese setzen sich aus 52 Stammparkplätzen und 19 Besucherparkplätzen zusammen. Im Vergleich dazu sind für das Richtprojekt nur 46 Parkplätze notwendig. Davon sind 35 Stammparkplätze und 11 Besucherparkplätze. Diese werden in der Einstellhalle (ca. 61 PP) realisiert und durch oberirdische Besucherparkplätze (7 – 11 PP) ergänzt. Wenn der Parkplatzbedarf der Bewohnerinnen und Bewohner gedeckt ist, ist eine Vermietung der privaten unterirdischen Einstellplätze an Dritte zulässig.

Für Abstellplätze von Velos und Mofas gibt es keine Pflichtplätze. Gemäss Wegleitung des Kantons Basel-Landschaft empfiehlt das Verkehrsgutachten für das Worst-Case-Szenario 156 Abstellplätze und für das Richtprojekt 113 Abstellplätze. Beim Gebäude A ist innerhalb des Baubereichs Nebenbauten genügend Platz vorhanden, um überdachte Veloabstellplätze zu realisieren. Für die Gebäude B 1 – 3 ist jeweils ein Veloabstellplatz im Bereich vor dem Gebäudeeingang zu realisieren. Zudem können innerhalb des Gebäudekomplexes weitere Veloabstellplätze für die Bewohner zur Verfügung gestellt werden.

6.2.18 Verkehrsaufkommen

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Für die beiden dem Quartierplan Sägeweg am nächsten liegenden Kreisel ergeben sich gemäss Verkehrsgutachten in den verkehrintensiven Abendspitzenstunden (ASP) am Löwenplatz eine Verkehrsqualitätsstufe (VQS) = D und beim McDonald's eine VQS = A für den IST-Zustand. Die zu erwartende Verkehrszunahme mit der Quartierplanung Sägeweg hat auf die VQS der beiden Kreisel keine Auswirkungen. Am Knoten Oberwilerstrasse / Sägeweg liegen die Wegfahrten innerhalb des täglichen Schwankungsbereichs. Die Ausfahrt vom Sägeweg auf die Oberwilerstrasse erfolgt zufriedenstellend VQS = C. Es werden daher in den Quartierplanvorschriften keine weiterführenden Massnahmen bezüglich des motorisierten Individualverkehrs vorgenommen.

Öffentlicher Verkehr (ÖV)

Mit dem Worst-Case-Szenario des Verkehrsgutachtens ist bei einer Überbauung des Areals mit 105 zusätzlichen ÖV-Fahrten pro Tag zu rechnen. Für das Areal ist die Buslinie 64 mit der Haltestelle Birmatt massgebend. Erfolgt die Verteilung der neuen ÖV-Fahrten analog den heutigen Ein- und Aussteigerzahlen, liegt die Belastungszunahme der Linie 64 zwischen 3.4 – 4.5 %. Diese Mehrbelastung kann durch die Linie 64 bewältigt werden und liegt deutlich unter dem kantonalen Grenzwert von 10 %. Auch hier sind keine zusätzlichen Massnahmen seitens der Quartierplanvorschriften notwendig.

Die Bushaltestelle der Linie 64 wurde nur orientierend in der Planung dargestellt. Es ist noch nicht entschieden, ob die Fahrbahnausbuchtung bestehen bleibt oder ob es später eine Fahrbahnhaltestelle gibt. Weiter ist offen, wie die künftige Bushaltestelle gestaltet wird. Daher benötigt es zu einem späteren Zeitpunkt eine Absprache zwischen dem Kanton und der Grundeigentümerschaft. Die Quartierplanvorschriften sind darauf nicht mit rechtsverbindlichen Inhalten eingetreten, da noch keine konkreten Vorgaben vorlagen.

6.2.19 Ver- und Entsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt im Rahmen der ordentlichen Verfahren der Gemeinde. Die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung richten sich nach dem GEP der Gemeinde. Der entsprechende Nachweis ist im Rahmen des Baugesuchs zu erbringen.

6.2.20 Energie und Nachhaltigkeit

Im Quartierplanreglement wird festgehalten, dass für die Hauptbauten die Minergie-Kennzahlen zu realisieren sind. Als Energieversorgung ist der Anschluss an den Wärmeverbund Oberwil – Therwil vorgesehen. Voraussetzung dafür ist, dass der Wärmeverbund bis zur Baueingabe eine Anschlussmöglichkeit für das Gebiet bietet. Ein gewisser Teil des Stroms ist mittels PV-Anlage zu produzieren und hat dem Eigenverbrauch zu dienen. Alle Parkplätze sind mit den Rohren und Tragsystemen für Kabelleitungen sowie genügend Platz für die Elektroverteilung auszurüsten, damit nachfragegesteuert die Parkplätze für Elektromobilität aufgerüstet werden können.

