

Therwil

Gemeinde Therwil

Teilzonenplanung Siedlung

Ortskern

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV

Stand vom 4. Dezember 2020

für die Gemeindeversammlung



Projektnummer	2018082
Auftraggeber	Einwohnergemeinde Therwil Gemeinderat Bahnhofstrasse 33 4106 Therwil
Projektleitung	Vogt Planer Markus Vogt Hauptstrasse 6 4497 Rünenberg Telefon 061 981 44 46 markus@vogtplaner.ch
Mitarbeit	Tom Meppiel, Märki AG Therwil
Referenz	18082_Planungsbericht_v5.odt

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgegenstand.....	5
1.1. Der Ort gestern und heute.....	5
1.2. Entwicklungsabsicht.....	6
2. Die Teilzonenvorschriften Ortskern.....	7
2.1. Bestandteile.....	7
2.2. Erläuterung zu den Teilzonenvorschriften Ortskern.....	7
2.3. Erläuterungen zum Gewässerraum.....	12
3. Organisation und Planungsablauf.....	18
4. Übergeordnete Planungsziele / -vorgaben.....	18
4.1. Grundsätze des Raumplanungsgesetzes.....	18
4.2. Konzepte und Sachpläne des Bundes.....	18
4.3. Kantonaler Richtplan.....	18
4.4. Ortsbildschutz / Kantonale Denkmalpflege.....	20
4.5. Region Leimental.....	20
4.6. Kommunaler Richtplan.....	21
4.7. Naturinventar und Vernetzungskonzept.....	22
5. Antworten auf die relevanten raumplanerischen Fragestellungen.....	23
5.1. Ist der Bedarf an einer Revision der Teilzonenvorschriften gegeben?.....	23
5.2. Sind die ortsbild- und denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen eingehalten?.....	23
5.3. Passen die Bau- und Nutzungsmöglichkeiten in die bestehende Siedlungsstruktur?.....	24
5.4. Erfüllt die Revision den Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung?.....	24
5.5. Sind Freiräume und Flächen vorgesehen, die den Ortskern gliedern?.....	26
5.6. Können die zusätzlichen Motorfahrzeuge vom übergeordneten Strassennetz aufgenommen werden?.....	26
5.7. Ist der Ortskern von Therwil mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen?.....	26
5.8. Ist der Ortskern von Therwil genügend mit Rad- und Fusswegen erschlossen?.....	27
5.9. Werden durch die planerischen Massnahmen Fruchtfolgefleichen beansprucht?.....	27
6. Umgang mit den Umweltschutzvorgaben.....	27
6.1. Gewässer- und Grundwasserschutz.....	27
6.2. Naturschutz und Siedlungsökologie.....	28
6.3. Kulturdenkmäler.....	28
6.4. Altlasten / Schadstoffe im Boden.....	28

6.5. Lärmschutz / Immissionen.....	28
6.6. Störfall.....	28
6.7. Naturgefahren.....	29
7. Kosten und Finanzierung.....	29
8. Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung.....	29
9. Ergebnisse der öffentlichen Mitwirkung.....	29
10. Beschluss der Gemeindeversammlung.....	30
11. Planaufgabe und Einsprachen.....	30
12. Zielerreichung, Zielkonflikte und Interessenabwägung.....	30
12.1. Werden die Planungsziele erreicht?.....	30
12.2. Zielkonflikte.....	31
13. Würdigung.....	32

Anhang 1: Aktennotiz Besprechung Baurechtsharmonisierung vom 28. Februar 2019

Anhang 2: Organisation

Anhang 3: Planungsablauf

Anhang 4: Kantonale Vorprüfung und Stellungnahme des Gemeinderates

Anhang 5: Kurzgutachten «Schutzwürdigkeit Bauten» Mühleweg 7 und Mittlerer Kreis 30

1. Planungsgegenstand

1.1. Der Ort gestern und heute



Abbildung 1: Ortskern Therwil 1953. Bildquelle: geo.admin.ch.



Abbildung 2: Ortskern Therwil 2018. Bildquelle: geo.admin.ch.

Die Bauten des Ortskerns von Therwil siedelten sich entlang des Schlif- und des Griengrubenbächlis an sowie entlang der Verkehrswege. Der Ort kann als Haufendorf bezeichnet werden. Der heutige Ortskern von Therwil umfasst im Wesentlichen die Bauten entlang des mittleren Kreises, der Mühle und der Verkehrsverbindungen nach Ettingen, Biel-Benken und Oberwil. Wie früher üblich dienten die Häuser als Vielzweckbauten für Wohnen, Landwirtschaft und Kleingewerbe. Die Vorplätze zur Strasse hin wurden zum Umschlag von Gütern, als Lagerplatz (Miststöcke, Holz u. Ä.) oder als Gemüseärten genutzt. Die strassenabgewandte Seite grenzte in der Regel direkt ans Landwirtschaftsland und wurde als Obstgarten und Wiese bewirtschaftet. Die Ackerflächen befanden sich meist etwas weiter vom Dorf entfernt. Wie auf dem Luftbild von 1953 ersichtlich, war Therwil damals ein beschauliches Bauerndorf. In dieser Zeit begann jedoch langsam die bauliche Entwicklung, angestossen durch die Feldregulierung zwischen 1951 bis 1961. Dank dieser Feldregulierung konnte das Landwirtschaftsland klar vom Baugebiet unterschieden werden.

Therwil – dem allgemeinen Trend folgend – wandelte sich in den vergangenen 60 Jahren stark. Ausgehend vom Ortskern dehnte sich das Siedlungsgebiet vor allem Richtung Reinach und Oberwil aus. Einzig in Richtung Westen (Gebiet Griengrube/Weihermatten) konnte die direkte Anbindung des historischen Ortskerns an die Landschaft bewahrt werden. Mit der Feldregulierung wurden sieben Landwirtschaftsbetriebe vom Ortskern ins Landschaftsgebiet ausgesiedelt. Die danach leerstehenden Bauten mussten umgenutzt werden.

Die baulichen Entwicklungen und die neuen Nutzungen veränderten im Laufe der Zeit das Bild des Ortskerns. Die Vorplätze dienen heute hauptsächlich als Parkplätze. Die noch vorhandenen Freiflächen der ehemaligen Obstgärten werden in Anlehnung an das System „Einfamilienhaus“ in private Gärten mit Sitzplätzen u. Ä. umgenutzt.

Der schnelle Wandel weckte in der Gesellschaft das Bedürfnis nach Erhalt von Zeugen der „alten“ Zeit. Schutzgesetze¹ wurden erlassen und wie in den meisten Ortskernen im Kanton wurden in den 90er Jahren auch in Therwil etliche

¹ z.B. Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1.7.1966, Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz (DHG) 9.4.1992

Bauten kommunal geschützt oder als erhaltenswert eingestuft. In Anlehnung an die Vielwecknutzung wurde der Ortskern mit planerischen Vorgaben in einen Vorplatz-, Hauptbauten- und Hofstattbereich eingeteilt.

Diese Massnahmen konservierten den Ortskern in der Struktur des späten 20. Jahrhunderts. Grosse bauliche Veränderungen waren nicht mehr möglich. Sanierungen und Umbauten erfolgten unter Beachtung der Vorgaben des Orts- und Denkmalschutzes. Das Ortsbild als Gesamtgebilde konnte gerade noch erhalten werden. Beispielhaft für die kontroversen Meinungen zur neuen Entwicklung ist der Streit ums Hügin-Haus, welches einer Strassenverbreiterung weichen musste. Nach jahrelangem Hin und Her wurde das Haus abgebrochen und auf dem Ballenberg wieder aufgestellt. Die Banalisierung vieler Bauten konnte jedoch nicht verhindert werden. Mangels baulicher Perspektiven wurden und werden alte Liegenschaften wenig unterhalten. Bauvolumen stehen ganz oder teilweise leer. Gewerbliche Nutzungen konzentrieren sich auf wenige Bauten, Begegnungsorte wie ein Laden oder eine Bank sind im eigentlichen Ortskern nicht vorhanden.

1.2. Entwicklungsabsicht

In erster Linie beeinflussen Projekte, Ideen, Lebensvorstellungen, Träume und auch Wünsche der Bewohnerinnen und Bewohner die Entwicklung und die Qualität von Therwil. Eine private Initiative zum Betrieb eines Kinderhorts oder eines Mittagstischs kann mehr Lebensqualität in den Ort bringen, als die detaillierteste Planung und Strategie der Behörde.

Der Zweck der Teilzonenplanung Ortskern ist es, gute Rahmenbedingungen für die bauliche Weiterentwicklung im Ortskern zu schaffen, bei der alle relevanten Interessen berücksichtigt werden können. Der Teilzonenplanung Ortskern liegen folgende Interessen zu Grunde:

Interessen der Gemeinde (Gemeinde im Sinn der Gemeinschaft Therwil, vertreten durch die kommunalen Behörden)

- Die Gemeinde will bei der baulichen Entwicklung aktiv (nicht reaktiv) entscheiden und gestalten, mit dem Ziel von guten und qualitativ hochstehenden Bauten.
- Die Gemeinde will, dass die vorhandene Bausubstanz genutzt wird.
- Die Gemeinde will den Besitzerinnen und Besitzern von Liegenschaften baulichen Entwicklungsspielraum zur Verfügung stellen.

Interessen der Grundstücksbesitzenden / der Liegenschaftsnutzerinnen und -nutzer

- Die Liegenschaften müssen wirtschaftlich erstellt und genutzt werden können.
- Die Wohn- und Aufenthaltsqualität hat den gängigen Standards zu genügen.
- Persönliche Nutzungswünsche müssen umgesetzt werden können.

Raumplanerische und dorfbauliche Vorgaben

- Die bauliche Entwicklung muss entlang der bestehenden Strassenachsen erfolgen. Die noch vorhandene historische Struktur des Haufendorfs mit meist traufständigen Mehrzweckbauten ist zu erhalten (Ortsbildschutz). Neubauten auf unbebaute Grundstücke haben sich in die bestehende Baustruktur einzugliedern.
- Um die Qualität des Aufenthalts zu verbessern, muss der Gestaltung der Vorplatzbereiche und des Strassenraums inkl. der vorhandenen Platzsituationen grosse Beachtung geschenkt werden. Bautennutzungen mit Bezug zum Vorplatz- und Strassenbereich sind prioritär zu fördern.
- Zur Sicherung der Wohn- und Aufenthaltsqualität sind die verbleibenden Hofstattbereiche als Grün- und Freiraum von Bauten möglichst frei zu halten.

Die Analyse und die Entwicklungsabsichten sind im Dokument „Analyse des Dorfkörpers Gemeinde Therwil BL, Gschwind Architekten Basel 2010“ dargestellt. Die nachfolgende Darstellung zeigt die Synthese daraus:



Abbildung 3: Synthese Entwicklung Ortskern. Gschwind Architekten Basel 2010.

2. Die Teilzonenvorschriften Ortskern

2.1. Bestandteile

Die rechtsverbindlichen Teilzonenvorschriften Ortskern bestehen aus:

- Teilzonenplan Siedlung Ortskern, Massstab 1:500
- Teilzonenreglement Siedlung Ortskern
- Baulinienplan Teilzonenplan Ortskern, Massstab 1:500

Die orientierenden und begleitenden Bestandteile der Teilzonenplanung Ortskern sind:

- der vorliegende Planungsbericht
- Differenzenplan Teilzonenplan Ortskern, Massstab 1:500

2.2. Erläuterung zu den Teilzonenvorschriften Ortskern

Die Teilzonenplanung Ortskern definiert über das gesamte Areal die Kernzone gemäss § 22, Abs. 1 Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG). Für das Kirchenareal und den Friedhof ist die Zone für öffentliche Werke und Anlagen gemäss § 24 RBG ausgeschieden. Die Uferbereiche entlang des Schliefbaches sind einer Uferschutzzone nach § 29 RBG zugeteilt.

Das Teilzonenreglement definiert die Art und das Mass der Nutzungen für Haupt-, An- und Kleinbauten mit der pro Parzelle zugeteilten Bruttogeschossfläche, der Anzahl Vollgeschosse, der Fassaden- und Gebäudehöhe sowie der Dachform und -neigung.

Die genannten Grundnutzungszonen sind mit Schutzzonen für den Vorplatzbereich, den Hofstattbereich, den Bautenschutz, der Gefahrenzone Überschwemmung und den Schutz für Einzelobjekte überlagert.

Entlang der offenen und eingedolten Gewässer ist der Gewässerraum festgelegt.

Die Kernzone umfasst – mit Ausnahmen – den bis heute rechtsgültig ausgeschiedenen Bereich des Ortskerns. Nutzungsvorgaben für das Gebiet der Unteren Mühle sind in einem separaten Quartierplan definiert. Das Gebiet ist nicht mehr Teil der Ortskernplanung.

Entlang des Perimeters des Zonenplans Siedlung wurden kleinere Grenzberichtigungen entlang der heutigen Grenzen vorgenommen. Die Anpassungen sind im Differenzenplan dargestellt.

Folgende Parzellen, die aktuell dem Zonenplan Siedlung angehören, werden neu dem Teilzonenplan Ortskern zugeteilt:

Tabelle 1 Perimeteranpassungen

Parzellen Nr.	Ursprüngliche Zone	Neue Zone	Begründung Neuzuteilung
218	Wohn- und Geschäftszone WG3 Kernzone OEWA-Zone	Kernzone	Das Pfarrhaus bildet zusammen mit dem Kirchenareal eine Einheit. Das Gebäude ist kommunal geschützt. Die Einbindung des Areals in die Ortskernplanung ist die logische Folge daraus.
215	OeWA-Zone Kirche	OeWA-Zone Kirche	Die Kirche wird als Teil des historischen Ortskerns wahrgenommen. Das Areal verbleibt in der gleichen Zone, wird aber dem Perimeter der Ortskernplanung zugeteilt.
214	OeWA-Zone Friedhof	OeWA-Zone Friedhof	Der Friedhof gehört zur Kirche und wird so als Teil des historischen Ortskerns wahrgenommen. Das Areal verbleibt in der gleichen Zone, wird aber dem Perimeter der Ortskernplanung zugeteilt.

In der Vorbereitung der Revisionsarbeiten diskutierte die Arbeitsgruppe die Optionen zum Festlegen der baulichen Nutzung. Grundsätzlich bestand das Ziel darin, die Vorschriften auf die Begrifflichkeit der Baurechtsharmonisierung anzupassen. Die Gemeinde traf sich dazu mit Vertretern des Bauinspektorats und des Amts für Raumplanung (siehe Aktennotiz im Anhang 1). Aufgrund des Gesprächs und der beschränkten Möglichkeiten in der Ausgestaltung der Nutzungsziffern entschloss sich die Gemeinde, das heutige System mit den Bruttogeschossflächen beizubehalten. Damit wird das neue Reglement mit dieser Revision als Gesamtes nicht an das neue System angepasst. Dennoch werden soweit wie möglich die Begriffe und Messweisen der Baurechtsharmonisierung übernommen. Im Reglement ist Folgendes festgelegt: Wenn in den kommunalen Vorschriften eine Regelung für eine Messweise fehlt, gelten automatisch die Vorgaben zur Baurechtsharmonisierung gemäss der Verordnung des Raumplanungs- und Baugesetzes. Dies bezieht sich

im Wesentlichen auf die Messweise der Fassaden- und Gebäudehöhe (§ 52c und § 52j IVHB) sowie auf die Maximalmasse für Kleinbauten (§ 52 IVHB).

Die bauliche Nutzung ist mit der Bruttogeschossfläche festgelegt. Bisher bezogen sich die im Teilzonenplan eingetragenen maximalen Masse auf ein eng definiertes „Baufeld“. Mit der Revision werden diese „Baufelder“ weggelassen und die Bruttogeschossfläche auf die massgebende Parzelle übertragen. Um die bauliche Nutzung wegen einzuhaltender Grenzabstände zu verhindern, wurden – wo nötig – zusätzliche Gestaltungsbaulinien gezogen.

In fünf Fällen konnte die Bruttogeschossfläche nicht 1:1 einer Parzelle zugewiesen werden. Die Zuteilung erfolgte wie folgt:

Tabelle 2 Aufteilungen Bruttogeschossflächen

Parzelle	BGF alt	BGF neu	Begründung
47	1'080 m ² + 525 m ²	1'605 m ²	Zusammenfassen beider Zahlen
390	325 m ²	65 m ²	Grundfläche Baute 62 m ² , eingeschossig
6245		130 m ²	Hälfte der restlichen BGF
6244		130 m ²	Hälfte der restlichen BGF
364	305 m ²	164 m ²	anteilmässig bezogen auf Grundfläche Baute
3940		141 m ²	anteilmässig bezogen auf Grundfläche Baute
344	760 m ²	150 m ²	anteilmässig bezogen auf Grundfläche Baute für zwei Geschosse (Erhöhung um 80 m ² BGF)
7105		690 m ²	anteilmässig bezogen auf Grundfläche Baute
218	n.b.	300 m ²	Grundfläche Hauptbaute x 2

Die Vorplätze und die noch vorhandenen Hofstätten sind mit den entsprechenden Schutzzonen überlagert. Die Bereiche dienen, in Anlehnung an die ursprüngliche dorfbauliche Struktur, in erster Linie als Frei- oder Grünraum. Hochbauten sind im Vorplatzbereich nicht zulässig. Im Hofstattbereich dürfen – wie bisher – Klein- oder Anbauten innerhalb der definierten Masse realisiert werden, sofern die festgelegten Nutzungsmasse der Kernzone eingehalten werden.

Die Gebäude, die bisher als kommunal geschützte Bauten, als „kommunal zu schützende Bauten“ und „als kantonal zu schützende Bauten“ (gemäss Bauinventar Kanton Basel-Landschaft) definiert waren, werden im Teilzonenplan Ortskern mit der Zone „Geschützte Bauten“ überlagert und somit kommunal geschützt.

