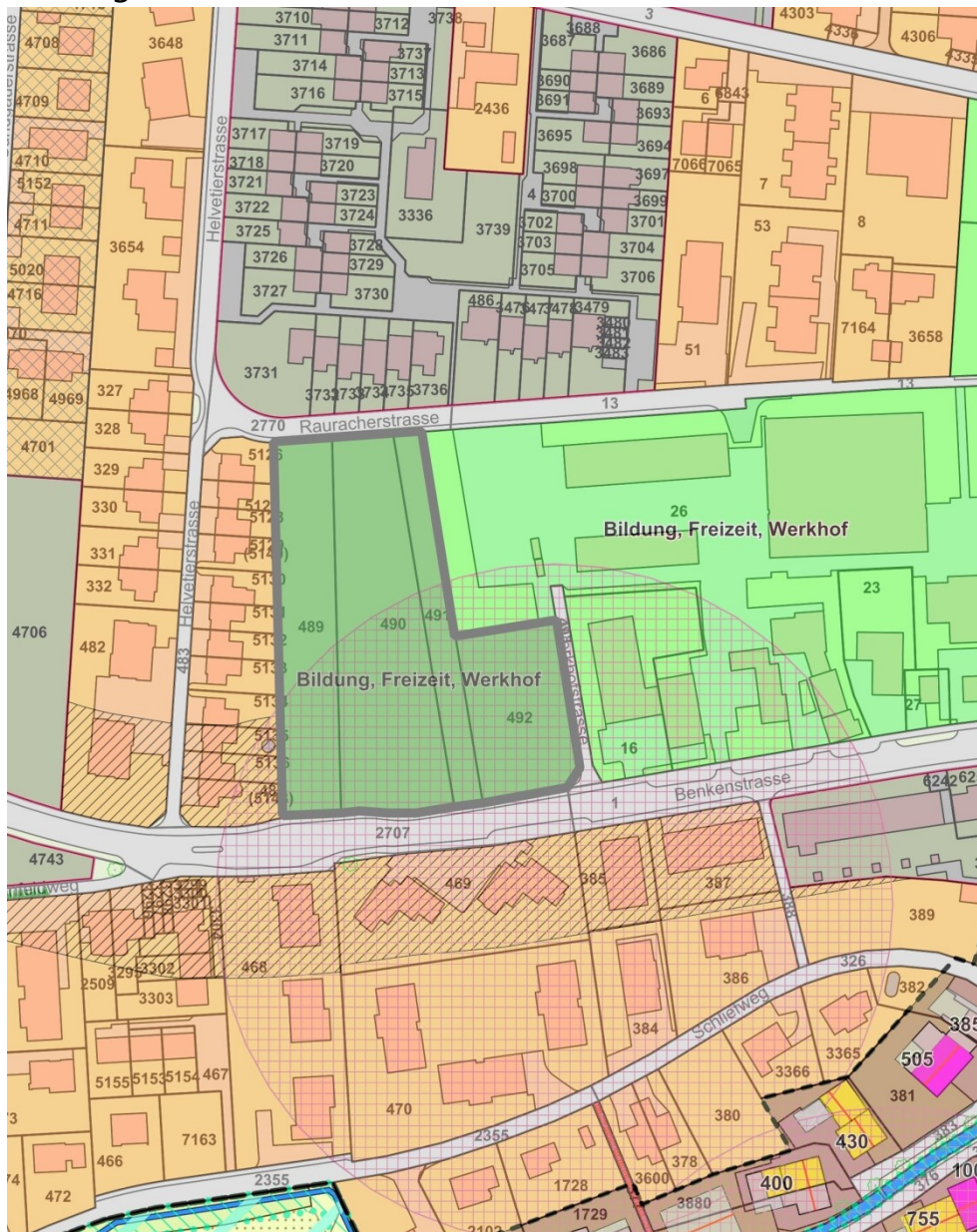


GEMEINDE THERWIL  
Revision der Zonenplanung Siedlung

## Mutation Baugebiet „Benkenstrasse – Werkhofstrasse“ Parzellen 489, 490, 491 und 492

Planungsbericht



## Inhalt

1	Ausgangssituation .....	3
2	Angebot OeW-Zonen.....	3
3	Generelle Nachfrage an OeW-Zonen.....	3
4	Nachfrage nach spezifischen öffentlichen Einrichtungen.....	5
4.1	Verwaltung.....	5
4.2	Technische Versorgung .....	5
4.3	Bildungswesen.....	5
4.4	Kirche .....	7
4.5	Spiel- und Sportplätze.....	7
4.6	Altersversorgung .....	7
5	Öffentliche Nutzungen ausserhalb der OeW-Zonen (Anhang B) .....	9
5.1	Kultur und Freizeit.....	9
6	Vorgesehene Umzonierungen .....	9
7	Fazit .....	10
8	Organisation und Ablauf der Planung .....	10
8.1	Projektorganisation .....	10
8.2	Planungsablauf.....	10
8.3	Weitere Planungsschritte .....	10
9	Inhalte der Planung .....	11
9.1	Mutationsunterlagen .....	11
9.2	Bestandteile der Zonenplanmutation.....	11
9.3	Bestandteile der Zonenreglementmutation.....	12
10	Planungsverfahren .....	13
10.1	öffentliche Mitwirkung.....	13
10.2	kantonale Vorprüfung .....	13
10.3	Beschlussfassung.....	14
10.3.1	Gemeinderatsbeschluss.....	14
10.3.2	Gemeindeversammlungsbeschluss.....	14
10.4	Auflage- und Einspracheverfahren .....	14

## 1 Ausgangssituation

Die Gemeinde Therwil ist nach Binningen und Oberwil mit über 10'000 Einwohnern die drittgrösste Gemeinde im Leimental. Neben den kommunalen übernimmt sie auch regionale öffentliche Aufgaben in ihrem Gemeindebann (APH Blumenrain, ARA, Sekundarschulen).