6.2.21 Lärm

Im Quartierplanareal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) II gemäss Lärmschutzverordnung.

6.2.22 Gefahrenzone Überschwemmung

Gemäss der Naturgefahrenkarte ist das Quartierplanareal aktuell von einer geringen bis mittleren Gefährdung durch Überschwemmung betroffen. Gemäss der Wegleitung «Umsetzung der Naturgefahrenkarte in die kommunale Nutzungsplanung» sind die Gefährdungen in der kommunalen Nutzungsplanung festzulegen. Die Abgrenzung zwischen einer geringen und einer mittleren Gefährdung wurde im Quartierplan vorgenommen.

7 Interessenermittlung

7.1 Interessen und Absichten der Gemeinde

Das Quartierplanareal liegt an der Dorfeinfahrt zu Therwil zwischen der Wohnzone und dem Gewerbegebiet. Entsprechende Infrastrukturanlagen sind vorhanden. Somit kommt dem Gebiet eine grosse Bedeutung für die Siedlungsentwicklung von Therwil bei. Durch die zentrale Lage an der Hauptstrasse und bei der Dorfeinfahrt sowie dank der Nähe zum Ortskern und dem Gewerbegebiet Mühlematt bietet das Areal eine optimale Lage zur Entwicklung von Wohnraum in Kombination mit untergeordneter Geschäftsnutzung.

Das Areal liegt in einem Entwicklungsgebiet, in welchem eine verdichtete Bauweise anzustreben ist. Dafür ist die Erstellung eines Quartierplans geeignet. Durch den Mix mit den beiden unterschiedlichen Wohnformen in Gebäude A und B 1 – 3 bietet die Überbauung unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen Wohnraum. Mit der geschaffenen Platzsituation gegenüber der Oberwilerstrasse wird ein Raum für Begegnungen geschaffen, der allen offen steht. Dank der Stellung der Gebäude B 1 – 3 wird die Lärmsituation des hinterliegenden Quartiers wesentlich verbessert. Weiter wird die Durchgrünung des Quartiers mit dem geschickt konzipierten Grünraum, welcher viele verschiedene Strukturelemente beinhaltet, gefördert. Dank der Stellung der Bauten findet auch eine Durchlüftung des Grünraums statt.

Das Gebiet ist dank seiner Lage und Grösse optimal für eine Überbauung geeignet. Es ist ein Anliegen der Gemeinde, dass diese Überbauung mit guter Qualität der Wohnüberbauung und Aussenraums im Sinne der Nachhaltigkeit umgesetzt wird.

7.2 Interessen der Anwohner- und Eigentümerschaft

Die Anwohnerschaft der umliegenden Bauzonen hat ein Interesse daran, dass

- die Überbauung ästhetisch ansprechend ist und sich gut in das Ortsbild einfügt
- der Aussenraum hohe Qualitäten aufweist
- sich die Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrs in Grenzen halten
- die Lärmbelastung optimiert wird

Mit den Quartierplanvorschriften können die Interessen der Anwohnerschaft gewahrt werden. Durch die Lage und Gestaltung der Bauten wird eine Überbauung entstehen, die die Ansprüche an den Architekten erfüllt. Der Aussenraum wird durch eine sorgfältige Landschaftsplanung an die unterschiedlichen Ansprüche angepasst ohne dass sie an Qualität einbüsst. Die feingliederige Struktur, welche zusammen eine Einheit bildet, bietet den unterschiedlichen Interessen ein ausgewogenes Erholungsangebot. Die Erschliessung über den Sägeweg verursacht praktisch keine zusätzlichen Fahrten im Quartier. Mit der Verteilung der oberirdischen Besucherparkplätze wird der grössere Teil des Besucherverkehrs über den Sägeweg und nicht über die Birmattstrasse gelegt. Auch das führt zu einer Entlastung des Quartiers. Dank der sehr nahen Bushaltestelle und der beiden Tramstationen in Gehdistanz wird sich die Fahrtenzahl auf den MIV und ÖV aufteilen, was ebenfalls zu einer Entlastung der Quartierstrassen beiträgt. Bezüglich des Lärms wurde die Überbauungsstruktur so festgelegt, dass der Riegel, welche durch die Gebäude B 1 – 3 gebildet wird, das hinterliegende Quartier von den Lärmemissionen der Oberwilerstrasse abschirmt. In der Überbauung selbst entsteht Wohnnutzung mit einem untergeordneten Teil Geschäftsnutzung mit nicht störenden Betrieben. Damit steigt die Lärmbelastung der umliegenden Parzellen nicht erheblich.

Die Interessen der Eigentümerschaft deckt sich in den zentralen Punkten mit der Gemeinde und den Anwohnern.