Folgende Veränderungen werden vorgenommen:

- Mittlerer Kreis 34, Parzelle Nr. 416: ohne Bautenschutz statt erhaltenswerte Baute, da die Liegenschaft in der Hofstatt liegt und das übergeordnete Planungsziel vorsieht, die Hofstattbereiche eher von Bauten zu entlasten.
- Mühleweg 2, Parzelle Nr. 382: erhaltenswerte Baute statt ohne Bautenschutz, da die Lage der Baute ortsprägend ist und in dieser Form erhalten werden soll.

- Mühleweg 3, Parzelle Nr. 3649: ohne Bautenschutz statt erhaltenswerte Baute, da die gesamte Liegenschaft von Grund auf erneuert wurde.
- Mühleweg, Parzelle Nr. 367: ohne Bautenschutz, da die Liegenschaft nicht mehr vorhanden ist.
- Mühleweg 10 + 10a, Parzelle Nr. 3880: ohne Bautenschutz statt erhaltenswerte Baute, da die gesamte Liegenschaft von Grund auf erneuert wurde.
- Mühleweg 13, Parzelle Nr. 365: ohne Bautenschutz statt erhaltenswerte Baute, da die gesamte Liegenschaft von Grund auf erneuert wurde.

Insgesamt werden 20 Bauten geschützt. Davon sind sechs Bauten der Kategorie „kantonal geschützt“ und 14 Bauten der Kategorie „kommunal geschützt“ zugeteilt. Die Gemeinde kann für den Erhalt der kommunal geschützten Bauten Beiträge ausrichten.

Die Zuteilung der „erhaltenswerten Bauten“ wurde von der bestehenden Planung übernommen und wie oben beschrieben angepasst.

Als geschützte Einzelobjekte sind, wie bis anhin, vor allem die Bäume entlang des Schliefbachs und des Griengrubenbächlis bezeichnet. Der Bestand wurde auf das Inventar von Hintermann & Weber AG vom August 2020 aktualisiert.

Die vier Dorfbrunnen sind bereits kantonal geschützt und werden auf kommunaler Stufe als orientierendes Element aufgeführt.

Gemäss rechtsgültiger Teilzonenplanung kann das Areal der Griengrube in zwei definierten Bereichen überbaut werden. Diese Baubereiche überlagern Parzellen unterschiedlicher Grundeigentümer. Für die Umsetzung hätten sich die Grundeigentümer zusammenschliessen und einen Quartierplan erarbeiten müssen (Gebiet mit Quartierplanpflicht). Diese Ausgangslage führte dazu, dass bis heute kein entsprechendes Projekt zustande kam.

Der bestehende Grünraum Griengrube schafft den Übergang vom Dorfkern in die Landschaft und bildet mit der auf beiden Seiten angrenzenden Hofstatt einen spannenden Raum. Um die Qualitäten dieses Grünraums für den Dorfkern zu nutzen und ihn als solchen erlebbar zu machen, ist die angrenzende Kernzone mit der Schutzzone Hofstatt überlagert.

Die Arbeitsgruppe TZP Ortskern stufte den Grünraum Griengrube für die Wohn- und Aufenthaltsqualität im Dorfkern resp. für Therwil als sehr wertvoll ein. Sie entschied sich bereits 2010 und auch während den aktuellen Revisionsarbeiten dazu, die Idee der Bebauung aufzugeben. Ein vom Gemeinderat in Auftrag gegebenes Gutachten kommt zum Schluss, dass die Umzonung in eine Grünzone keine enteignungsrechtlichen Folgen haben sollte. Die revidierte Teilzonenplanung wollte somit den Grün- und Freiraum als «Grünzone Griengrube» sichern.

Neben privaten Grundeigentümern besitzt die Gemeinde Therwil Land innerhalb der geplanten Grünzone. Die Flächen sind in der Buchhaltung der Gemeinde mit einem Millionenbetrag aktiviert. Der Gemeinderat hinterfragte in der Folge die Planungsabsichten und wägte die Vor- und Nachteile der folgenden Vorgehensvarianten ab:

- Variante 1: Die bereits heute rechtsgültigen Bestimmungen inkl. der Planfestlegungen mit Baubereichen und der Erschliessungsabsichten werden unverändert in die revidierten Zonenvorschriften übernommen.
- Variante 2: Der bestehende Quartierplanperimeter wird überprüft und wo nötig angepasst. Die Bestimmungen zur Quartierplanpflichtzone werden überarbeitet und offener formuliert.
- Variante 3: Anstelle der Quartierplanpflichtzone werden für das Gebiet Nutzungszone (Kernzone) und überlagernde Schutzzone definiert. Das Nutzungsmass und die Nutzungsart werden in der Rahmennutzungsplanung festgelegt.
- Variante 4: Anstelle der Quartierplanpflichtzone wird das Gebiet einer Grünzone zugeteilt.

- Variante 5: Das Gebiet Griengrube wird von der aktuellen Revision Teilzonenplanung Ortskern ausgenommen.

In der Abwägung der Vor- und Nachteile kam der Gemeinderat zum Schluss, dass der Entscheid einer neuen Zonenausscheidung zu verschieben sei. Der Gemeinderat will die verschiedenen Varianten zusammen mit den betroffenen Grundeigentümern vertieft besprechen und dann das weitere Vorgehen festlegen. Das Areal der Griengrube wird somit von der aktuellen Revision ausgenommen. Die heute rechtsgültigen Bestimmungen bleiben bestehen.

Die allgemeinen Gestaltungsvorschriften und die Vorschriften zur Fassadengestaltung zielen darauf ab, die wesentlichen historischen Bauelemente im Ortskern zu erhalten und bei Sanierungen sowie Um- oder Neubauvorhaben anzuwenden. Dabei ist es nicht Absicht der Gemeinde, Bauten oder Bauteile im historisierenden Stil wiederherzustellen. Neue Baumaterialien sollen verwendet werden dürfen und moderne Bauten sollen im Ortskern möglich sein. Die Struktur der einzelnen Bauten ist jedoch so zu wählen, dass der Ortskern von Therwil als Haufendorf mit den grossen Dächern als Gesamtgebilde ablesbar bleibt.

Dazu gehört auch die Ausgestaltung des Dachprofils. Hauptbauten dürfen nur mit einem Satteldach oder mit einem Krüppelwalmdach versehen werden. Auf An- und Kleinbauten sind Pult- oder Flachdächer möglich. Dachaufbauten sind sehr zurückhaltend einzubauen. Als Dachaufbauten sind alle Aufbauten, Dachflächenfenster oder Dacheinschnitte gemeint. Dachaufbauten dürfen fassadenbündig erstellt werden. Dabei muss die Traufe mit mindestens zwei Ziegelreihen unter dem Dachaufbau durchlaufen. Die Planungsabsicht ist im Anhang des Teilzonenreglements mit einer Skizze konkretisiert. Die Frontfläche der Dachaufbauten ist im Verhältnis zur dazugehörigen Fassadenbreite mit dem Faktor 0.7 limitiert. Das daraus resultierende Verhältnis der Dachaufbauten zu den grossen Dachflächen im Ortskern ist in den nachfolgenden Abbildungen schematisch und mit einem konkreten Beispiel dokumentiert.

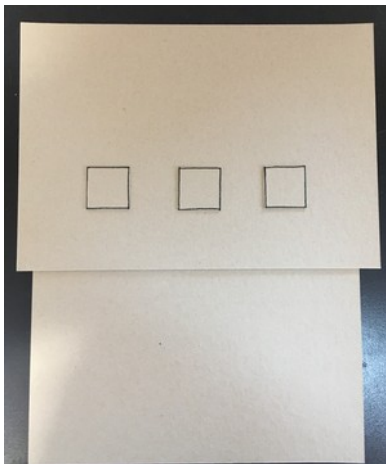


Abbildung 4: Frontfläche Dachaufbauten
Faktor 0.7 zu Fassadenbreite

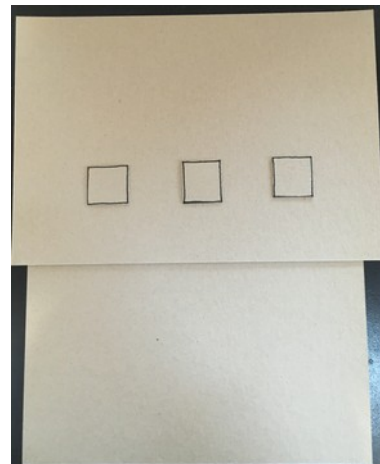


Abbildung 5: Frontfläche Dachaufbauten
Faktor 0.6 zu Fassadenbreite



Abbildung 6: Beispiel Hauptstrasse 6, Rüenberg; Fläche Dachaufbauten Faktor 1.15 zu
Fassadenbreite

Grundsätzlich sollen Dachaufbauten die nutzbare Geschossfläche nicht vergrössern. Als Näherung zählen Flächen mit einer lichten Höhe von 1.4 m und einer Grundfläche von 2 m² zur nicht nutzbaren Geschossfläche. Diese Masse sind im Teilzonenreglement nicht definiert. Für die Anrechnung der nutzbaren Geschossfläche kann sich die Gemeinde und die Bewilligungsbehörde auf die einschlägigen Richtlinien der entsprechenden Fachorganisationen abstützen. Der nötige Spielraum bleibt damit erhalten.

Das Terrain im Ortskern ist meist eben. Terrainaufschüttungen sind nicht nötig und gemäss Bestimmungen auch nicht zulässig. Die Bestimmung schliesst leichte Terrainanpassungen im Sinne von Abgrabungen nicht ganz aus. Diese haben jedoch dem ursprünglichen Terrain zu folgen und sind auf ein Minimum zu beschränken. Möglich sind im Sinn einer Ausnahme schachtartige Abgrabungen für Kellerabgänge. Schachtartig heisst in diesem Zusammenhang, dass die Abgrabung senkrecht erfolgt und sich auf den Bereich der Treppe und eines Vorplatzes zur Eingangstür in den Keller beschränkt.



Abbildung 7: Schachtartiger Kellerabgang. Die Bauernhäuser der Kantone Basel-Landschaft und Basel-Stadt.

Martin Furter 1999.



Abbildung 8: Schachtartiger Kellerabgang. Die Bauernhäuser der Kantone Basel-Landschaft und Basel-Stadt.

Martin Furter 1999.

Der Ortskern von Therwil soll sich weiterentwickeln. Die Gemeinde kann Eigentümerinnen und -eigentümer von Häusern mit Beiträgen unterstützen, die Projekte in geschützten Bauten zugunsten der Erhaltung und Verbesserung des Ortsbilds realisieren.

Mit den Bauvorschriften können die baulichen Rahmenbedingungen abgesteckt werden. Für eine qualitätsvolle Entwicklung braucht es jedoch das Gespräch und den Austausch zwischen dem Bauherrn, den Behörden und den Fachpersonen.

Die Bestimmung zum Vollzug der Zonenvorschriften zielt deshalb darauf hin, dass sich die Bauwilligen frühzeitig und freiwillig mit der Gemeinde in Verbindung setzen, um Bauprojekte zu besprechen.

Das Vorgehen der gemeindeinternen Beurteilung von gestalterischen Fragestellungen beschreibt der Gemeinderat in eigenen Richtlinien.

2.3. Erläuterungen zum Gewässerraum

Grundlagen

Nach Art. 36a des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG) haben die Kantone nach Anhörung der betroffenen Kreise den Raumbedarf (Gewässerraum) der oberirdischen Gewässer festzulegen, der erforderlich ist für die Gewährleistung der natürlichen Funktion der Gewässer, des Schutzes vor Hochwasser und der Gewässernutzung.

Die eidgenössische Gewässerschutzverordnung legt unter Art. 41a fest, wie der minimale Gewässerraum auf Basis der natürlichen Gerinnesohlenbreite eines Fliessgewässers zu berechnen und dann auch auszuscheiden ist. Bei eingedolten Fliessgewässern kann basierend auf einer Interessenabwägung auf die Ausscheidung eines Gewässerraums verzichtet werden.

Des Weiteren wird vorgegeben, dass die Kantone dafür zu sorgen haben, dass der Gewässerraum bei der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt wird.

Der kantonale Richtplan definiert unter L 1.2 «Raumbedarf Fliessgewässer» die Planungsanweisung b:

- *Die Gemeinden stellen den Gewässerraum in ihren Zonenplänen dar. Sie zeigen im Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV insbesondere die Ergebnisse der Interessenabwägung zwischen dem Freiraum Gewässerraum und anderen Interessen auf.*

Mit der Anpassung des § 12a des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 1. April 2019 überträgt der Kanton Basel-Landschaft die im Gewässerschutzgesetz vorgegebene Planungsaufgabe den Gemeinden. Demnach haben die Gemeinden die Gewässerräume innerhalb des Siedlungsgebietes sowie in Bauzonen ausserhalb des Siedlungsgebietes auszuscheiden und grundeigentümergebunden festzulegen. Ausserhalb des Siedlungsgebietes legt der Kanton die Gewässerräume mit einem kantonalen Nutzungsplan fest.

Art. 12a Abs. 2 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) hält fest, dass der Gewässerraum innerhalb des Siedlungsgebietes und in Bauzonen ausserhalb des Siedlungsgebietes von den Gemeinden im Rahmen ihrer Nutzungsplanung ausgeschieden wird. Verschiedene Arbeitshilfen des Amtes für Raumplanung erläutern, wie die Ausscheidung des Gewässerraumes zu erfolgen hat. Die vorliegende Ausscheidung des Gewässerraumes basiert auf diesen Arbeitshilfen.

Im Wasserbaukonzept² sind Vorkehrungen im Bereich von Revitalisierungen und dem Hochwasserschutz beschrieben. Das Konzept umfasst den Unterhalt, die Revitalisierung und den baulichen Hochwasserschutz. Im Massnahmenplan für die nächsten 10 Jahre soll im unter dem Titel «Baulicher Hochwasserschutz» der Schliefbach und das Griengrubenbächli revitalisiert werden.

Gewässer im Ortskern Therwil

Die Ausscheidung des Gewässerraumes bezieht sich auf den Perimeter der Teilzonenplanung Siedlung Ortskern. Die Gemeinde arbeitet zur Zeit auch an der Revision der Zonenplanung Siedlung. Im Rahmen dieser Planung werden die weiteren Gewässerräume innerhalb der Siedlung ausgeschieden.

Im Ortskern der Gemeinde Therwil ist somit entlang folgender Gewässer der Gewässerraum auszuscheiden:

- Schliefbach (Gewässernummer 64.126)
- Griengrubenbächli (Gewässernummer 64.202)
- Dorfbach (Gewässernummer 64.201)
- Oberer Mühlebach (Gewässernummer 64.204)
- Unterer Mühlebach (Gewässernummer 64.107)

²Wasserbaukonzept Kanton Basel-Landschaft, Plan W 359-10 und Erläuterungsbericht W 359-12, Gruner Böhlinger AG vom 13. November 2015

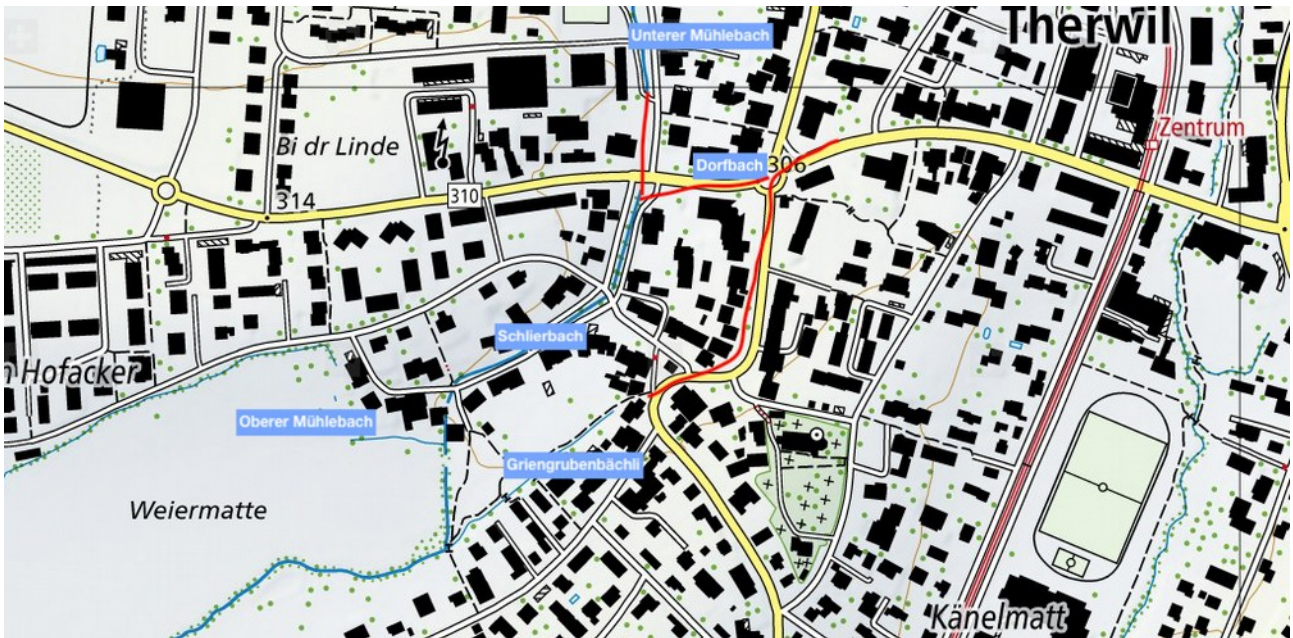


Abbildung 9: Gewässernetz im Ortskern Therwil mit den eingedolten Abschnitten (rote Linie), Quelle: Geoportal BL vom 2.11.20

Bis zur nutzungsplanerischen Festlegung der Gewässerräume in den Teilzonenvorschriften Ortskern gelten die Übergangsbestimmungen gemäss Gewässerschutzverordnung (GSchV), die einen provisorischen Gewässerraum vorgeben. Bei Fliessgewässern mit einer bis zu 12 Meter breiten Gerinnesohle beträgt dieser beidseitig acht Meter plus die Breite der bestehenden Gerinnesohle. Die Übergangsbestimmungen gelten auch für eingedolte, private und künstliche Fliessgewässer sowie stehende Gewässer mit einer Wasserfläche > 0.5 ha.