Um zur Bereitstellung der entsprechenden Aufgaben Flächen mit entsprechender Lagegüte zur Verfügung zu haben, weist der Zonenplan Siedlung Zonen für öffentliche Werke und Anlagen (OeW) aus.

Aus heutiger Sicht sind die sogenannten OeW-Zonen im rechtsgültigen Zonenplan Siedlung in ihrer Summe mehr als ausreichend dimensioniert. Der Gesamtbestand der ausgewiesenen OeW-Zonen beträgt innerhalb des Siedlungsperimeters 180'381 m<sup>2</sup>. Einzig für den Bedarf nach einer Erweiterung der Sportplätze stehen im heutigen Siedlungsperimeter keine dafür geeigneten Flächenreserven zur Verfügung. Im Rahmen der ab 2019 geplanten Gesamtrevision der Zonenplanung Siedlung, abgestimmt auf den Therwiler Richtplan, erfolgt eine Überprüfung des Gesamtbestandes der OeW-Zonen. Diese Überprüfung hat zum Ziel, Aussagen zu Qualität und Quantität der bestehenden OeW-Zonen aufzuzeigen, und allenfalls nicht mehr als OeW-Zone benötigten Flächen einer ordentlichen Bauzone zuzuweisen (damit erhalte die Gemeinde zusätzlichen Handlungsspielraum für die Siedlungsentwicklung). Allfällige Anpassungen der Zweckbestimmungen der OeW-Zonen werden definitiv im Rahmen der Gesamtrevision der Zonenplanung Siedlung beschlossen.

## 2 Angebot OeW-Zonen

Das bestehende Angebot an öffentlichen Nutzungen kann unterschieden werden in:

Flächen in den OeW-Zonen die entsprechend ihrer Zweckbestimmung genutzt sind und Flächen, auf denen OeW Nutzungen realisiert sind, die aber nicht als OeW-Zone ausgewiesen sind (siehe Anhang B).