7.3 Übergeordnete Interessen

7.3.1 Eignung für eine Quartierplanung

Durch seine Lage und Grösse sowie der Tatsache, dass das Areal in einem Entwicklungsgebiet mit Anspruch auf verdichtete Bauweise liegt, eignet es sich bestens für eine Quartierplanung. Durch ein Quartierplanverfahren kann eine höhere Qualität der Bebauung erreicht werden. Ausserdem kann die Gemeinde dadurch auf die Gestaltung Einfluss nehmen.

7.3.2 Planungsgrundsätze gemäss Art. 3 Abs. 3 und 4 RPG

Die Quartierplanung unterstützt resp. hält die Planungsgrundsätze Siedlung gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG) wie folgt ein:

Grundsatz Siedlung a:

Wohn- und Arbeitsgebiete sollen einander zweckmässig zugeordnet sein und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind.

Die Überbauung fördert die Entwicklung von Therwil und gliedert sich dieser optimal an. Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist vorhanden.

Grundsatz Siedlung a^{bis}:

Es sollen Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Bauzonen und der Möglichkeit zur Verdichtung der Siedlungsfläche getroffen werden.

Durch den Quartierplan wird brachliegende Bauzone genutzt. Dank dem Quartierplanverfahren ist eine verdichtete Bauweise möglich. Wobei auf eine quartierverträgliche Verdichtung geachtet wurde.

Grundsatz Siedlung b:

Wohngebiete sollen vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden.

Das Quartierplanareal liegt in angemessener Distanz zu den Hauptverkehrsträgern. Es ist nicht mit einer Beeinträchtigung durch Lärm zu rechnen. Die Überbauung hilft die Lärmbelastung der hinterliegenden Quartiere zu reduzieren.

Grundsatz Siedlung c:

Rad- und Fusswege sollen erhalten und geschaffen werden.

Durch die Quartierplanung gehen keine bestehenden Rad- oder Fusswege verloren. Es werden aber auch keine neuen geschaffen.

Grundsatz Siedlung d:

Es sollen günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt sein.

Das Areal liegt zwischen dem Dorfkern und dem Gewerbegebiet Mühlematt mit bestehenden Einkaufsmöglichkeiten und weiteren Infrastrukturen des täglichen Bedarfs. Ausser mit nicht störenden Geschäftsbetrieben ist keine Erweiterung des Angebots auf dem Areal angedacht.

Grundsatz Siedlung e:

Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten.

Im Quartierplanverfahren wird ein Schwerpunkt auf einen attraktiven und ökologisch wertvollen Aussenraum gelegt. Zudem wird eine Mindestanzahl an Bäumen festgelegt.

7.4 Fazit Interessenabwägung

Die Grundeigentümerschaft sowie die Anwohnerschaft und die Gemeinde teilen dieselben Interessen und stehen nicht im Konflikt zueinander.

Das Vorhaben liegt im Interesse der raumplanerischen Grundsätze, da damit die Siedlungsentwicklung nach innen gefördert und neuer attraktiver Wohn- und Geschäftsraum an für Therwil zentraler Lage ermöglicht wird.

Die Planung steht nicht im Konflikt mit übergeordneten Planungen oder Schutzinventaren.

Grössere Interessenskonflikte sind somit keine vorhanden, wonach eine detaillierte Interessensabwägung hinfällig ist.

8 Planungsverfahren

8.1 Arealbaukommission

Das Projekt wurde am 04. November 2021 bei der kantonalen Arealbaukommission präsentiert. Das Protokoll erhielt die Gemeinde mit Schreiben vom 23. November 2021. Untenstehend befinden sich die Erwägungen der kantonalen Arealbaukommission sowie die jeweilige Erläuterung, wie auf die Anliegen eingegangen wurde:

Erwägung	Die Arealbaukommission kann sich da Projekt im Grundsatz städtebaulich sowie volumetrisch und in der Sitzung gut vorstellen. Eine Schwierigkeit besteht aufgrund der hochliegenden Setzung der Tiefgarage. Zu Gunsten des Aussenraums muss zusammen mit dem Amt für Umwelt und Energie (AUE) untersucht werden, ob die Tiefgarage weiter unter den Boden gelegt werden kann und was dies für eine Bedeutung für der Grundwasserstrom hat. Eine zusätzliche Option liegt in der Überprüfung der Anzahl Parkplätze aufgrund der guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (Bushaltestelle direkt vor der Bebauung).
Stellungnahme	Seit Spätsommer 2021 wird auf dem Areal der Grundwasserspiel gemessen. Anhand dieser Daten wurde in Absprache mit dem AUE die untere Kote der Einstellhalle definiert. Auf eine Reduktion der Parkplatzanzahl wird verzichtet.
Erwägung	Es soll ein grösserer Öffentlichkeitsgrad zwischen den Baukörpern B1 und B3 angestrebt werden.
Stellungnahme	Die gesamte Situation zwischen Fassaden und Kantonsstrasse wird durch die Landschaftsarchitekten nochmals genauer betrachtet und mit dem Kanton besprochen. Der Platz soll als «Filter» dienen zwischen Öffentlichkeit der Haltestelle und privaten Gebäuden. Dies wird durch eine klare Aussenraumgestaltung und Möblierung erreicht.
Erwägung	Die Zugänglichkeit und die Gestaltung der Dachflächen des mittleren Baukörpers B2 soll in Relation zu den anderen Bauten dargestellt werden.
Stellungnahme	Von der Nutzung dieser Fläche als Dachterrasse wird abgesehen. Dies würde die gemeinschaftlichen Flächen im Erdgeschoss schwächen. Die Nutzung bleibt analog den anderen Dächern einer Begrünung resp. einer PV-Anlage vorbehalten.