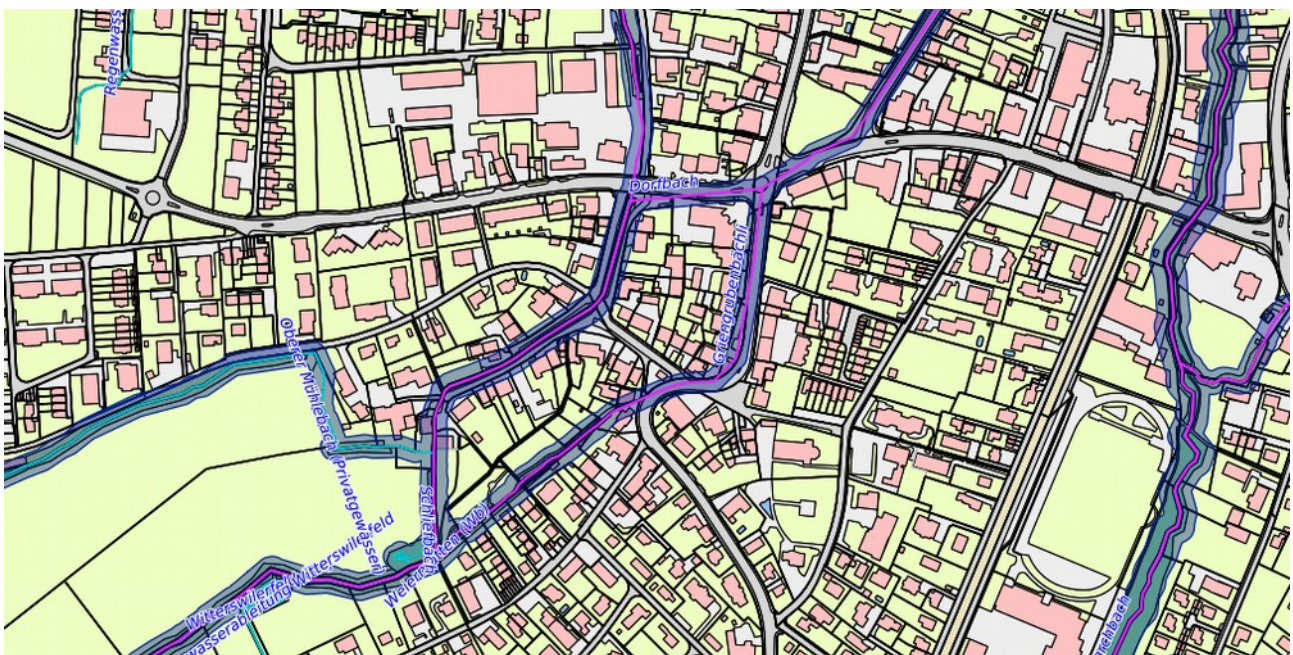


Abbildung 10: Gewässerraum nach den Übergangsbestimmungen GSchV, Quelle: Geoportal Kanton BL vom 2.11.20

Entlang der Gewässer innerhalb des Ortskerns von Therwil existieren auf den Parzellen 2931, 7081 und 379 bereits kantonale Gewässerbaulinien.

Herleitung der Gewässerraumbreite und der natürlichen Gerinnensohlenbreite

Die erforderliche Gewässerraumbreite wird nach der Methode «Korrekturfaktor» hergeleitet. Basis dazu bildet der kantonale Datensatz³ (Gewässerraum, Wasserspiegelbreitenvariabilität). Im Ortskern von Therwil ist die Wasserspiegelbreitenvariabilität wie folgt erfasst:

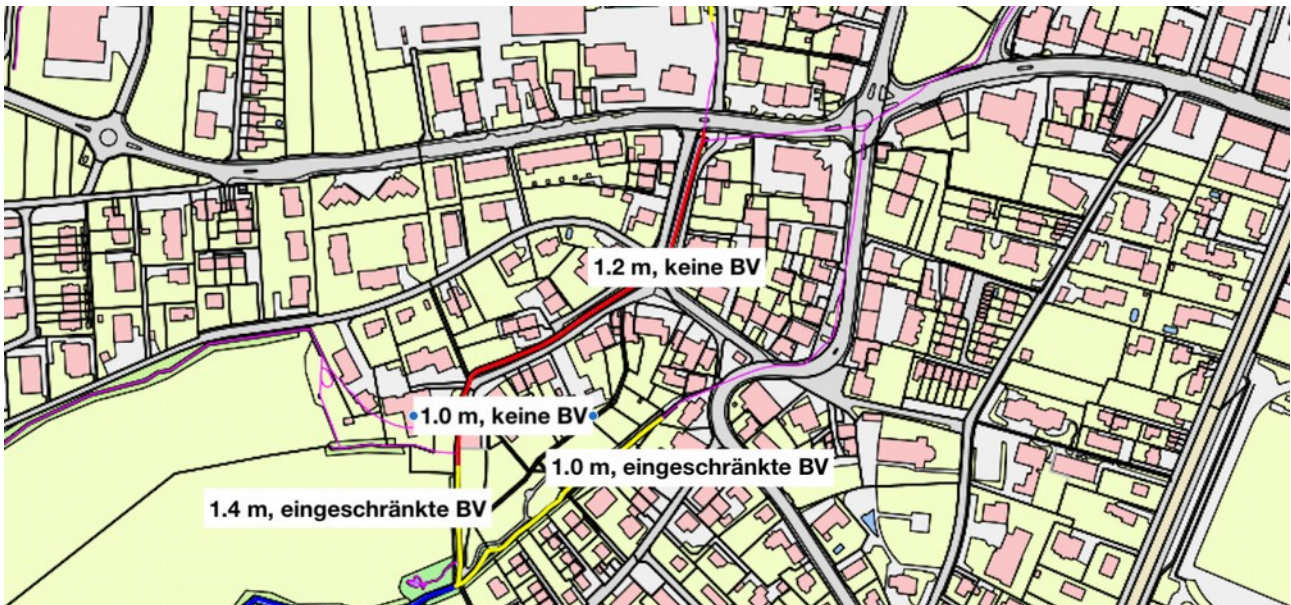


Abbildung 11: Gewässerbreite und Wasserspiegelbreitenvariabilität (BV), Quelle: geo.bl.ch 16.11.20

Die Masse der Dolen «Dorfbach» und «Griengrubenbächli» sowie des Kanals «Oberer Mühlebach» wurden aus den Daten der amtlichen Vermessung und des Leitungskatasters abgeleitet. Die Korrekturfaktoren beziehen sich auf die kantonalen Erläuterung zur Ausscheidung des Gewässerraumes (Merkblatt B4).

Der erforderliche Gewässerraum pro Gewässer im Ortskern Therwil wird daraus wie folgt hergeleitet und festgelegt:

Tabelle 3 Herleitung Gewässerraum pro Gewässer

Gewässer	Mittlere Gewässer-sohlenbreite	Korrektur-faktor	Natürliche Gerinnensoh-lenbreite	Minimale Gewässer-raumbreite	Verzichte	Abweichungen vom minimalen Gewässerraum
Schliefbach Teil 1	1.4	1.5	2.1 m	12.25 m	keine	keine
Schliefbach Teil 2	1.0	2	2.0 m	12.0 m	keine	geschützte Bauten Parzellen 7081 und 2931
Schliefbach Teil 3	1.2	2	2.4 m	13.0 m	keine	keine

³ geo.bl.ch, Thema «Gewässer», Unterkapitel «Gewässerzustand, Wasserspiegel Breitenvariabilität», Stand 16.11.20

Griengrubenbächli	1.0	1.5	1.5 m	11 m	keine	keine
Griengrubenbächli	Dole ⁴ , 0.75 m	2	1.5 m	11 m		Geschützte Baute Parzelle 354 und erhaltenswerte Baute Parzelle 372
Dorfbach	Dole ⁴ , 1.9 m	2	3.8 m	16.5 m	ganzer Abschnitt innerhalb TZP ab Mittlerer Kreis bis Grenze TZP	Verzicht auf Ausscheidung Gewässerraum
Oberer Mühlebach	Kanal ⁴ , 0.5 m	2	1 m	11 m	keine	keine
Unterer Mühlebach	Gewässerraum liegt ausserhalb TZP Ortskern, Festlegung im Rahmen Zonenplanung Siedlung					

Erläuterungen zur Tabelle 1

Herleitung der natürliche Gerinnensohlenbreite

Der Schliefbach hat sein Einzugsgebiet in den Gemeinden Hofstetten, Metzleren, Flüh und Bättwil und verläuft in der sanften Geländemulde «Langmatten» Richtung Therwil. Innerhalb der Siedlung verläuft der Schliefbach entlang des Mühleweges - Mittlerer Kreis bis zur Benkenstrasse. Ab dort heisst das Gewässer «Unterer Mühlebach». Das Wasser des Schliefbaches wurde in der Vergangenheit verschiedentlich für den Antrieb von Maschinen genutzt (Mühlen usw.). Der Obere Mühlebach und das Griengrubenbächli sind ehemalige «Industriekanäle» und somit Zeugen aus dieser Zeit. Zur Entlastung des Schliefbaches wurde später eine künstliche unterirdische Verbindung zum Griengrubenbächli erstellt. Dieser Abschnitt wird heute als «Dorfbach» bezeichnet.

Die Gewässersohlenbreite des Schliefbaches liegt im Siedlungsgebiet bei 1.0 m und 1.4 m. Der Schliefbach ist im bebauten Teil des Ortskerns eingedämmt. Der natürliche Fluss ist damit eingeschränkt (keine Wasserspiegelbreitenvariabilität). Der Teilabschnitt im Bereich der Griengrube weist eine eingeschränkte Breitenvariabilität auf.

Die Gewässersohlenbreite des Griengrubenbächlis wird mit 1.0 m angegeben. Das Gewässer hat eine beschränkte Wasserspiegelbreitenvariabilität.

Minimale Gewässerraumbreite

Die minimale Gewässerraumbreite leitet sich aus der vordefinierten mittleren Gewässersohlenbreite ab. Aufgrund der fehlenden oder beschränkten Breitenvariabilität werden für die Berechnung der natürlichen Gerinnensohlenbreite die Korrekturfaktoren 1.5 resp. 2 eingesetzt. Nach der vorgegebenen Formel ($2.5 \times \text{natürliche Gerinnensohlenbreite} + 7 \text{ m}$) errechnet sich so der minimale Gewässerraum pro Gewässerabschnitt.

Verzichte

Der Dorfbach ist ab dem Mittleren Kreis bis zur Einmündung in das Griengrubenbächli für ca. 100 m unter der Benkenstrasse eingedolt. Danach verläuft er für rund 400 m ausserhalb des Perimeters Ortskern weiterhin eingedolt unter Strassen. Entlang der Kantonsstrasse sind die Parzellen beidseitig der Strasse überbaut und eine Ausdolung ist

⁴ Breite gemäss Daten amtlicher Vermessung und Leitungskataster

langfristig unmöglich und unverhältnismässig. Die Naturgefahrenkarte weist entlang dieses Abschnittes keine erhebliche Gefährdung durch Überschwemmungen aus. Auch sind gemäss strategischer Revitalisierungsplanung keine Revitalisierungen geplant.

Aufgrund dieser Tatsachen wird entlang des Dorfbaches auf die Festlegung des Gewässerraumes gemäss Art. 41a Abs. 5 der Gewässerschutzverordnung verzichtet.

Der erforderliche Gewässerraum entlang des Unteren Mühlebaches tangiert den Perimeter der Teilzonenplanung nicht. Der Gewässerraum wird deshalb in diesem Bereich im Rahmen der Gesamtrevision Siedlung festgelegt.

Abweichungen vom minimalen Gewässerraum

Entlang des Schliefbaches wird der minimal erforderliche Gewässerraum im Bereich der Parzellen 7081 und 2931 reduziert. Der Gewässerraum wird in diesem Abschnitt entlang der Fassadenfluchten der bestehenden Bauten und der bereits bestehenden kantonalen Gewässerbaulinien ausgeschieden. Die beiden Bauten sind kommunal geschützt. Die Baute auf Parzelle 2931 ist zudem kantonal geschützt (ehemalige Mühle). Die Bauten liegen in der Kernzone und der theoretisch erforderliche Gewässerraum ist mehrheitlich überbaut. Die Naturgefahrenkarte zeigt auf den beiden Grundstücken keine erhebliche Gefährdung für Überschwemmung. Die Gemeinde gewichtet die denkmal- und ortsbildschützerischen Aspekte höher als die Freihaltung für das Gewässers. Auf einem Abschnitt von rund 30 m ist damit der mittleren Gefährdung durch Hochwasser mit der geplanten Revitalisierung und mit gezielten Schutzmassnahmen entlang der Bauten zu begegnen.

Entlang des Griengrubenbächlis wird der minimal erforderliche Gewässerraum im Bereich der Parzellen 372 und 354 reduziert. Der Gewässerraum verläuft in diesem Abschnitt entlang der Fassadenfluchten der bestehenden Bauten. Die Baute auf der Parzelle 354 ist kommunal geschützt. Die Baute auf Parzelle 372 ist als erhaltenswert bezeichnet. Die Bauten liegen in der Kernzone und der theoretisch erforderliche Gewässerraum ist mehrheitlich überbaut. Die gesamte Häuserzeile ist als «dicht bebaut» zu bezeichnen. Das Gewässer verläuft in diesem Bereich zudem in einer Dole. Die Naturgefahrenkarte zeigt im Bereich der Bauten keine erhebliche Gefährdung für Überschwemmung. Die Gemeinde gewichtet die denkmal- und ortsbildschützerischen Aspekte höher als die Freihaltung des Raumes für das eingeholte Gewässers. Auf einem Abschnitt von rund 10 m ist damit der mittleren Gefährdung durch Hochwasser mit gezielten Schutzmassnahmen entlang der Bauten zu begegnen.

Koordination zwischen Gemeinde und Kanton entlang der Baugebietsgrenzen

Der Schliefbach, der Obere Mühlebach und das Griengrubenbächli verlaufen im Gebiet Weihermatt / Griengrube entlang der Baugebietsgrenzen. Aufgrund der örtlich klaren Grenzen wird mit der vorliegenden Planung der Gewässerraum innerhalb des Siedlungsgebietes ausgeschieden. Der Gewässerraum in der Landschaft ist mit einem kantonalen Nutzungsplan festzulegen.

Zonenbestimmungen zum Gewässerraum

Im Teilzonenreglement ist in Anlehnung an das Gewässerschutzgesetz die Musterzonenbestimmung der kantonalen Richtlinien formuliert.

3. Organisation und Planungsablauf

Der Gemeinderat setzte bereits im 2009 eine Arbeitsgruppe Teilzonenplanung Ortskern ein. Diese Arbeitsgruppe arbeitete an der Analyse und an den Planungszielen zum Ortskern. Erste Entwürfe der neuen Teilzonenvorschriften wurden erstellt. Der Gemeinderat unterbrach die Planungsarbeiten, um vorab einen kommunalen Richtplan zu erstellen.

Mitte Oktober 2018 wurden nun die Planungsarbeiten wieder aufgenommen. Die Arbeitsgruppe Revision Ortskernplanung Therwil begleitete die Planungsarbeiten. Die Organisation und der Planungsablauf sind in den Anhängen 2 und 3 dokumentiert.

4. Übergeordnete Planungsziele / -vorgaben

4.1. Grundsätze des Raumplanungsgesetzes

Das Raumplanungsgesetz verpflichtet die Gemeinden dazu, den Boden haushälterisch zu nutzen und das Baugebiet vom Nichtbaugebiet zu trennen. Neben Bund und Kanton haben die Gemeinden die raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander abzustimmen. Sie setzen eine auf die erwünschte Entwicklung des Landes ausgerichtete Ordnung der Besiedlung um. Sie haben dabei auf die natürlichen Gegebenheiten sowie auf die Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft zu achten (Art. 1 RPG).

Art. 3 RPG definiert die Planungsgrundsätze für Siedlung, Landschaft und Verkehr. Für die vorliegende Teilzonenplanung sind folgende Planungsgrundsätze relevant:

- Wohn- und Arbeitsgebiete sind einander zweckmässig zugeordnet und schwergewichtig an Orten geplant, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind.
- Es werden Massnahmen getroffen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche.
- Wohngebiete müssen vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden.
- Rad- und Fusswege sollen erhalten und geschaffen werden.
- Es müssen günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt sein.
- Siedlungen müssen viele Grünflächen und Bäume enthalten.
- Für die öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen sind sachgerechte Standorte zu bestimmen. Insbesondere sollen Einrichtungen wie Schulen, Freizeitanlagen oder öffentliche Dienste für die Bevölkerung gut erreichbar sein und nachteilige Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen, die Bevölkerung und die Wirtschaft vermieden oder gesamthaft tief gehalten werden.

4.2. Konzepte und Sachpläne des Bundes

Die Konzepte, Inventare und Sachpläne des Bundes definieren keine Vorgaben, welche direkte Auswirkungen auf die Teilzonenplanung Ortskern haben. Insbesondere sind im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) für Therwil keine Vorgaben definiert.