	Anzahl Flächen	Fläche in m <sup>2</sup>
<b>ausgewiesene OeW-Zonen gem. geltendem ZPS</b>	<b>44</b>	<b>180'381</b>
<b>andere Zonen im Bann ZPS mit OeW-Nutzungen</b>	<b>5</b>	<b>3'156</b>

Tabelle 1: Situation Bestand und Nutzung ausgewiesener OeW-Zonen (Quelle: eigene Darstellung)

## 3 Generelle Nachfrage an OeW-Zonen

Gemäss Bedarfsabklärung bieten die ausgewiesenen Flächen für die Erfüllung der Gemeindeaufgaben mit einem Planungshorizont von 15 – 30 Jahren ausreichend Raum. Die Parzellen im bestehenden Siedlungsgebiet von Therwil sind gemäss heutigem Stand zu rund 94 % überbaut. Selbst bei einer allfälligen Aufzonung der Wohnzonen bei der geplanten Totalrevision der Zonenplanung mit dem Ziel einer inneren, qualitativen Verdichtung besteht in Zukunft nur ein geringes Potential, für eine Entwicklung der Bevölkerungszahl Therwils. Dies hängt in erster Linie mit den Besitzverhältnissen respektive der Parzellierung des Siedlungsgebietes zusammen. Das Therwiler Siedlungsgebiet besteht zu mehr als der Hälfte aus Bau-

parzellen die kleiner als 2000 m<sup>2</sup> gross sind, davon sind wiederum rund die Hälfte kleiner als 600 m<sup>2</sup>. Die Parzellen mit einer Grösse von mehr als 2000 m<sup>2</sup> befinden sich zum grossen Teil in der OeW-Zone, der Gewerbezone, sind Quartierpläne oder Überbauungen im Stockwerkeigentum. Letztlich bestehen nur sehr wenige Parzellen in der Wohnzone mit einer Fläche von mehr als 2000 m<sup>2</sup>, die sich in alleinigen Besitz befinden und zumindest theoretisch über ein grösseres Verdichtungspotential verfügen (siehe Übersichtsplan, Parzellengrösse, Quelle Planteam S und Erhebung der Siedlungsflächenreserven, [www.raumbeobachtung.bl.ch](http://www.raumbeobachtung.bl.ch)).

Es besteht daher ausser für die Erweiterung der Sportanlagen kein Bedarf, zusätzliche Flächen für die öffentliche Infrastruktur auszuweisen, da aufgrund der obigen Ausführungen kaum mehr von einem bedeutenden Bevölkerungswachstum in Therwil ausgegangen werden kann. Bei dieser Beurteilung sind die Anforderungen gemäss Therwiler Richtplan (siehe insbesondere Art. 1.4 Öffentliches Bauen koordinieren und Art. 5.4 Gezielter Umgang mit Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen) eingeflossen.

Es zeigt sich, dass die Wohnbevölkerung in Therwil von 1966 bis 2016 über den gesamten Zeitraum hinweg deutlich zugenommen hat, seit 2015 jedoch stagniert (Abbildung 1).