8.2 Öffentliche Mitwirkung

Gestützt auf § 7 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 08. Januar 1998 wurde durch die Gemeinde das öffentliche Mitwirkungsverfahren zur Quartierplanung Sägeweg durchgeführt. Folgende Unterlagen wurden vom 15. September 2022 bis 21. Oktober 2022 zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt:

- Quartierplan Sägeweg: Bebauung / Erschliessung / Freiräume / Schnitte (1:500)
- Quartierreglement Sägeweg
- Planungsbericht

Die Bevölkerung konnte im Rahmen dieses Verfahrens zum Entwurf Stellung nehmen, Einwendungen erheben und Vorschläge einreichen, welche bei der weiteren Planung berücksichtigt werden, sofern sie sich als sachdienlich erweisen. Das Mitwirkungsverfahren dient dazu, bereits in einer frühen Planungsphase allfällige Problempunkte zu erkennen.

Die Publikation im Vorfeld erfolgte im Birsigtal Bote Nr. 37 vom 15. September 2022 und ab dem 13. September 2022 auf der gemeindeeigenen Homepage.

Zusätzlich fand am 15. September 2022 in der Mehrzweckhalle Therwil eine Mitwirkungsveranstaltung statt. An der Informationsveranstaltung wurden die wichtigsten Aspekte der Planung erläutert und es gab eine Fragerunde. Weiter wurde die Bevölkerung dazu eingeladen, ihre Anregungen und Wünsche schriftlich im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens an den Gemeinderat zu richten.

Die Planungsunterlagen konnten während der Mitwirkung auf der Gemeindeverwaltung Therwil sowie über die gemeindeeigene Homepage eingesehen werden. Stellungnahmen und Anregungen konnten bis zum 21. Oktober 2022 schriftlich an den Gemeinderat eingereicht werden.

Während der Mitwirkung wurden zwei Eingaben eingereicht. Für Einzelheiten wird auf den separaten Mitwirkungsbericht verwiesen.

8.3 Kantonale Vorprüfung

Die Gemeinden haben gemäss § 6 Absatz 2 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) die Möglichkeit, ihre Planungen vor der Beschlussfassung den zuständigen kantonalen Ämtern zu einer Vorprüfung zu unterbreiten. Im Rahmen der Vorprüfung wird abgeklärt, ob eine Planung rechtmässig ist, mit den übergeordneten kantonalen Planungen übereinstimmt und die kantonalen und regionalen Interessen berücksichtigt. Damit wird gewährleistet, dass die Planung genehmigungsfähig ist.

Die Unterlagen zur Quartierplanung Sägeweg bestehend aus:

- Quartierplan Sägeweg: Bebauung / Erschliessung / Freiräume / Schnitte (1:500)
- Quartierreglement Sägeweg
- Planungsbericht

wurden am 17.06.2022 zur Vorprüfung eingereicht. Die Ergebnisse des Kantons folgten mit Schreiben vom 28.09.2022.

Für Einzelheiten wird auf die separate Stellungnahme zur kantonalen Vorprüfung verwiesen.

8.4 Beschlussfassung

8.4.1 Beschlussfassung Gemeinderat

Der Gemeinderat Therwil beschliesst die Quartierplanvorschriften Sägeweg am 06. Februar 2023.

8.4.2 Beschlussfassung Gemeindeversammlung

Die vorliegende Planung wird am 29. März 2023 durch die Gemeindeversammlung Therwil beschlossen.

8.4.3 Auflage- und Einspracheverfahren

Die öffentliche Planaufgabe steht noch bevor.

9 Beschlussfassung Planungsbericht

Dieser Planungsbericht wurde vom Gemeinderat Therwil
zuhanden der regierungsrätlichen Genehmigung verabschiedet.

Therwil, den _____

Der Gemeindepräsident

Der Geschäftsleiter