4.3. Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan legt zum Ortsbildschutz unter S3.1 folgende Planungsgrundsätze fest:

a Die Nutzung der bestehenden Innenentwicklungspotenziale in Ortskernen insbesondere ländlicher Gemeinden ist von kantonalem Interesse. Es handelt sich um den Aus- und Umbau bestehender Gebäudevolumen, Anbauten, Ersatzbauten und Bauten in Baulücken.

b Historische Baustrukturen sollen unter Berücksichtigung der Nutzungsbedürfnisse und des Ortsbildschutzes zeitgemäss umgenutzt, erneuert oder baulich erweitert werden können. Dabei ist die wertvolle Bausubstanz zu erhalten, identitätsstiftende Bautypologien sind zu bewahren.

c Die räumliche Differenziertheit in den Ortskernen (Vorplatzbereich, Hauptbautenbereich, Hofstattbereich) soll erhalten und gestärkt werden. Bauliche Massnahmen haben die klare Ablesbarkeit der einzelnen überbauten und frei gehaltenen Bereiche zu berücksichtigen.

d In den Kernzonen der Gemeinden ist das Siedlungsbild gegenüber in Erscheinung tretender Lärmschutzmassnahmen (insb. Lärmschutzwände) höher zu gewichten.

Die Gemeinden werden angewiesen bei ihren Planungen Folgendes zu einzubeziehen:

a Die Gemeinden berücksichtigen im Zuge ihrer Ortsplanung für ihre raumplanerischen Interessenabwägungen die bestehenden nationalen und kantonalen Inventare.

b Die Interessen von Siedlungserhaltung und Siedlungsentwicklung sind im Planungsprozess frühzeitig abzustimmen.

c Im Rahmen der Ortsplanung berücksichtigen die Gemeinden insbesondere folgende Aspekte und dokumentieren die diesbezüglichen Entscheidungsprozesse im Planungsbericht:

- Festlegen der Ziele der Siedlungsentwicklung
- Festlegen von Schutz- und Schonzonen zur Erhaltung der schutzwürdigen Ortsbilder, Freiräume und Ensembles (z. B. Wohnsiedlungen)
- Festlegen der schützens- und erhaltenswerten Einzelobjekte
- Ausweisen von Potenzialen für die Siedlungsentwicklung und Erbringen des Nachweises, wie die einzelnen Nutzungen sowohl in qualitativer als auch quantitativer Hinsicht auf die bestehenden Schutzziele abgestimmt sind.

Zudem legt der kantonale Richtplan in den Planungsgrundsätzen fest, dass der Langsamverkehr zu fördern ist. Dazu sind sichere, direkte und attraktive Netze nötig. Durch den Ortskern von Therwil verläuft eine kantonale Radroute von Reinach Richtung Biel-Benken. Eine zweite kantonale Radroute Richtung Ettingen tangiert den Ortskern östlich des Kirchenareals.



Auch legt der Richtplan fest, dass neu geschaffene Wanderwege, wenn möglich, nicht mit Hartbelag zu versehen bzw. Wege mit Hartbelag durch bereits vorhandene ohne Hartbelag zu ersetzen sind. Die im Richtplan festgelegten Wanderwege sind von den Gemeinden im Strassennetzplan zu übernehmen.

Ein offizieller Wanderweg verläuft von Osten nach Westen durch das Ortszentrum von Therwil. Ein Wanderweg ist ab dem Ortszentrum (Tramhaltestelle) an den Sportanlagen vorbei Richtung Ettingen ausgeschildert. Ausser im Bereich der Sportanlagen sind die Wanderwege innerhalb des Siedlungsgebiets mit einem Hartbelag versehen.



Abbildung 4.2: Wanderwegnetz. Quelle: Screenshot Geoportal BL vom 12.8.19.

4.4. Ortsbildschutz / Kantonale Denkmalpflege

Die Entwurfsarbeiten der Teilzonenplanung Ortskern wurden im Austausch mit der kantonalen Denkmalpflege angegangen. Zu Beginn fand eine Begehung des Ortskerns mit Judith Kaufmann statt. Die wichtigsten Orte und Planungsaufgaben wurden dabei besprochen. Die Anregungen wurden in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

4.5. Region Leimental

Die Gemeinde Therwil gehört der Planungsregion „Leimental“ an. Die Verkehrs- und Raumplanungskommission Leimental hat das „Regionale Raumkonzept Leimental“ erarbeitet (Stand März 2018). Das Konzept bildet die Grundlage für eine koordinierte Entwicklung. Im Dokument sind Massnahmen zur Siedlungs-, Verkehrs- und Landschaftsentwicklung beschrieben. In Verbindung mit der Ortskernentwicklung der Gemeinde Therwil sind folgende Analysenergebnisse von Bedeutung:

- Entwicklungsabsichten der Gemeinde: bescheideneres Wachstum als vom Kanton vorgesehen, Wachstumsziel von rund 700 zusätzlichen Einwohnerinnen und Einwohnern bis 2030.
- Prognostizierte Zunahme der Betagten und Hochbegabten von rund 100% auf rund 1600 Personen bis 2035.
- Knappe Bauzonenkapazität in Therwil: Besondere Herausforderung, die Innenentwicklung weiter voranzutreiben.
- Hohe Verkehrsbelastung und stetige Verkehrszunahme auf den Kantonsstrassen im Talboden (Bottmingen/Oberwil – Therwil – Ettingen) und auf der Tangentialverbindung Reinach – Therwil – Biel-Benken.

Das Konzept für Therwil und für die Ortskernentwicklung deckt folgende Ziele und Handlungsanweisungen ab:

- Die Ortskerne sollen zukünftig attraktive und belebte Arbeits- und Wohnorte darstellen. Insbesondere in den kleineren Gemeinden findet hauptsächlich dort das Dorfleben statt. Die Ortskerne sind ein wichtiges Identifikationselement für die Bevölkerung. Diese sollen möglichst vital sein und eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen. Entscheidend ist auch hier die Abstimmung zwischen Dorfkernentwicklung und Gestaltung des Strassenraums sowie Verkehrssteuerung (Abstimmung mit Massnahme V1)
- Strategie und Konzept erarbeiten: Vitalisierung und Denkmalpflege, geleitet durch eine interdisziplinäre Kommission (Ausgangslage: zahlreich vorliegende Arbeitshilfen verschiedener Kantone, u. a. auch Kt. BL)
- Überprüfung und ggf. Anpassung der kommunalen Bauordnung (z. B. Ermöglichung von Ausbauten, Nutzungsänderungen)
- administrative/inhaltliche/finanzielle Unterstützung von Bauwilligen
- Lancierung von Pilotprojekten zur Belebung der Ortskerne (z. B. genossenschaftlicher Dorfladen, Generationenaustausch)
- Erfahrungsaustausch zwischen den Gemeinden, insbesondere zu den Themen Denkmalschutz und Verkehrsberuhigung
- siedlungsverträgliches Gestaltung der Ortsdurchfahrten
- Innenentwicklung ausserhalb der regionalen Entwicklungsschwerpunkte: Die Berechnungen basieren auf den postulierten Verdichtungsziele. Bis 2035 sollen im Raumtyp „Verdichten im Bestand“ 5%, in den Ortskernen 7% mehr Personen wohnen und arbeiten.

4.6. Kommunalen Richtplan

Im kommunalen Richtplan der Gemeinde Therwil sind für den Ortskern spezifische Entwicklungsvorgaben definiert. Der Ortskern soll in seiner Struktur „bewahrt“ werden. Unter dem Titel „5.1 Heutige Qualitäten und Quartierstrukturen bewahren“ ist behördenverbindlich festgelegt:

- Unter die Gebietskategorie „Bewahren“ fallen Gebiete mit mehrheitlich geschützter oder schützenswerter Bausubstanz und/oder historischer Bedeutung. Es werden den Charakter stärkende Massnahmen definiert. Eine behutsame, qualitätsvolle Weiterentwicklung unter Beachtung der historischen Qualität, der charakteristischen Strukturen und der hohen Aussenraum- und Aufenthaltsqualität ist erwünscht.
- Erhaltenswerte Bauten und Bebauungen werden im Rahmen der Ortsplanung identifiziert und geschützt.
- Für bauliche Veränderungen und Baubegleitungen wird der Gemeinderat durch die Ortsbildkommission (inkl. ausgewiesene externe Fachpersonen) und/oder die kantonale Denkmalpflege beraten, welche frühzeitig einbezogen werden.
- Die Gemeinde achtet bei eigenen Objekten auf einen angemessenen Unterhalt.

Der Richtplan bezeichnet den historischen Ortskern als beschaulichen Teil des Dorfzentrums. Zur Entwicklung wird unter Kapitel 6.2 „Behutsamer Umgang mit dem beschaulichen Teil des Dorfzentrums“ vorgegeben:

- Dem beschaulichen Teil des Dorfzentrums wird Sorge getragen. Der historische dörfliche Charakter und das gepflegte Erscheinungsbild werden erhalten. Bauliche Entwicklungen nehmen Rücksicht auf den historischen Kontext. Zeitgenössische Bauten entwickeln die historische Baukultur weiter. Die Übergänge zu den angrenzenden Quartieren werden ortsgerecht sorgfältig ausgestaltet.

- Die öffentlichen Räume (Frei-, Grün und Strassenräume) im und um den historischen Dorfkern werden als wichtiger Bestandteil des Dorfkerns gestaltet und gepflegt.

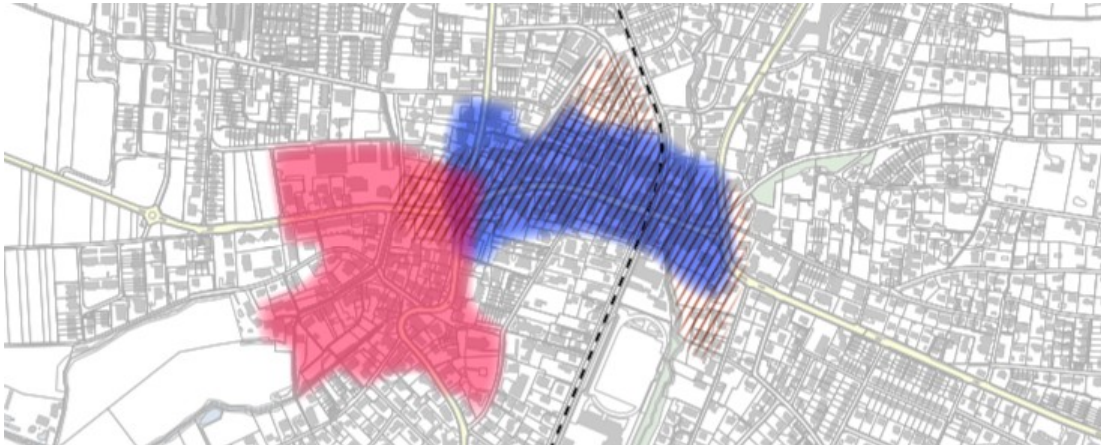


Abbildung 13: beschaulicher (rot) und lebendiger Teil (blau) Dorfkern von Therwil. Kommunalen Richtplan 2016.

4.7. Naturinventar und Vernetzungskonzept

Als Grundlage für die Revision der Zonenplanung Siedlung erstellt Hintermann & Weber AG ein Naturinventar⁵ und ein Vernetzungskonzept⁶ über das gesamte Siedlungsgebiet.

Das Naturinventar bezeichnet im Perimeter der Teilzonenplanung Ortskern verschiedene Einzelbäume und Baumgruppen. Es scheidet das Gebiet Griengrube als «Wiesen und Weiden» sowie die «Fließgewässer inkl. Ufervegetation» aus.

Das Vernetzungskonzept bezeichnet den Grün- und Freiraum entlang des Schleifbaches / Untere Mühlebachs als Hauptverbindungsachse. Die Achse *verbinde Lebensräume im Offenland südlich von Therwil mit dem Birsig und den Lebensräumen am Bernhardsberg. Innerhalb des Siedlungsgebiets von Therwil sei die Achse über weite Bereiche in einem guten Zustand.* Entlang der Achse befinden sich jedoch punktuelle Hindernisse. Als grösseres Hindernis wird die Eindolung von rund 80 m auf der Höhe der Benkenstrasse bezeichnet.

Das Potenzial zur Aufwertung der Vernetzungsachse im Bereich der Teilzonenplanung Ortskern wird als «schwierig» eingestuft. Entlang des Schleifbaches würden die Potenzialflächen fehlen. *Der Fokus sollte einerseits darauf gerichtet werden, die bestehende Vernetzungsachse trotz wenig Raum möglichst so zu unterhalten, dass landbewohnende Kleintiere ganzjährig Unterschlupfmöglichkeiten finden. Dies kann beispielsweise durch eine extensive Pflege der Borde, eine alternierende Mahd der Uferseiten und das Anlegen von Stein-, Ast- oder Schnittguthaufen erfolgen. In den bestockten Bereichen entlang des Bachs sollten bei notwendigen Fällungen (kranker / gefährliche Bäume) zudem die untersten 2-4 m des Stamms stehen gelassen werden. Falls sich mittelfristig die Gelegenheit bietet, die Eindolung auf der Höhe der Benkenstrasse zu verkürzen und/oder den eingedolten Bereich mit einem Trockenbereich zu ergänzen, sollte dies prioritär umgesetzt werden.*

⁵ Naturinventar Therwil, Teilsiedlungsbereich inkl. Inventarplan «Bäume und Flächen», Hintermann & Weber AG vom 24.7.2020

⁶ Vernetzungskonzept für das Siedlungsgebiet von Therwil inkl. Inventarplan «Vernetzung», Hintermann & Weber AG vom 24.7.2020

5. Antworten auf die relevanten raumplanerischen Fragestellungen

5.1. Ist der Bedarf an einer Revision der Teilzonenvorschriften gegeben?

Die heute rechtsgültigen Teilzonenvorschriften Ortskern sind rund 20 Jahre alt. Die Teilzonenplanung basiert damit knapp nicht auf dem neuen kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz, das 1998 in Kraft trat. Viele Reglementsbestimmungen beziehen sich auf das alte kantonale Baugesetz.

Die Gemeinden sind verpflichtet, die Zonenvorschriften nach 15 Jahren zu überprüfen und den neuen Rahmenbedingungen anzupassen.

Das Verständnis der Ortsbildpflege und des Denkmalschutzes hat sich in den letzten 26 Jahren geändert. Im Zentrum steht nicht mehr nur der denkmalpflegerische und allenfalls kunsthistorische Schutzgedanken einzelner Bauteile oder einzelner Bauten. Die Ansicht setzt sich durch, dass dem Strukturerhalt oder auch der Strukturerneuerung ganzer historischer Ortsgebilde ebenso grosses Gewicht beizumessen ist.

Neben den allgemeinen Planungszielen hat die Gemeinde Bedarf, die Nutzungsmöglichkeiten im Gebiet Griengrube neu zu definieren.

Der Bedarf einer Gesamtrevision ist aus den erwähnten Gründen gegeben.

5.2. Sind die ortsbild- und denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen eingehalten?

Das Bauinventar Basel-Landschaft beschreibt die Bauten, welche aufgrund ihrer Geschichte und der vorhandenen Bausubstanz kommunal zu schützen sind. Mit der Teilzonenplanung Ortskern werden diese und weitere Bauten geschützt.

Das Ortsbild von Therwil ist weder durch Bundes- noch durch Kantonsvorgaben geschützt. Es obliegt somit der Gemeinde unter Beachtung der übergeordneten gesetzlichen Vorgaben und den generellen Planungsanweisungen im kantonalen Richtplan ortsbildpflegerische Rahmenbedingungen festzulegen.

Die von der Gemeinde definierte Entwicklungsabsicht im Ortskern zielt ab auf das Bewahren der vorhandenen Baustruktur und auf die qualitätsvolle Gestaltung der Frei- und Grünräume. Die Konzentration der Hauptbauten entlang der Hauptverkehrsachsen und auf die Freihaltung der Hofstattbereiche ist weiterzuführen und, wo möglich, zusätzlich zu stärken. Gleichzeitig werden die Begrenzungen der Hauptbauten mit der neuen Planung aufgehoben. Das Nutzungsmass wird wie bis anhin mit einer absoluten Zahl zur Bruttogeschossfläche (und den Höhenmassen) definiert. Neu bezieht sich die Bruttogeschossfläche auf die Parzelle und nicht mehr auf ein fiktives Baufeld. Die überlagernden Schutzzonen schränken den Baubereich entlang der Erschliessungsstrassen zwar ein, lassen den Grundeigentümerinnen und -eigentümern jedoch im Gesamten einen etwas grösseren Spielraum in der Anordnung und Entwicklung der Bauten als die bisherigen Bestimmungen.

Die Möglichkeiten der Dachgestaltung und des Einbaus von Bauteilen auf dem Dach sind im Detail festgelegt. Sie folgen den bisherigen Bestimmungen. Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass mit diesen Vorschriften fachdienliche Lösungen möglich waren und weiterhin sind.

Die Planungsanweisungen des kantonalen Richtplans (Ortsbildschutz S3.1) sind wie folgt umgesetzt:

- Die Ziele der Siedlungsentwicklung sind im kommunalen Richtplan und im regionalen Raumkonzept Leimental festgelegt.
- Die Teilzonenvorschriften definieren Schutzzonen zur Erhaltung schutzwürdiger Ortsbilder (Schutzzone Vorplatz und Hofstatt).

- Die schützens- und erhaltenswerten Einzelobjekte sind mit entsprechenden Zonen gesichert.
- Das Potenzial der Siedlungsentwicklung im Ortskern ist im Kapitel 5.3 ausgewiesen.
- Der Nachweis, wie die einzelnen Nutzungen sowohl in qualitativer als auch quantitativer Hinsicht auf die bestehenden Schutzziele abgestimmt sind, erbringt der vorliegende Planungsbericht.

5.3. Passen die Bau- und Nutzungsmöglichkeiten in die bestehende Siedlungsstruktur?

Die Gemeinde legt mit den neuen Bestimmungen grosses Gewicht auf die gute Gestaltung und die Einpassung der Bauten in die bestehende Siedlungsstruktur. So dienen die Artikel 1, 5, 6, 7, 10, 11, 13, 14, 17, 20-25, 27-31 der qualitätsvollen Umsetzung von Bauvorhaben innerhalb des Ortskerns.