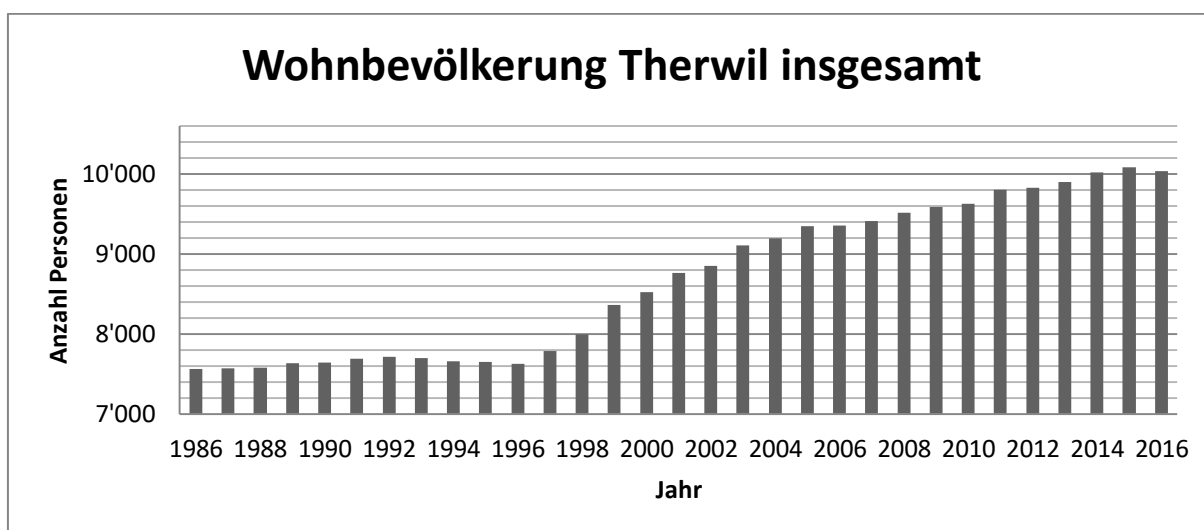


Abbildung 1: Entwicklung der Wohnbevölkerung Therwils von 1986 bis 2016 (Daten: Statistik Baselland)

## 4 Nachfrage nach spezifischen öffentlichen Einrichtungen

(siehe Tabelle OeW-Zonen Anhang B)

### 4.1 Verwaltung

#### Gemeindeverwaltung

Die Parzelle auf der sich die Gemeindeverwaltung befindet ist ausreichend gross, um darauf eine allfällige Erweiterung oder einen Neubau für die Verwaltung realisieren zu können.

### 4.2 Technische Versorgung

#### ARA Birsig

Die ARA Birsig im Besitz des Kantons Baselland soll 2020 am bestehenden Standort umfassend saniert und mit einer Holzsnitzelheizung für den Wärmeverbund Oberwil-Therwil (WOT) erweitert werden, damit ein sicherer Betrieb bis mindestens 2045 ermöglicht werden kann. Damit besteht im Betrachtungszeitraum kein zusätzlicher Flächenbedarf.

#### Wärmeverbund / Heizzentrale

Aufgrund des erarbeiteten Energiesachplans ist absehbar, dass in Zukunft die Kapazität des bestehenden Wärmeverbunds ausgebaut werden wird. Dazu wird allenfalls eine zusätzliche Heizzentrale nötig. Dies muss bei der Anpassung der Zweckbestimmungen der OeW-Zonen berücksichtigt werden.

#### Sammelstellen

Die bezeichneten - jedoch bisher nicht realisierten – Quartier-Sammelstellen sollen auch zukünftig nicht erstellt werden. Sammelstellen sollen möglichst nahe der Verkaufsstellen angeordnet werden. Die Grundstücke sollen jedoch als Reserve im Besitz der Gemeinde bleiben, die Zweckbestimmung ist entsprechend anzupassen.

#### Werkhof

Der Werkhof der Gemeinde verfügt über eine ausreichende zeitgemässe Infrastruktur und hat noch Grundstückreserven. Es besteht in absehbarer Zeit kein Bedarf nach einer Erweiterung.

### 4.3 Bildungswesen

Die OeW-Flächen mit der Zweckbestimmung Bildung machen den grössten Anteil an den OeW-Zonen aus.

### Kindergärten

Die Zahl der Kinder im Vorschulalter ist in Therwil seit dreissig Jahren mit leichten Schwankungen ungefähr gleichbleibend (Abbildung 2). Dies bedeutet, dass in nächster Zeit kein besonderes Augenmerk auf den Bau neuer Kindergärten oder die Erweiterung von OeW-Flächen für diesen Zweck gelegt werden muss. Durch die Strategie „Kindergärten an die Schule binden“ sollen einzelne Kindergartenstandorte mittelfristig aufgegeben und in die bestehenden Schulanlagen integriert werden.

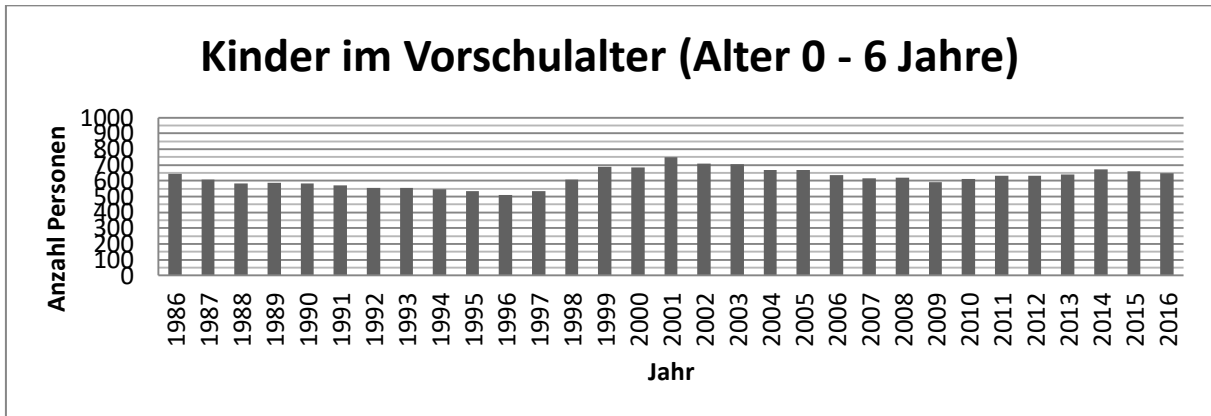


Abbildung 2: Anzahl der 0- bis 6-jährigen Kinder in Therwil von 1986 bis 2016 (Daten: Statistik Baselland)

### Primarschule

Die Zahl der Therwiler Volksschüler ist in Therwil in den letzten dreissig Jahren mit leichten Schwankungen weitgehend konstant geblieben (Abbildung 3). Ein Ausbau der Schulinfrastruktur hat primär zur Wahrung eines zeitgemässen Standards zu erfolgen (Neubau der Primarschule Wilmatt, Sanierung Mühlebodenschulhaus), nicht jedoch zur Unterbringung grösserer Schülerzahlen. Die heute bestehenden Schulanlagen sind für die nächsten 25 Jahre ausreichend, weshalb auch keine weiteren Schulhäuser geplant sind. Entsprechend sollten OeW-Flächen für Erziehungseinrichtungen über gewisse Reserven verfügen, jedoch nicht überdimensioniert werden.

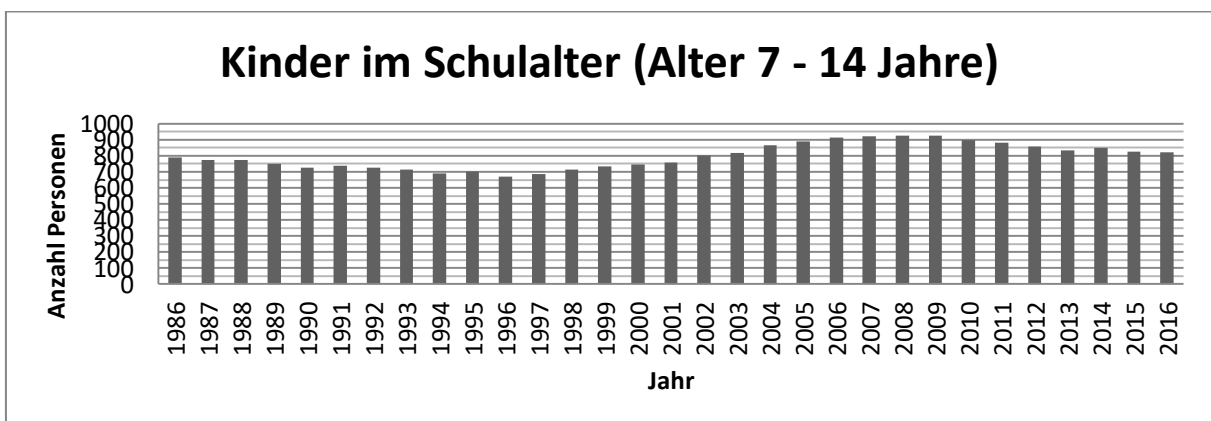


Abbildung 3: Anzahl der 7- bis 14-jährigen Kinder von 1986 bis 2016 (Daten: Statistik Baselland)

#### 4.4 Kirche

Die bestehenden Flächen für kirchliche Nutzungen sind ausreichend. Insbesondere durch die Umstellung von der traditionellen Erdbestattung zur Urnenbestattung erscheint auch das Friedhofsareal für die Zukunft ausreichend zu sein.