Mit den vorliegenden Vorschriften ist die Gemeinde jedoch auf eine gute Zusammenarbeit mit den Grundeigentümerinnen und -eigentümern angewiesen. Im Idealfall treten diese frühzeitig mit der Gemeinde in Kontakt. Die Gemeinde hat mit den Teilzonenvorschriften keine rechtliche Möglichkeit, frühzeitig und von sich aus in den Planungsprozess einzugreifen. Deshalb werden Situationen eintreten, bei denen die kantonale Bewilligungsbehörde ein bereits fertig ausgearbeitetes Projekt beurteilen muss. Zu diesem Zeitpunkt können die verschiedenen Ansprüche nicht mehr in einem partizipativen Prozess erarbeitet werden. Die Gemeinde kann dann noch über Einsprachen sicherstellen, dass das Bauprojekt in die bestehende Siedlungsstruktur passt.

5.4. Erfüllt die Revision den Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung?

Die Teilzonenplanung umfasst neu folgende Flächen an Nutzungszonen und überlagernden Zonen:

Tabelle 4 Flächenanteile Nutzungszonen und überlagernde Zonen

Bezeichnung Nutzungszone	Fläche (m ²)	Bezeichnung überlagernde Zonen	Fläche (m ²)
Kernzone	45'416	Geschützte Bauten	1'485
Zone für öffentliche Werke und Anlagen	6'921	Erhaltenswerte Bauten	3'966
Quartierplan „Alti Schmitti“	2'150	Vorplatzbereich	17'938
Areal „Griengrube“	von Planung ausgenommen	Hofstattbereich	8'412
Uferschutzzone	1'240		
Gewässer	1'496		
Strassen	9'208		
Summe	66'431		31'801

Der Perimeter der Teilzonenplanung Ortskern ist rund 6.6 ha (5.7 ha ohne Strassen) gross und umfasst 118 Parzellen (105 ohne Strassenparzellen). In der Kernzone sind gesamthaft 29'219 m² Bruttogeschossflächen (BGF) zugelassen. Pro m² Kernzone können somit 0.64 m² BGF realisiert werden.

Eine Analyse des kantonalen Baubestands sowie der Zonenvorschriften zeigt, dass gesamtkantonal nur rund zwei Drittel der zonenrechtlichen Nutzung ausgeschöpft wurden. In den ländlichen Gemeinden beträgt der Ausbaugrad im

Durchschnitt gut 50 %, während die Gemeinden des inneren Korridors einen Ausbaugrad von 70 % und 80 % aufweisen⁷.

Der Ortskern von Therwil ist bereits sehr gut ausgenutzt. Nur einzelne Parzellen sind unbebaut (z.B. Nr. 379). Einzelne Liegenschaften werden nicht genutzt. Viele Dachgeschosse sind zudem ausgebaut, einige Dachgeschosse können noch zu Wohnraum umgebaut werden. Eine genaue Bestandesaufnahme liegt nicht vor. Es wird davon ausgegangen, dass der Ausbaugrad, wie in der Studie des kantonalen Richtplans beschrieben, bei 80 % bis 90 % liegt. Damit stehen für die Innenentwicklung zwischen 2'600 m² und 5'800 m² BGF zur Verfügung. Aktuell wohnen im Ortskern 317 Personen⁸. Die Anzahl Beschäftigte (Vollzeitäquivalent) liegt im Bereich des Ortskerns bei rund 10 Personen pro Hektare⁹. Damit beträgt die Dichte rund 76 Personen pro Hektare WMZ¹⁰. Therwil gehört den Verdichtungsräumen der inneren Korridore an. Der kantonale Richtplan definiert für diesen Raum bis 2035 ein Dichteziel von 95 Einwohnerinnen und -einwohner sowie Beschäftigte pro Hektare. Somit müssen bis 2035 pro ha WMZ 20 Personen oder insgesamt 96 Personen mehr im Ortskern Wohnen oder Arbeiten. Für die 96 Personen stehen zwischen 2'600 m² und 5'800 m² BGF zur Verfügung. Pro Person sind dies zwischen 27 m² und 60 m² BGF.

Die Überschlagsrechnung zeigt, dass der Spielraum für die Innenverdichtung im Ortskern klein ist. Im Vergleich zu den aktuell rechtsgültigen Teilzonenvorschriften lassen die neuen Bestimmungen eine etwas flexiblere Anordnung eines Ersatz- oder Neubaus zu. Gut abgestimmte Projekte können auch in Verbindung mit den Nachbarparzellen entstehen und so die haushälterische Bodennutzung verbessern. Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche wird auf dem heutigen Stand behalten.

Die vorliegende Planung stellt den nötigen Raum für die Innenentwicklung also wie folgt zur Verfügung:

Tabelle 5 Abschätzung Raum für Innenentwicklung

Parzelle Nr.	BGF (m ²)
379 Neubau möglich	330
344 Erhöhung Nutzung	80
Mehrnutzung auf restlichen Parzellen durch Ausbau von Dachgeschossen, Scheunen usw. unter maximaler Ausnutzung der zugeteilten BGF	2'190 bis 5'390

Damit die angestrebte Einwohnerdichte erreicht wird, ist die Differenz zur nötigen Nutzfläche durch Umnutzungen heute nicht genutzter Bauvolumen sicherzustellen. Das heisst, noch bestehende Ökonomieanteile oder ungenutzte Geschosse sind zu Wohnbauten umzubauen.

Da diese Umnutzungen sehr aufwändig und mit grossen Investitionen verbunden sind, wird das vorgegebene Dichteziel im Ortskern nur mit grossen Anstrengungen der Gemeinde und der Grundeigentümer erreicht werden. Die Teilzonenplanung ist unter Berücksichtigung der Schutzziele so flexibel wie möglich ausgestaltet. Damit werden Rahmenbedingungen geschaffen, die den Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung erfüllen.

⁷Kantonaler Richtplan, Kapitel S 2.1 Hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen

⁸Auswertung Gemeinde Therwil vom 31. August 2019

⁹Bundesamt für Statistik: Betriebszählung / Unternehmensstatistik, 2016

¹⁰Wohn-, Misch- und Zentrumszonen. Definition nach den Technischen Richtlinien Bauzonen des Bundes vom März 2014

5.5. Sind Freiräume und Flächen vorgesehen, die den Ortskern gliedern?

Der Ortskern ist mit den Schutzzonen Vorplatzbereich, Hofstattbereich und Ufergegliedert. Die Schutzzonen dienen der Sicherung der Frei- und Grünräume. Der festgelegte Gewässerraum und die damit verbundene Freihaltung unterstützt die Hauptvernetzungssachse entlang des Schliefbaches.

5.6. Können die zusätzlichen Motorfahrzeuge vom übergeordneten Strassennetz aufgenommen werden?

Die Erschliessung des Ortskerns ist über die Verkehrsachsen Oberwil – Therwil – Ettingen sowie Reinach – Therwil – Biel-Benken sichergestellt.

Nachfolgend sind die Verkehrszahlen des motorisierten Individualverkehrs (MIV) der drei temporären Zählstellen in Therwil aufgeführt:

Tabelle 6 Motorisierter Individualverkehr an drei Zählstellen in Therwil

Zählstelle	Jahr	2000	%	2005	%	2010	%	2015	%
Bahnhofstrasse DTV		11'400	100	13'400	118	12'600	111	n.b.	n.b.
Benkenstrasse DTV		7'300	100	8'600	118	8'400	115	8'800	121
Ettingerstrasse DTV		6'800	100	7'300	107	7'300	107	7'400	109

Die Werte zeigen eine Verkehrszunahme von gegen 20% im Zeitraum von 2000 bis 2005. Danach sinkt die Belastung und steigt bis 2015 wieder an. Generell folgen die Verkehrszahlen der allgemeinen Verkehrsentwicklung entlang vergleichbarer Achsen. Offen bleibt, wieso der Verkehr im Jahr 2010 deutlich zurückging.

Innerhalb des Planungshorizonts sollen im Ortskern von Therwil rund 50 Personen mehr wohnen als heute. Bezogen auf die Zahlen aus dem Jahr 2017 werden die 150 Personen rund 30 Motorfahrzeuge besitzen und gebrauchen. Die Fahrzeuge erzeugen aus und nach Therwil 60 DTV.

Fazit: Die allesamt gut ausgebauten Verbindungsstrassen können den durch das Bevölkerungswachstum im Ortskern entstehenden Mehrverkehr sicher noch aufnehmen. Ergänzende Massnahmen wie der Ausbau des öffentlichen Verkehrs oder das Bereitstellen alternativer Mobilitätsangebote sind parallel zur Ortsentwicklung umzusetzen.

5.7. Ist der Ortskern von Therwil mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen?

Die Gemeinde Therwil – und damit auch der Ortskern – ist mit dem öffentlichen Verkehr mit den Buslinien Nr. 64 (Basel – Arlesheim) und Nr. 62 (Dornach – Biel-Benken) sowie mit den Tramlinien 10/17 erreichbar. Der Ortskern ist den Güteklasse B und C zugeteilt. Die Erschliessung des Ortskerns von Therwil durch den öffentlichen Verkehr kann somit als „gut“ bis „mittelmässig“ eingestuft werden.

Ziel ist es, dass Ortszentren wie Therwil mit der Güteklasse B erschlossen sind. Um dieses Ziel im Ortskern zu erreichen, ist die Taktfrequenz der Buslinie Nr. 62 zu erhöhen.

Fazit: Der Ortskern von Therwil ist gut bis mittelmässig mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Damit der gesamte Ortskern gut erschlossen ist, ist die Taktfrequenz der Buslinie Nr. 62 zu erhöhen. Damit können die Kapazitäten des berechneten Bevölkerungszuwachs im Ortskern aufgefangen werden.



Abbildung 14: Erschliessungsqualität Ortskern Therwil. Quelle: Screenshot Geoportal BL vom 13.8.19.

5.8. Ist der Ortskern von Therwil genügend mit Rad- und Fusswegen erschlossen?

Entlang der Talachse und als Tangentialverbindung Reinach – Therwil – Biel-Benken bestehen kantonale Radrouten. Der Ortskern ist mit Radwegen erschlossen und kann über diese erreicht werden.

Die Fusswege und die öffentlichen Gehrechte im Ortskern sind im Strassennetzplan der Gemeinde Therwil dargestellt. Das gemeindeeigene Fusswegnetz sichert die Querverbindungen durch den Ortskern ausreichend. Die bestehenden Fusswegverbindungen werden erhalten und somit die Anbindung des Siedlungsgebiets an das Landschaftsgebiet sichergestellt.

5.9. Werden durch die planerischen Massnahmen Fruchtfolgefleichen beansprucht?

Der kantonale Richtplan teilt dem Planungserimeter keine Fruchtfolgefleichen zu. Es werden keine Fruchtfolgefleichen beansprucht.

6. Umgang mit den Umweltschutzvorgaben

6.1. Gewässer- und Grundwasserschutz

Durch den Ortskern fliessen der Schliefbach und das Griengrubenbächli. Entlang der beiden Gewässer wird mit der Teilzonenplanung der nach Gewässerschutz erforderliche Gewässerraum festgelegt. Die gesetzlich vorgeschriebene Mindestbreiten (in der Regel rund 5.5 m ab Gewässermittle) werden dabei eingehalten. Von der Mindestbreite wird einzig bei den Liegenschaften Mühleweg 19 und 19a abgewichen. Das Interesse am Erhalt der kommunal geschützten Bauten und der bestehenden Baustruktur im Sinne des Ortsbildschutzes ist bei diesen Objekten höher zu gewichten als der maximale Raumbedarf des Gewässers.

Innerhalb des Planungserimeters sind keine übergeordneten Vorgaben zum Grundwasserschutz definiert.

6.2. Naturschutz und Siedlungsökologie

Die Zonenbestimmungen enthalten verschiedene Vorgaben zugunsten des Naturschutzes, der Siedlungsökologie und der ökologischen Vernetzung wie:

- Schutzzone Hofstatt zur Freihaltung der verbleibenden Hofstattbereiche
- Festlegung der Uferschutzzone
- Schutz der markanten Einzelbäumen gemäss Naturinventar
- Neue Bestimmung zur Förderung der Biodiversität im Ortskern

Alle Massnahmen zusammen fördern den Naturschutz und die Siedlungsökologie im Ortskern in einer dem Ort angepassten Art und Weise.

Das Wasserbaukonzept des Kantons Basel-Landschaft sieht vor, den Schliefbach und das Griengrubenbächli zu revitalisieren. Für den Schliefbach wird dabei eine hohe Dringlichkeit ausgewiesen. Die Gemeinde kommt mit der Ausscheidung der Gewässerräume der Pflicht nach und schafft die planerische Grundlage für Aufwertungsmassnahmen. Auch besteht die Möglichkeit, die Hindernisse bezüglich ökologischer Vernetzung zu beseitigen oder zu reduzieren. Die Projektausführung und somit die Verantwortung dafür liegt beim Kanton Basel-Landschaft.

6.3. Kulturdenkmäler

Die im Bauinventar Kanton Basel-Landschaft als kommunal schützenswerte Bauten aufgeführten Gebäude werden im Teilzonenplan als „Geschützte Bauten“ bezeichnet und mit einer entsprechenden Vorschrift im Reglement gesichert.

6.4. Altlasten / Schadstoffe im Boden

Innerhalb des Ortskerns sind im Kataster der belasteten Standorte keine Standorte eingetragen.

6.5. Lärmschutz / Immissionen

Der Perimeter des Ortskerns ist aktuell den Lärmempfindlichkeitsstufen (LES) III (Kernzone) und II (Kirche, Friedhof, Griengrube) zugeteilt. Mit der Teilzonenplanung wird diese Zuteilung beibehalten.

Gemäss Information des Amtes für Raumplanung existieren für die Benkenstrasse und den Mittleren Kreis (Ettingerstrasse) Lärmsanierungsprojekte vom 27. April 2012 resp. 04. Juni 2012. Im Perimeter des Dorfkerns werden bei einem Grossteil der Gebäude die Immissionsgrenzwerte eingehalten. Bei den wenigen Gebäuden mit einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte wurden seitens der Vollzugsbehörde des Kantons Erleichterungen gesprochen¹¹.

6.6. Störfall

Im Ortskern von Therwil sind keine Anlagen oder Betriebe mit Risiken bezüglich Biologie oder Chemie vorhanden.

¹¹ Schriftliche Mitteilung Amt für Raumplanung, Abt. Lärmschutz vom 4. September 2019.

6.7. Naturgefahren

Die Gefahrenkarte enthält für den Ortskern von Therwil eine geringe bis mittlere Gefährdung „Wasser“. Das heisst, dass die beiden Bäche bei starkem Niederschlag über die Ufer treten und an Personen und Liegenschaften Schäden anrichten können.

Aufgrund der ausgewiesenen Gefährdung ist im Teilzonenplan eine Gefahrenzone „Überschwemmung“ und im Teilzonenreglement eine entsprechende Bestimmung festgelegt. Die Bestimmung regelt im Wesentlichen die baulichen Auflagen für neue und bestehende Bauten und Anlagen im Einflussbereich der Gefahrenzone. Die Abgrenzung der Zone folgt den in den Gefahrenkarten ausgewiesenen Bereichen. Einzig entlang der Parzelle Nr. 379 entschloss sich die Gemeinde, die Gefahrenzone auf das vor Ort bestehende Terrain anzupassen. Es erscheint unwahrscheinlich, dass der Schliefbach den ansteigenden Hang überschwemmen kann.

7. Kosten und Finanzierung

Die Gemeinde sieht vor, dass die qualitätsvolle Weiterentwicklung der dorfbaulichen Struktur mit Beiträgen gefördert werden kann. Im Vordergrund stehen die Unterstützung von Varianzverfahren, von Hausanalysen oder direkt von baulichen Massnahmen. Die jährlichen Kosten dafür können wie folgt abgeschätzt werden:

- 1 Varianzverfahren à Fr. 20'000.-
- 2 Hausanalyse à Fr. 2'000.-
- 2 Bauprojekte à Fr. 5'000.-
- Mehraufwand Fachkommission à Fr. 3'000.-

Mit diesen Annahmen fallen pro Jahr rund Fr. 25'000.- für die Förderung der qualitätsvollen Entwicklung des Ortskerns an.

Der Betrag von rund Fr. 25'000.- (0.07% des Gesamtaufwands der Gemeinde Therwil) soll jedes Jahr im Budget eingestellt und bei Genehmigung durch die Gemeindeversammlung über die ordentliche Rechnung finanziert werden.

8. Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung

Mit dem Schreiben vom 3. Juli 2020 nimmt das Amt für Raumplanung Stellung zur Teilzonenplanung Siedlung Ortskern.

Die Stellungnahmen und die Massnahmen des Gemeinderats zur kantonalen Vorprüfung sind im Anhang 4 im Detail aufgelistet.

Aufgrund der kantonalen Vorprüfung liess die Gemeinde für die Bauten Mühleweg 7 und Mittlerer Kreis 30 ein Gutachten zur Schutzwürdigkeit erstellen. Das Gutachten ist dem Planungsbericht in Anhang 5 beigelegt.

9. Ergebnisse der öffentlichen Mitwirkung

Im Zeitraum vom 20. August bis am 18. September 2020 führte die Gemeinde die öffentliche Mitwirkung durch. Während der Mitwirkungsfrist gingen vier Stellungnahmen ein. Die Details zum Umgang mit den Mitwirkungsbeiträgen sind im Mitwirkungsbericht beschrieben.

Zusammengefasst wurden die Planungsunterlagen aufgrund der Mitwirkung wie folgt angepasst:

- Detailanpassungen der Gestaltungsbaulinien
- Streichung des Verbotes von Anlagen zur Energiegewinnung auf einzelnen Dachflächenfenster
- Einfügen einer Präzisierung zu den Mobilfunkanlagen

10. Beschluss der Gemeindeversammlung

(offen)

Die Teilzonenplanung Siedlung Ortskern bestehend aus dem Teilzonenplan Ortskern und dem Teilzonenreglement Ortskern wurde von der Gemeindeversammlung am xy beschlossen.

11. Planaufgabe und Einsprachen

(offen)

Vom xy bis am xy führte der Gemeinderat das öffentliche Planaufgabenverfahren gestützt auf § 31 des Raumplanungs- und Baugesetzes des Kantons Basel-Landschaft durch. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und -eigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief auf die Planaufgabe aufmerksam gemacht. Während der Auflage gingen xy Einsprachen ein.

12. Zielerreichung, Zielkonflikte und Interessenabwägung

12.1. Werden die Planungsziele erreicht?

Nr.	Grundlage	Planungsziel	Ziel erreicht
1	RPG, Art. 3	Der Bedarf einer Revision der Teilzonenvorschriften ist gegeben.	✓
2	RPG, Art. 3	Die ortsbild- und denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen sind eingehalten.	✓
3	RPG, Art. 3	Die Bau- und Nutzungsmöglichkeiten passen in die bestehende Siedlungsstruktur.	(✓)
4	RPG, Art. 3	Die Revision erfüllt den Grundsatz der häuslicher Bodennutzung.	(✓)
5	RPG, Art. 3	Freiräume und Flächen, die den Ortskern gliedern, sind vorgesehen.	✓
6	RPG, Art. 3	Die zusätzlichen Motorfahrzeuge können vom übergeordneten Strassennetz aufgenommen werden.	(✓)
7	RPG, Art. 3	Der Ortskern von Therwil ist mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen.	✓
8	RPG, Art. 3, KRIP	Der Ortskern von Therwil ist genügend mit Radwegen erschlossen.	✓
9	RPG, Art. 3, KRIP	Der Ortskern von Therwil ist genügend mit Fusswegen erschlossen.	✓
10	RPG, Art. 3	Durch die planerischen Massnahmen werden keine Fruchtfolgeflächen beansprucht.	✓
11	KRIP	Die Planungsanweisungen des kantonalen Richtplanes (Ortsbildschutz S3.1) sind umgesetzt.	✓
12	KRIP, Ortsbild- und Denkmal-schutz	Die Anliegen der kantonalen Denkmalpflege und damit der schutzwürdigen Bausubstanz sind berücksichtigt.	✓
14	Regionales Raumkonzept	Die Ortskerne sollen zukünftig attraktive und belebte Arbeits- und Wohnorte darstellen.	Folgaufgabe

Nr.	Grundlage	Planungsziel	Ziel erreicht
	Regionales Raumkonzept	Strategie und Konzept erarbeiten: Vitalisierung und Denkmalpflege, geleitet durch eine interdisziplinäre Kommission (Ausgangslage: zahlreich vorliegende Arbeitshilfen verschiedener Kantone, u. a. auch Kt. BL)	Folgaufgabe
	Regionales Raumkonzept	Überprüfung und ggf. Anpassung der kommunalen Bauordnung (z. B. Ermöglichung von Ausbauten, Nutzungsänderungen)	✓
15	Regionales Raumkonzept	Administrative/inhaltliche/finanzielle Unterstützung von Bauwilligen	✓
16	Regionales Raumkonzept	Siedlungsverträgliche Gestaltung der Ortsdurchfahrten	nein
18	Regionales Raumkonzept	Verdichtungsziel Zunahme Ziel EW+VZÄ/ha 7% in Ortskernen	✓
19	Kommunaler Richtplan	Unter die Gebietskategorie „Bewahren“ fallen Gebiete mit mehrheitlich geschützter oder schützenswerter Bausubstanz und/oder historischer Bedeutung. Es werden den Charakter stärkende Massnahmen definiert. Eine behutsame, qualitätsvolle Weiterentwicklung unter Beachtung der historischen Qualität, der charakteristischen Strukturen und der hohen Aussenraum- und Aufenthaltsqualität ist erwünscht.	✓
21	Kommunaler Richtplan	Erhaltenswerte Bauten und Bebauungen werden im Rahmen der Ortsplanung identifiziert und geschützt.	✓
22	Kommunaler Richtplan	Für bauliche Veränderungen und Baubegleitungen wird der Gemeinderat durch die Ortsbildkommission (inkl. ausgewiesene externe Fachpersonen) und/oder die kantonale Denkmalpflege beraten, welche frühzeitig einbezogen werden.	Folgaufgabe
23	Kommunaler Richtplan	Die Gemeinde achtet bei eigenen Objekten auf einen angemessenen Unterhalt.	Folgaufgabe
	Kommunaler Richtplan	Dem beschaulichen Teil des Dorfzentrums wird Sorge getragen. Der historische dörfliche Charakter und das gepflegte Erscheinungsbild werden erhalten. Bauliche Entwicklungen nehmen Rücksicht auf den historischen Kontext. Zeitgenössische Bauten entwickeln die historische Baukultur weiter. Die Übergänge zu den angrenzenden Quartieren werden ortsgerecht sorgfältig ausgestaltet.	✓ Folgaufgabe
	Kommunaler Richtplan	Die öffentlichen Räume (Frei-, Grün und Strassenräume) im und um den historischen Dorfkern werden als wichtiger Bestandteil des Dorfkerns gestaltet und gepflegt.	✓ Folgaufgabe

12.2. Zielkonflikte

Im Wesentlichen hinterlässt die vorliegende Planung vier Zielkonflikte.

- Gemäss übergeordneten Vorgaben im kantonalen Richtplan und im regionalen Raumkonzept sind die Ortszentren mit einer qualitätsvollen Innenverdichtung weiterzuentwickeln. Auch die Gemeinde hat diese Absicht. Rechtliche Voraussetzungen dazu sind die normativen Zonenbestimmungen (Vorgaben zu Höhe, Länge und Breite von Bauten) sowie die umfassenden Schutzvorschriften im Ortskern. Unter Beachtung dieser Vorschriften und des heute geltenden Baugesuchsverfahrens braucht es von allen Beteiligten ausserordentliche Anstrengungen, um die Personendichte um das gewünschte Mass und in guter Qualität zu erhöhen. Ob dies bis 2035 gelingt, ist offen. Damit ist auch offen, ob die Vorgaben
 - zur haushälterischen Nutzung des Bodens und
 - die Vorgabe der guten Einpassung der Bauten in die bestehende Siedlungsstruktur unter Beachtung der Vorgaben zum Ortsbildschutz
 - erfüllt werden können.

2. Der Ausbau des übergeordneten Strassennetzes kann über die Teilzonenvorschriften Ortskern nicht beeinflusst werden. Dennoch sieht die Planung eine Mehrnutzung und somit mehr Personen vor, welche mit dem Auto das heute schon stark belastete Strassennetz beanspruchen.
3. Der Ortskern von Therwil wird auf zwei Seiten durch eine Kantonsstrasse begrenzt. Insbesondere die Ettingerstrasse hat massgebenden Einfluss auf die Strassenraumqualität innerhalb des Ortskerns. Es wäre erstrebenswert, den Bereich zwischen Mittlerem Kreis und Vorplatz der Kirche in einen siedlungsorientierten Strassenraum umzugestalten. Dazu sind einvernehmliche Lösungen zwischen der Gemeinde und dem Kanton nötig. Aktuell ist es im Kanton Basel-Landschaft nicht möglich, eine Kantonsstrasse zu einer Tempo-30-Strasse oder sogar zu einer Begegnungszone umzugestalten. Dieser Konflikt kann mit der vorliegenden Planung nicht gelöst werden.

13. Würdigung

Die Teilzonenplanung Ortskern übernimmt die wesentlichen Bestimmungen der heute rechtsgültigen Planung. Mit der gezielten Änderung der Bauvorschriften wird der Spielraum für Um-, An- oder Neubauten leicht vergrössert. Die noch vorhandenen Freiräume der Hofstatt und der Vorplätze werden geschützt. Dem Frei- und Grünraum teilen die neuen Zonenbestimmungen ein hohes Gewicht zu.

Die Entwicklung im Bestand ist eine Gemeinschaftsaufgabe von Grundeigentümern, Investoren und den kommunalen und kantonalen Behörden. Die Gemeinde Therwil will sich aktiv in die Entwicklung des Ortskerns einbringen. Die Reglementsbestimmungen ermöglichen dem Gemeinderat, qualitätssichernde Verfahren, Analysen am Bestand oder Bauprojekte finanziell zu fördern.

Die Planung respektiert und erfüllt die übergeordneten raumplanerischen Massnahmen in hohem Mass. Insbesondere werden die Planungsanweisungen des kantonalen Richtplans umgesetzt sowie die Planungsabsichten des regionalen Raumkonzepts Leimental und des kommunalen Richtplans berücksichtigt.

Therwil, den xy

IM NAMEN DES GEMEINDERATES

Der Präsident

Der Geschäftsleiter

Stefan Gschwind

Eduard Löw

Anhang 1: Aktennotiz Besprechung Baurechtsharmonisierung vom 28. Februar 2019

Teilnehmer

- Andreas Weis, Leiter Bauinspektorat
 - Andreas Rüegger, Leiter Recht und Vollzug Bauinspektorat
 - Andreas Güntert, Kreisplaner Amt für Raumplanung
 - Marc Zumsteg, Gemeinde Therwil
 - Markus Vogt, Vogt Planer
-

1. Die Gemeinde revidiert die Ortskernplanung. In den aktuellen Vorschriften ist das Nutzungsmass mit einer Bruttogeschossfläche pro Baukörper definiert. Die Gemeinde hat die Absicht die neuen Vorschriften auf die IVHB anzupassen. Wie kann das aktuelle Nutzungsmass auf die IVHB angepasst werden ohne das Mass pro Baute zu verändern?

Antwort: Die IVHB lässt die Festlegung einer Bruttogeschossfläche nicht zu. Als Nutzungsmasse sind die Überbauungs- und Ausnützungsziffer vorgesehen. Die Gemeinde hat auch die Möglichkeit, das Nutzungsmass mit Gestaltungsbaulinien usw. festzulegen.

2. Im aktuell rechtsgültigen Reglement sind spezifische Vorschriften für die Nutzung des Dachgeschosses definiert. Sind mit der „IVHB“ gemeindespezifische Lösungen für das Dachgeschoss möglich? z.B. Dachgeschosse werden nicht zur Ausnützung gezählt auch wenn sie dem Wohnen dienen.

Die Ausnützungsziffer ist in der Verordnung abschliessend geregelt. Gemeindeeigene Lösungen sind nach IVHB nicht mehr möglich.

3. Können bis heute verwendete Begriffe wie z.B. „Trauffassade“ auch mit der IVHB weiter gebraucht werden?

Der Kanton bezieht sich bei der Festlegung der Begriffe auf die Ausführungsbestimmungen der IVHB. Der Kanton definiert keine zusätzlichen Begriffe.

4. Im Hinblick auf die Zonenplanrevision: Welcher Spielraum besteht bei der Ausgestaltung der „Überbauungsziffer“?

Keiner. Die Berechnung der Überbauungsziffer ist nach IVHB abschliessend geregelt. Insbesondere ist es nicht mehr möglich, „Freiflächen“ wie für Wintergärten, Energiesparmassnahmen usw. festzulegen. M Vogt stellt die Frage in den Raum, ob es möglich ist, für diese Elemente je eine eigene Überbauungsziffer festzulegen? Die Kantonsvertreter sind der Meinung, dass dies grundsätzlich möglich sein sollte, sind sich aber nicht 100% sicher. Herr Weis stellt in Aussicht, diesen Punkt intern abzuklären.

5. Besteht die Möglichkeit, die Teilzonenplanung ohne Rücksicht auf die IVHB zu revidieren? Wenn ja, was wären die Konsequenzen für die Gemeinde?

Den Gemeinden wird im Gesetz eine Übergangsfrist gewährt. Daher ist es möglich, aktuelle Revisionen ohne Berücksichtigung der IVHB vorzunehmen. Die Gemeinden sind dann aber angehalten, bis zum Ablauf der Frist die Planungen IVHB-konform anzupassen.

6. Im Zusammenhang mit der Umsetzung der Vorgaben zur IVHB werden in den Gemeinden nun laufend Fragen anstehen. Existiert eine Arbeitsgruppe „IVHB“ beim Kanton?

Frau Marielle Scheynen (Bauinspektorat) befasst sich intensiv mit der Thematik. Fragen können an sie oder auch an Herr A. Rügger oder an A. Güntert gerichtet werden. Komplexere Fragen werden kantonsintern besprochen. A. Weis findet, dass es eine gute Aufgabe für den VBLG wäre, die Diskussion zur IVHB zu führen und allgemeine Fragen der Gemeinden zu beantworten. M. Vogt begrüsst diesen Vorschlag, gibt aber zu Bedenken, dass die Prozesse in solchen Strukturen sehr langsam sind. Die einzelnen Gemeinden erwarten während den Planungsarbeiten zeitnahe Antworten.

7. Sind die Gemeinden mit den Bauverwaltern in einer Arbeitsgruppe vertreten? Wenn ja, mit wem? Wer ist beim Kanton Ansprechpartner für konkrete Fragen zur IVHB?

Nein.

8. Das ZRS der Gemeinde Therwil kennt nur die Bebauungsziffer BZ (IVHB: §47 Überbauungsziffer). Aus Überlegungen des Umweltschutzes werden im bestehenden Reglement nur die ersten 25cm Wandquerschnitt zur BZ gerechnet. Ist eine solche Regelung gemäss IVHB weiterhin zulässig?

siehe Antwort 4

9. Gemäss § 49 IVHB werden Zwischenklimaräume (insbesondere Wintergärten) neu zur Ausnutzungsziffer gerechnet. Dies begrüssen wir grundsätzlich. Die Frage ist, wie die ehemalige Freifläche von 15 m² in einer Reglementsrevision kompensiert werden kann? Wäre zum Beispiel eine Bonusfläche von 15 m² (BGF oder eingeschossiger BZ) pro Wohneinheit über 50 m² BGF zulässig?

siehe Antwort 4

10. Die Regelung zum massgebenden (natürlich gewachsenem) Terrain wird begrüsst, auch wenn sie ein Praxiswechsel bedeutet.

Kenntnisnahme

Für die Notizen

Markus Vogt

Rünenberg, 1. März 2019

Verteiler:

- Anwesende
- Arbeitsgruppe TZP Ortskern Therwil

Anhang 2: Organisation

Mitglieder der Arbeitsgruppe

- Claudia Hettenbach Degen, Gemeinderätin Ressort Hochbau (Vorsitz Arbeitsgruppe ab Juli 2019)
- Rolf Frei, Gemeinderat Ressort Hochbau (Vorsitz Arbeitsgruppe bis Ende Juni 2019)
- Beat Zahno, Gemeinderat Ressort Raumplanung und Verkehr
- Bernard Mathys, Leiter Bauabteilung Gemeinde Therwil
- Zumsteg Marc, Abteilung Raumplanung/Umwelt Gemeinde Therwil

Externe Planer

- Markus Vogt, Vogt Planer, Projektleiter, Rünenberg
- Tom Meppiel, Märki AG, Sachbearbeitung und Pläne, Therwil

Anhang 3: Planungsablauf

2009 - 2010	Erster Anlauf Revision der Teilzonenvorschriften (Analysen, Ziele, erste Entwürfe)
Oktober 2018 – Juli 2019	Entwurf Teilzonenvorschriften Ortskern erarbeiten, parallel zur Zonenplanung Siedlung
12. Dezember 2018	Begehung Ortskern mit Judith Kaufmann der kantonalen Denkmalpflege
28. Februar 2019	Besprechung mit Bauinspektorat (Herren Weis und Rügger) und dem Amt für Raumplanung (Andy Güntert) zum Thema „Baurechtsharmonisierung“
Juli – August 2019	Überarbeitung Entwurf Teilzonenvorschriften Ortskern aufgrund der Sitzungen der Arbeitsgruppe, Planungsbericht erstellen und Unterlagen für Baukommission / Ortsbildkommission bereitstellen
22. Oktober 2019	1. Sitzung Bau- und Planungskommission, Information über die Teilzonenplanung Ortskern
6. November 2019	Begehung Ortskern mit Ausschuss der Bau- und Planungskommission zur Detailbereinigung von Baulinien, Vorplatz- und Hofstattbereichen
19. November 2019	2. Sitzung Bau- und Planungskommission, Verabschiedung der Planung zuhänden Gemeinderat
Januar 2020	Abwägungen Vorgehen Areal Griengrube, Ausschluss des Areals von der Revision und Anpassung der Planungsunterlagen.
<i>Februar 2020</i>	Verabschiedung der Planung durch den Gemeinderat zuhänden kantonaler Vorprüfung und öffentlicher Mitwirkung
18. August 2020	Informationsveranstaltung als Auftakt zur öffentlichen Mitwirkung
19. August bis 20. September	Öffentliche Mitwirkung
Oktober / November 2020	Überarbeitung der Planungsunterlagen aufgrund der öffentlichen Mitwirkung und der kantonalen Vorprüfung
	<i>Publikation Mitwirkungsbericht</i>
	<i>Beschluss Gemeindeversammlung</i>
	<i>Referendumsfrist und Planaufgabe</i>
	<i>Einreichen der Unterlagen zur Genehmigung an den Regierungsrat, in Koordination mit der Zonenplanung Siedlung</i>

Anhang 4: Kantonale Vorprüfung und Stellungnahme des Gemeinderates

Nr.	Kap.	Vorgabe ARP	Kantonale Vorprüfung und Begründung	Stellungnahme / Beschlüsse des Gemeinderates	ID
1	Radrouten	Hinweis	Seit Anfang April 2020 führt zusätzlich eine kantonale Radroute via Mittlerer Kreis - Schließweg Richtung Bättwil (vgl. Geoview BL).	Die Darstellung der kantonalen Radroute wird angepasst.	j
2	Naturobjekte	Zwingend	Eine Erhebung der schützenswerten Naturobjekte ist nachzuliefern.	Für die Revision der Zonenplanung Siedlung hat Hintermann & Weber AG ein Naturinventar über den gesamten Siedlungsraum von Therwil erstellt. Die für den Ortskern relevanten Erkenntnisse dieses Inventars werden in der Teilzonenplanung berücksichtigt (Defizite entlang der vorhandenen Gewässer mit der Festlegung des Gewässerraumes zur Verbesserung der ökologischen Vernetzung innerhalb des Siedlungsraumes und Einzelbaumschutz).	j
3	Gefahrenzonen	Zwingend	Die von der Naturgefahrenkarte Basel-Landschaft (NGK BL) ausgewiesenen Gefahrengebiete sind vollständig in Gefahrenzonen zu übertragen. Die Gefahrenzonen sind nach Gefahrenstufen differenziert darzustellen und in der Legende zu bezeichnen.	Die Gefahrenzonen werden im Plan aufgenommen.	j
4	Gefahrenzonen	Zwingend	Die Darstellungen der Gefahrenzonen sind einheitlich zu halten (Überlagerungen Strassen usw.)	Die Gefahrenzonen werden einheitlich in einem eigenen Plan dargestellt.	j
5	Gefahrenzonen	Zwingend	Die Anpassung der Gefahrenzone im Bereich der Parzelle Nr. 379 ist aktuell nicht ausreichend begründet und dokumentiert und die Kriterien zur Festlegung der Gefahrenzonengrenze sind unklar und kann nicht zugestimmt werden.	Die Gefahrenzone wird auf den ursprünglichen Verlauf angepasst.	j

Nr.	Kap.	Vorgabe ARP	Kantonale Vorprüfung und Begründung	Stellungnahme / Beschlüsse des Gemeinderates	ID
6	Kommunal geschützte Bauten	Zwingend	Für die Objekte Wohnhaus Mühleweg 7 und Wohnhaus Mittlerer kreis 30 ist zu begründen, wieso diese nicht kommunal geschützt werden (ev. Fachgutachten).	Der Gemeinderat hat Jürg Andrea Bossardt, ehemaliger Denkmalpfleger Kanton Aargau, beauftragt, die Schutzwürdigkeit der Bauten zu beurteilen (siehe Gutachten im Anhang). Das Gutachten kommt zum Schluss, dass beide Bauten zu schützen sind. Der Gemeinderat folgt dieser Beurteilung und belässt den kommunalen Schutz bestehen.	j
7	Gewässerraum	Zwingend	Das Gebiet entlang des offen verlaufenden Griengrubenbächlis erfüllt die Kriterien für ein dicht überbautes Gebiet nicht (ungenügender Vorbestand). Der Gewässerraum ist daher in der minimalen Breite gemäss Artikel 41a Absatz 2 der Gewässerschutzverordnung (GSchV) vom 28. Oktober 1998 auszuscheiden. Im Übrigen ist der Gewässerraum über das Gebäude 2a (Parzelle Nr. 346) auszuscheiden.	Der Gewässerraum wird in Rücksprache mit Frau N. Lotz (ARP) angepasst.	j
8	Gewässerraum	Zwingend	Schliefbach: Die Erläuterungen im Planungsbericht und die Interessenabwägung sind unter anderem zum dicht überbauten Gebiet ungenügend (siehe auch Ziffer 3.1 im Vorprüfungsbericht). Wer- den die Kriterien für ein dicht überbautes Gebiet nicht erfüllt, ist der minimale Gewässerraum nach Artikel 41a Absatz 2 GSchV auszuscheiden.	Die Begründungen im Planungsbericht werden ergänzt.	j
9	Gewässerraum	Empfehlung	Der Gewässerraum sollte vermassst werden.	Die Zonenpläne sind millimetergenau. Eine Vermassung macht keinen Sinn. Die Masse können in allen digitalen Anwendungen selbstständig abgelesen werden. Einzelne Masse werden eingetragen.	jn

Nr.	Kap.	Vorgabe ARP	Kantonale Vorprüfung und Begründung	Stellungnahme / Beschlüsse des Gemeinderates	ID
10	Gestaltungsbaulini en	Zwingend	Die Gestaltungsbaulinien sind in einem separaten Bau- und Strassenlinienplan (von der Gemeindeversammlung) zu beschliessen. Sie können im Teilzonenplan Siedlung zur Orientierung dargestellt werden.	Die Gestaltungsbaulinien werden in einem separaten Plan dargestellt.	j
11	Schutzzone Vorplatz	Schutzzone Vorplatz	Bestimmungen zu Strassenparzellen müssen im Strassenreglement geregelt werden. Im Übrigen ist für die Gestaltung der Strassen ohnehin der Gemeinderat zuständig. Das Strassenareal ist daher nicht mit der Schutzzone Vorplatz zu überlagern.	Der Gemeinderat hat sich zum Ziel gesetzt, den Strassenraum mit den Vorplatzbereichen im Laufe der Zeit gestalterisch aufzuwerten. Mit der Überlagerung der Zone und dem Reglementstext wird diese Absicht im Zonenplan festgelegt. Die Argumentation des Amtes für Raumplanung, dass diese Vorgaben nur im Strassenreglement regelbar sind, ist für den Gemeinderat nicht nachvollziehbar. § 18, Abs. 4 hält unmissverständlich fest, dass <i>die Zonenreglemente im Interesse eines harmonischen <u>Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes</u> Vorschriften über die <u>Gestaltung, die Baumaterialien und Farbgebung der Bauten und Anlagen sowie über die Bepflanzung, den ökologischen Ausgleich und den Biotopverbund enthalten können</u></i> . Der Gemeinderat hält an den Bestimmungen fest.	
12	Archäologische Schutzzone	Empfehlung	Es wird empfohlen, die archäologischen Schutz zonen in den rechtsverbindlichen Inhalt zu übernehmen.	Das Archäologiegesetz regelt den Umgang mit den archäologischen Stätten abschliessend. Die Gemeinden haben keine Aufgaben und Kompetenzen in diesem Bereich. Es macht keinen Sinn, Vorschriften im Zonenreglement zu wiederholen. Auf die Anpassung wird verzichtet.	n

Nr.	Kap.	Vorgabe ARP	Kantonale Vorprüfung und Begründung	Stellungnahme / Beschlüsse des Gemeinderates	ID
13	Art. 30	Zwingend	Das Baubewilligungswesen ist im Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 8. Januar 1998 und in der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998 abschliessend geregelt. Der Gemeinde steht diesbezüglich keine zusätzliche Regelungskompetenz zu. Insbesondere können die Verfahren nicht geändert und auch keine neuen eingeführt werden.	Der Artikel wird überarbeitet resp. angepasst.	j
14	Biodiversität	Zwingend	Nach Möglichkeit sind auch die Ansprüche von Tierarten in den Reglementsbestimmungen aufzunehmen, welche als Kulturfolger gelten und das Siedlungsgebiet - im besonderen Masse die historischen Ortskerne - als Ersatzlebensraum besetzen, z. B. Mauersegler, Mehlschwalben, Fledermäuse etc.. Deren Brutplätze sind insbesondere im Rahmen von Renovationen gefährdet.	In Absprache mit der Fachstelle Natur + Landschaft des Kantons BL wird eine entsprechende Bestimmung im Reglement aufgenommen.	
15	Invasive Neophyten	Zwingend	Es ist an geeigneter Stelle im TZRS ein Artikel bezüglich der Bepflanzung aufzunehmen oder mit folgendem Text entsprechend zu ergänzen: «Eine Bepflanzung mit Arten, die zu den sogenannten invasiven Neophyten gezählt werden, ist nicht zulässig.»	Die im Vorprüfungsbericht genannte Verordnung regelt den Umgang mit invasiven Neophyten umfassend und abschliessend. Es macht keinen Sinn, jegliche Bestimmung die in übergeordneten Gesetzen geregelt sind in den Gemeindereglementen zu wiederholen. Die Freisetzungsverordnung schreibt auch nicht vor, dass die Gemeinden Bestimmungen in ihren Zonenreglementen aufnehmen müssen. Auf eine Reglementsbestimmung wird entsprechend verzichtet.	n
16	Bauen mit Glas	Zwingend	Die Umgebung spiegelnde Glasfassaden können letale Fallen für Vögel darstellen (Vogelkollisionen). Diese sind deshalb vogelsicher	Der Reglementstext wird entsprechend ergänzt.	j

Nr.	Kap.	Vorgabe ARP	Kantonale Vorprüfung und Begründung	Stellungnahme / Beschlüsse des Gemeinderates	ID
			zu gestalten. Es wird davon ausgegangen, dass Bauen mit Glas im Ortskern nicht zur Anwendung kommt. Falls doch, so ist an geeigneter Stelle im TZRS folgende Bestimmung einzufügen: «Bei grossflächigen Verglasungen ist reflexionsarmes Glas zu verwenden, um das Risiko von Vogelkollisionen zu mindern.»		
17	Aussenraumbeleuchtung	Zwingend	An geeigneter Stelle ist im TZRS folgende Bestimmung einzufügen: «Aussenraumbeleuchtungen sind so zu konzipieren, dass sie die Umgebung nicht übermässig beeinträchtigen. Die Beleuchtungsanlagen sind auf das Notwendige zu beschränken und Lichtkegel nach oben abzuschirmen.»	Auf eine Bestimmung im Teilzonenreglement wird verzichtet. Der Gemeinderat will die nötigen Bestimmungen zur Aussenraumbeleuchtung in einem eigenen Reglement (z.B. Polizeireglement) festlegen, so dass für das ganze Gemeindegebiet die gleichen Regeln gelten.	n
18	Art. 2	Korrektur	Der orientierende Anhang ist nicht Bestandteil der (verbindlichen) Teilzonenvorschriften. Der Zusatz «inkl. dem orientierenden Anhang 1» ist zu streichen.	Der Text wird angepasst.	j
19	Art. 4	Zwingend	Gestaltungsbaulinien weglassen, da diese in einem eigenen Plan darzustellen sind.	Der Text wird angepasst.	j
20	Art. 5	Zwingend	Hinweis, dass die Bruttogeschossfläche nicht IVHB-konform ist, dass die Gemeinde ein Ausnutzungskataster zu führen hat und die Frist Übergangsbestimmungen zu beachten hat.	Kenntnisnahme	K
21	Art. 9	Zwingend	Absatz 2: Bestimmungen zu Strassenparzellen müssen im Strassenreglement geregelt werden. Im Übrigen ist für die Gestaltung der Strassen ohnehin der Gemeinderat zuständig. Absatz 2 ist daher dementsprechend zu ändern oder allenfalls ganz zu streichen.	siehe Antwort Nr. 11	

Nr.	Kap.	Vorgabe ARP	Kantonale Vorprüfung und Begründung	Stellungnahme / Beschlüsse des Gemeinderates	ID
22	Art. 11	Empfehlung	<p>Absatz 3 und 4: Die Erfahrung hat gezeigt, dass die aus der Wegleitung «Umsetzung der Naturgefahrenkarte in die kommunale Nutzungsplanung» (ARP, Juni 2011) stammende Definition «geringe Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre)» fehlinterpretiert werden kann. Um diesbezüglich Klarheit zu schaffen, empfiehlt die Basellandschaftliche Gebäudeversicherung (BGV) bei Anwendung des Schutzziels «geringe Eintretenswahrscheinlichkeit» die Wiederkehrperiode neu mit «(Jährlichkeit 300 Jahre)» zu beschreiben.</p> <p>Absatz 4 bis 6: In Anlehnung an die «Wegleitung Schutzmassnahmen gegen Schäden durch gravitative Naturgefahren» (BGV, 2017), wird empfohlen, anstelle des Begriffs «Hochwasserkote» neu und durchgehend den Begriff «Schutzhöhe» zu verwenden. Die Schutzhöhe setzt sich aus der maximalen Fliesstiefe und einem Freibord zusammen.</p>	<p>Der Text wird wie vorgeschlagen angepasst.</p> <p>Information zum Gespräch mit Herr Dörig (BGV): Es bestehen drei Möglichkeiten: Hohe Eintretenswahrscheinlichkeit = 30 jähriges Hochwasser, mittlere Eintretenswahrscheinlichkeit = 100 jähriges Hochwasser und geringe Eintretenswahrscheinlichkeit = 300 jähriges Hochwasser. Die Gemeinde kann die beiden letzten Varianten im Reglement festschreiben. Der Gemeinderat legt die mittlere Variante im Reglement fest. Die Grundeigentümer sind damit frei, bauliche Massnahmen gegen das 300-jährige Hochwasser zu treffen.</p>	j
23	Art. 14	Zwingend	Sofern keine Bauten mit Situationswert festgelegt werden, ist Artikel 14 zu streichen.	Die Unterlagen werden überprüft und entsprechend angepasst.	j
24	Art. 15	Zwingend	Im Zonenreglement kann nicht grundsätzlich verlangt werden, dass ein Fachgutachten erstellt werden muss. In Absatz 2 ist daher der Zusatz «durch ein unabhängiges Fachgutachten» zu streichen.	Der Text wird angepasst.	j
25	Art. 16	Zwingend	Artikel 16 ist folgendermassen zu ergänzen: «Bei der Gestaltung von Gebäuden und Gebäudeteilen und der Beurteilung von Bauvorhaben, Renovationen und Restaurierungen ist auch das Kriterium	Der Text wird wie vorgeschlagen ergänzt.	j

Nr.	Kap.	Vorgabe ARP	Kantonale Vorprüfung und Begründung	Stellungnahme / Beschlüsse des Gemeinderates	ID
			«Lebensraum geschützter Arten» zu berücksichtigen.»		
26	Art. 20, Abs. 2	Zwingend	Diese Formulierung entspricht nicht dem Musterzonenreglement und muss überprüft und mit Beispielen unterlegt werden. Damit eine Überprüfung/Beurteilung möglich ist, muss das Ausmass visualisiert werden. Der Abteilung Denkmalpflege erachtet die 0.7m als zu gross. Es wird eine Beeinträchtigung der Dachflächen befürchtet. Ersten Überprüfungen zufolge wäre ein Faktor von 0.6 eher möglich.	Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass das festgelegte Mass für die steilen und grossen Dachflächen ortsbildverträglich ist. Im Planungsbericht werden die schematischen Vergleiche dargestellt.	n
27	Art. 20, Abs. 3		Was sind fassadenbündige Dachaufbauten? Zwerhdächer, Wiederkehre und ähnliche Dachaufbauten sind ortskernuntypisch und nicht bewilligungsfähig. Die Traufe (einige Ziegelreihen) muss ohne Unterbruch durchlaufen. Firstverglasungen sind nur auf der strassenabgewandten Seite des Gebäudes möglich. Absatz 3 ist dementsprechend zu ändern.	Absatz 3 wird angepasst.	j
28	Art. 20, Abs. 4	Zwingend	Ergänzung: «Die Dachform der Dachaufbauten ist dem jeweiligen Standort <u>und Objekt</u> entsprechend zu wählen.»	Der Text wird ergänzt.	j
29	Art. 20, Abs. 5	Zwingend	Ergänzung: Liftaufbauten <u>und überdeckte</u> Dacheinschnitte...	Der Text wird ergänzt.	j
30	Art. 20, Abs. 6	Zwingend	Der zweite Satz in Absatz 6 ist zu streichen, da die Gemeinden in diesem Bereich keine Kompetenzen haben.	Der Text wird angepasst.	j
31	Art. 22, Abs. 2	Zwingend	Absatz 2 ist zu streichen, da Reklamevorschriften nur im Reklamereglement erlassen werden können. Dieses wird gemäss § 6 der Verordnung über die Zuständigkeit für die Genehmigung von	Der Text wird angepasst.	j

Nr.	Kap.	Vorgabe ARP	Kantonale Vorprüfung und Begründung	Stellungnahme / Beschlüsse des Gemeinderates	ID
			Gemeindenormen vom 24. Oktober 2017 von der Sicherheitsdirektion genehmigt.		
32	Art. 25, Abs. 2	Zwingend	Der zweite Satz ist zu streichen, da vom Baugesuchsteller nicht verlangt werden kann, dass er das weitere Vorgehen aufzeigt.	Der Text wird angepasst.	j
33	Art. 28	Zwingend	Dieser Artikel muss gestrichen werden, da eine Abbruchbewilligung nicht an die aufgeführten Bedingungen (genehmigtes Projekt, Garantie für unverzüglichen Neubau) verknüpft werden kann.	Der Text wird angepasst.	j
34	Art. 29	Zwingend	Dieser Artikel muss gestrichen werden, weil die Ersatzvornahme in § 138 RBG abschliessend geregelt ist.	Der Text wird angepasst.	j
35	Art. 30	Zwingend	Dieser Artikel muss entsprechend der Vorgabe in Ziffer 2.1 des Vorprüfungsberichtes (Grundsätzliches zum Baubewilligungswesen) angepasst werden.	Der Text wird angepasst.	j
36	Art. 34	Zwingend	In Artikel 34 ist zu ergänzen, dass die Zone mit Quartierplanpflicht «Griengrube» inkl. dem dazugehörigen § 19 des Teilzonenreglements Siedlung «Dorfkern» nicht aufgehoben wird.	Der Text wird ergänzt.	j
37	Gewässerraum	Zwingend	Die Ausscheidung des Gewässerraumes ist umfassend zu dokumentieren.	Der Planungsbericht wird ergänzt.	
38	Gefahrenzone	Zwingend	Die Abweichung der Gefahrenzone im Bereich der Parzelle Nr. 379 ist nachvollziehbar zu begründen.	Die Gefahrenzone wird wie von den Naturgefahrenkarten vorgegeben ausgeschieden. Auf die Anpassung wird verzichtet.	j
39	Oberflächenabfl	Empfehlung	Das Amt für Umweltschutz und Energie (AUE) empfiehlt, die	Die «Gefährdungskarte Oberflächenabfluss» bildet eine	n

Nr.	Kap.	Vorgabe ARP	Kantonale Vorprüfung und Begründung	Stellungnahme / Beschlüsse des Gemeinderates	ID
	uss		Relevanz der «Gefährdungskarte Oberflächenabfluss» des Bundes zu diskutieren.	Grundlage für die Abschätzung der Naturgefahren und somit für die Ausscheidung der Gefahrenzonen. Mit der Teilzonenplanung Ortskern werden die Gefahrenzonen «Überschwemmung» auf Basis der aktuellsten Naturgefahrenkarten ausgeschieden. Die Gefährdungskarten des Bundes sind mit dem Jahr 2018 datiert. Die Naturgefahrenkarten wurden in den Jahren 2009 – 2011 erstellt. Der Kanton ist verpflichtet, die Naturgefahrenkarten periodisch zu überprüfen und aufgrund der aktuellsten Erkenntnisse anzupassen. Aufgrund der klaren Kompetenzteilung sieht der Gemeinderat keinen weiteren Handlungsbedarf in diesem Bereich.	
40	Radrouten	Hinweis	Seit Anfang April 2020 führen zusätzlich zwei kantonale Radrouten via Mittlerer Kreis - Schliefweg und via Sundgauerstrasse - Lindenfeldweg Richtung Bättwil (vgl. Geoview BL).	Die Radrouten werden überprüft und angepasst.	j

Anhang 5: Kurzgutachten «Schutzwürdigkeit Bauten» Mühleweg 7 und Mittlerer Kreis 30

Therwil

Anlage

Südlich von Oberwil weitet sich das Birsig- oder Leimental. In südwestlicher Richtung liegen Biel-Benken und Leymen, von wo der namensgebende Birsig herfließt. Südlich an Oberwil schliessen Therwil, das einst stattlichste Dorf im Tal, und Ettingen an. Die kleinen Wasserläufe des Marchbachs von Ettingen und des Binnbachs (auf Therwiler Boden Schliefbach genannt) von Flüh her, sowie der lokale Grossmattbach versorgten das Dorf mit Wasser. Von Bedeutung für die Siedlungsanlage waren Schliefbach und Grossmattbach, die einst zwei Mühlen antrieben, während der Marchbach östlich am Dorf vorbeifloss und sich in Oberwil am Bachspitz mit dem Birsig vereinigt. Die Hügelzüge, die alle diese Wasserläufe voneinander trennen, laufen alle bei Therwil aus, so dass das Dorf praktisch in der Ebene liegt; der Kirchbezirk liegt mit 2-3 m nur unmerklich höher.

Fast genau in die vier Himmelsrichtungen (nach N, W, S) führen vom Kreisel in der Ortsmitte die Oberwiler-, Benken- und Ettingerstrasse nach den genannten Dörfern, die Bahnhofstrasse nach Osten gegen Reinach. An diesen Hauptachsen ist die historische Bausubstanz seit der Mitte der 60er-Jahre sukzessive zerstört worden: Am Kreisel das gotische Hügin-Haus (jetzt auf dem Ballenberg) und der Löwen, 1967 durch einen unpassenden sechsgeschossigen Neubau ersetzt, der jüngst einer nochmals zwei Geschosse höheren Fehlplanung Platz machte und auch das älteste Haus im Dorf dem Erdboden gleichmachte. Geblieben sind an der W-O-Achse von Benken nach Reinach lediglich die beiden klassizistischen Schulhausbauten an den beiden historischen Dorfsenden, sowie ein paar bis zur Unkenntlichkeit modernisierte Bauernhäuser. Identitätsstiftend ist nur noch der von der Ettingerstrasse umrundete Bereich um die Kirche und die Häuser am Mühleweg und Mittleren Kreis. Folgerichtig ist deshalb Therwil im ISOS nur noch von lokaler Bedeutung

Mühleweg und Mittlerer Kreis

Das Häusergeviert des Mittleren Kreises ist der älteste Teil der Siedlung (vgl. Heyer: KDM BL I, S. 420) und war einst von den Wasserläufen umflossen (heute nur noch eine Seite entlang Mühleweg und Mittlerer Kreis). Charakteristisch sind die weit voneinander stehenden Häuserzeilen von Mühleweg und Mittlerem Kreis, als Bachzeilendorf vom Bachlauf und beidseitig begleitenden Strässchen getrennt. Hier sind der Grossteil der eher kleinbäuerlichen Bauten erhalten geblieben, die Ökonomieteile fast durchwegs zu Wohnungen umgenutzt. Die Neubauten seit dem 2. Weltkrieg respektieren dabei die zweigeschossige Volumetrie.

Mühleweg 7, Parz. Nr. 366

Das kleine Haus bildet mit dem Wohnhaus Mühleweg 9 „ein wichtiges Ensemble am Mühleweg“ (Bauinventar Kanton Basel-Landschaft (BIB), Gemeinde Therwil, S. 21), gehörte einst zu letzterem und hat heute eine eigene Parzellenummer. Vermutet wird im BIB eine frühere Nutzung als „Stöckli“; wahrscheinlicher dünkt mich eine Nutzung als Speicher, ev. kombiniert mit einer EG-Nutzung als Back- oder Waschhaus, da separate Bauten als Altenteil in unserer Gegend kaum anzutreffen sind.

Das kleine Haus steht leicht abgewinkelt zu Nr. 9 giebelständig zu Strasse und Bachlauf und hat zwei Geschosse unter einem Satteldach. Der nördlichen Giebelfassade zur Strasse ist

auf halber Hausbreite ein kleiner verputzter eingeschossiger Flachdachvorbau, vermutlich mit Betondach angegliedert, der viel jüngeren Datums ist und kaum vor 1900 zurückreicht. An die südliche Giebelseite schliesst sich direkt ein Schopfbau von gleicher Volumetrie und Firsthöhe an (heute als Nr. 9b zum Haus Nr. 9 gehörig) und verdeckt diese vollständig. Die östliche Traufseite steht direkt an einem kaum mehr als 2 m breiten Fussweg, der es von der Nachbarliegenschaft Mühleweg Nr. 3 trennt. Zu Mühleweg Nr. 9 ist der westlichen Traufseite an der Ecke zur Strasse ein eingeschossiger Abortanbau vorgelagert, darüber begleitet eine Trauflaube unter abgeschlepptem Dach das ganze Gebäude.

Das ganze Haus, soweit es einsehbar ist, ist seines Putzes beraubt, was baugeschichtliche Rückschlüsse ermöglicht: Das Erdgeschoss ist aus grob bearbeiteten Hausteinen gefügt, die sorgfältig lagerhaft geschichtet sind (der Zementsockel ist jung). Die Fensteröffnung zur Strasse dürfte ursprünglich sein, da keine Anzeichen auf einen späteren Ausbruch aus dem Mauerwerk deuten. Auf der Traufseite zum Fussweg befindet sich ein Hauszugang. Das Obergeschoss ist in Fachwerktechnik mit ebenfalls sorgfältiger Bruchsteinausfachung erstellt, vermutlich einst Sichtfachwerk. In der rein statischen Konstruktion ohne jegliche Zierelemente entspricht es der typischen Fachwerktradition des Sundgaus, zu dessen Hausbaukultur das Leimental ebenso gehörte wie Allschwil. Zur Strasse und zum Fussweg öffnet sich je ein einziges Fenster. Am Giebel lässt sich eine Zwitterkonstruktion des Dachwerks ablesen: Einerseits eine Sparrenkonstruktion (am Fusspunkt ins Rähm gefügt) mit Aufschieblingen und charakteristischem schwachem Bruch der Dachfläche, damit ein Dachüberstand möglich wird. Obwohl diese für das Sundgauer Fachwerk charakteristische Form keine Firstpfette benötigt, ist eine solche vorhanden; sie ruht auf einem dünnen Stiel. Zur Laube hin zeigt sich klar, dass diese nachträglich angefügt wurde und mit einem höher als auf der Gegenseite ansetzenden Aufschiebling gedeckt wurde. Der Ansatzpunkt des ursprünglichen Aufschieblings vor dem Laubenanbau ist noch klar erkennbar.

Diese Erkenntnisse stützen die Vermutung einer ursprünglichen Nutzung als Speicherbaute, verbunden mit einer EG-Nutzung als Back- oder Waschhaus. Die Laube und der Abortvorbau dürften daher in Zusammenhang mit einer Umnutzung zu einem Wohnhaus stehen, vermutlich im Verlauf des 19. Jahrhunderts.

Die Einschätzung einer sehr schlechten Bausubstanz scheint zweckoptimistisch formuliert, um einen Abbruch möglich zu machen. Zweifelsfrei ist der Zustand des Hauses vernachlässigt, es ist im eigentlichen Sinn „baufällig“, das heisst, es ist fällig, dass bauliche Massnahmen vorgenommen werden. So ist die Schwelle, auf dem das Fachwerk aufbaut schadhaft und ebenso der nördliche Eckständer in seinem unteren Bereich, aber beide sind reparaturfähig. Als Ganzes macht das Haus trotz der Vernachlässigung eine sehr soliden Eindruck. Das Mauerwerk des EG und die Ausfachung in OG und Giebel sind gut erhalten, es gibt keinerlei Anzeichen von statischen oder Setzrissen. Eine eingehende Untersuchung wäre zweckmässig, bei einer Instandsetzung würde man den Vorbau zur Strasse besser entfernen und das gesamt Mauerwerk wieder mit einem Verputz schützen.

Als Teil des Ensembles mit Nr. 9 ist der kommunale Schutz gerechtfertigt. Nr. 9, mit wenig sensiblem Ökonomieanbau von 1951, dürfte eines der ältesten Häuser von Therwil sein. Die gemäss Heyer (KDM BL I, S. 442) an einem Scheunentorbalken angebrachte Jahreszahl 1584 ist als Baujahr auch für das Wohnhaus mit seinen noch gotisch gekehlten Fenstern glaubhaft.

Mittlerer Kreis 30, Parz. Nr. 413

Der Mittlere Kreis bildet hier die Fortsetzung des Mühlewegs. Rechtsufrig steht traufständig zum Bach das ehem. Kleinbauernhaus Nr. 30 mit Wohn- und Ökonomie teil als sog. Mitterstallhaus unter durchlaufendem First. Unter einem Querfirst ist dem Ökonomie teil rückseitig ein Schopf vorgebaut und an die fensterlose Giebelwand des Trens ist ein kleiner Schopf unbekannter Zeitstellung unter einem Pultdach angefügt. Das vollständig gemauerte Wohnhaus ist mit dem Hauszugang zweiachsig als Fassade zum Bach orientiert. Auch die

nach Süden orientierte freistehende Giebelseite ist zweiachsig mit kleinen Fenstern die weit auseinanderliegen und den muralen Charakter dominieren lassen (das Fenster im Giebel ist in dieser Form sicher wesentlich jünger). Die rückwärtige Trauffassade ist fast fensterlos, drei kleine Fenster (eines im EG, zwei nahe beieinander stehende im OG) befinden sich bereits im Ökonomieteil des Hauses.

Im Ökonomieteil ist das EG und an der nördlichen Giebelseite auch das OG gemauert. Zwischen dem Hauseingang und dem Scheunentor liegt das ehem. Stallfenster, die Stalltüre wurde entweder zugemauert oder der Zugang zum Stall erfolgte vom Tenn aus. Zu vermuten ist wohl ersteres. Das Dach ist gegenüber dem Wohnhaus stark vorstehend herabgezogen und bildet so den charakteristischen Schermen. Dem Stallteil ist ein Vorbau auf zwei Holzstützen mit Eckversteifung auf Kalksteinsockeln vorgelagert. Der Raum darüber im OG war einst wohl offen als witterungsgeschützte Ablage, jetzt auf die Front der Holzstützen als verbretterter Vorbau vorgezogen. Auch über dem Tennor ist heute ein Fenster eingefügt. Ursprünglich dürfte die ganze Traufseite im OG und das Giebelfeld gegen Norden (heute ebenfalls befenstert) mit einem durchgehenden Brettschirm versehen gewesen sein. Der rückwärtige Schopfanbau ist auf den drei freistehenden Seiten gemauert, OG und Giebel waren einst wohl vollständig mit einem Brettschirm versehen. An der nördlichen Traufseite öffnen sich zum hier entlang führenden Erschliessungsweg zwei stichbogige Türöffnungen und ein ebensolches Fenster in der Mitte dazwischen, was auf eine Stallnutzung im EG des Schopfanbaus schliessen lässt. Wie beim Ökonomieteil zum Bach hin ist hier zum Erschliessungsweg hin das Dach als Vorschermen herabgezogen und mit zwei Bügen abgestützt. Alle drei Hausteile schliessen nach oben mit Rafendächern, bei denen zur Bildung eines Dachüberstandes oder Vorschermens kein Aufschiebling nötig ist. Der beim Sparrendach charakteristisch Bruch der Dachfläche fehlt daher hier. Im Bereich des Stallteils dient eine Schleppgaube der Belichtung des ausgebauten Dachraums. Daneben begnügt sich der ausgebaut Dachraum mit je zwei kleinen Dachflächenfenstern pro Dachseite und einigen Glasziegeln im Bereich des Vorschermens über dem Tennor. Die Dachflächen des Schopfanbaus blieben unberührt.

Das Gesagte lässt auf eine Entstehung im mittleren Drittel des 19. Jahrhunderts schliessen. Dafür sprechen die Dachform und die weit auseinander liegenden Fenster an der Giebelseite des Wohnhauses, wie auch die insgesamt sehr zurückhaltende Durchfensterung des Wohnhauses.

Das Haus macht einen sehr gepflegten Eindruck. Das Wohnhaus scheint bis auf die Fensteröffnung im Giebelfeld unangetastet. Ökonomie- und Schopfbauten, die landwirtschaftlich nicht mehr benötigt werden, lassen sich sinnmachend nur erhalten, wenn sie umgenutzt werden, in der Regel meist zu Wohnraum. Dass dies ohne sichtbare Eingriffe nicht möglich ist, liegt auf der Hand. Im vorliegenden Fall darf man die Eingriffe am Ökonomieteil als massvoll und zurückhaltend beurteilen, beim Schopfanbau sind sie insbesondere an der nach Osten orientierten Giebelseite mit durchgehenden doppelgeschossigen, grossen Öffnungen im OG und im Giebelfeld und grossem Terrassenvorbau mit hohem Gestänge und Sonnenstoren zu aufdringlich ausgefallen. Auch auf der Traufseite zum Hof wären mehr aber kleinere Fensteröffnungen dezenter gewesen. Insgesamt aber darf man die Umnutzung als massvoll bezeichnen, insbesondere wenn man das Resultat mit den vielen unsensiblen Umnutzungen vergleicht, die man landauf landab sehen kann.

Die Liegenschaft aus dem kommunalen Schutz zu entlassen mit der Begründung, es sei zu stark saniert, wirkt etwas schizophren. Sind Ökonomiebauten ungenutzt und schlecht unterhalten, heisst es „Bausubstanz schlecht, Abbruch möglich“, sind sie umgenutzt heisst es „zu saniert“, also nicht mehr schutzwürdig. Es gibt viele Beispiele von kommunal geschützten Bauten, die unter Begleitung durch die Ortsbildpflege oder kommunale Baugremien umgenutzt werden und danach weiter unter Schutz bleiben. Die werden dann gerne als Beispiele guter Umnutzungen vorgezeigt. Im vorliegenden Fall muss man sich

fragen, wie sinnvoll denn der relativ sorgfältige Umgang bei der Umnutzung war, wenn man es danach aus dem kommunalen Schutz entlässt. Da hätte man es gerade so gut abreißen können. Man darf der Bauherrschaft von Mittlerer Kreis 30 durchaus attestieren, dass der Umgang mit dem Haus sorgfältig war und die Zeitstellung des Hauses und dessen ursprüngliche Bestimmung und Nutzung nach wie vor gut ablesbar und erlebbar sind. Man würde sich wünschen, dass sich viele andere bei ihren Umnutzungen ebenso respektvoll verhalten hätten. Beim guten und gepflegten Bauzustand des Hauses darf man allerdings davon ausgehen, dass es innerhalb des üblichen Planungshorizontes von 15 Jahren nicht als gefährdet gelten muss. Ob deswegen eine Schutzentlassung sinnvoll ist darf man dennoch bezweifeln. Ansonsten könnte man jedes Bauwerk das kantonal geschützt und sorgfältig renoviert wird nach getaner Arbeit aus dem Schutz entlassen. Das Haus Mittlerer Kreis 30 ist nach wie vor ein gültiges Zeugnis für das Dorf Therwil in einem noch relativ gut erhaltenen Kontext, wo sonst der historische Baubestand des Dorfes schon auf einen kleinen Rest geschmolzen, resp. der grösste Teil dem Abbruchhammer zum Opfer gefallen und durch gesichtslose Allerweltsbauten ersetzt worden ist.

Oberwil, 5. November 2020
Jürg Andrea Bossardt

Benutzte Quellen:

- Hans-Rudolf Heyer. Die Kunstdenkmäler des Kantons Basel-Landschaft. Band I. Der Bezirk Arlesheim. Basel 1969. S. 419 ff.
- Claudio Affolter. Bauinventar des Kantons Basel-Landschaft (BIB). Gemeinde Therwil. S. 21 ff.
- Max Gschwend. Schweizer Bauernhäuser. Schweizer Heimatbücher 144/145/146/147. Bern 1971.
- ISOS. Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz. Basel-Landschaft und Basel-Stadt. Basel o.J. [2013]

Therwil: Mühleweg 7 und Mittlerer Kreis 30



Mühleweg 7 von N

Mühleweg 7+9 von NO

Mühleweg 7+9 von W



Mittlerer Kreis 30 von W

Mittlerer Kreis 30 von SW

Mittlerer Kreis 30 von SO



Mittlerer Kreis 30 von SO

Mittlerer Kreis 30 von NW

Mittlerer Kreis 30 von O

Jürg Andrea Bossardt/4. November 2020