#### 4.5 Spiel- und Sportplätze

Das Angebot an Kinderspielplätzen in der Gemeinde ist ausreichend. Jedoch besteht ein Bedarf nach zusätzlichen Sportplätzen. In den vorhandenen Reserven der OeW-Zone innerhalb des Siedlungsgebietes besteht keine Möglichkeit zusätzliche Sportplätze zu erstellen. Die Gemeinde hat deshalb mit den Nachbargemeinden eine interkommunale Sportanlagenkommission Leimental auf Stufe Verwaltung gebildet. Es bestehen in Therwil und Oberwil Engpässe im Bereich „Infrastruktur Sport- und Freizeitanlagen“. Diesbezüglich sollen gemeinsam Lösungsvarianten gesucht werden, um auch zukünftig den Bedarf der lokalen und regionalen Sportvereine zu decken.

#### 4.6 Altersversorgung

Markant ist der kontinuierliche Anstieg der Pensionierten (Abbildung 4). Die Tendenz zeigt, dass in naher Zukunft in Angebote für spezifisches "Wohnen im Alter" investiert werden muss. Allerdings ist die Bereitstellung von altersgerechten Wohnungen kein gesetzlicher Auftrag der Gemeinde. Die Gemeinde kann die Erstellung von altersgerechten Wohnungen und allfälliger Betreuungsinfrastruktur wohl unterstützen, diese sollen jedoch innerhalb der ordentlichen Bauzonen entstehen.

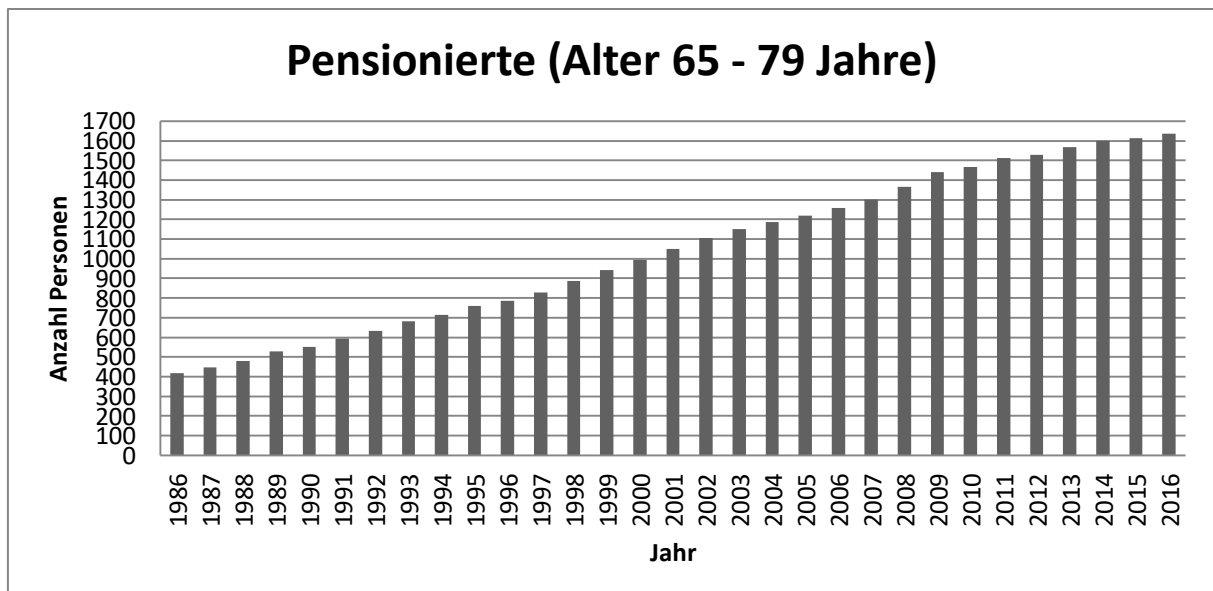


Abbildung 4: Anzahl der 65- bis 79-jährigen von 1986 bis 2016 (Daten: Statistik Baselland)

**Alters- und Pflegeheim (APH)**

Überproportional wächst der Anteil der Betagten an der Therwiler Bevölkerung (Abbildung 5).

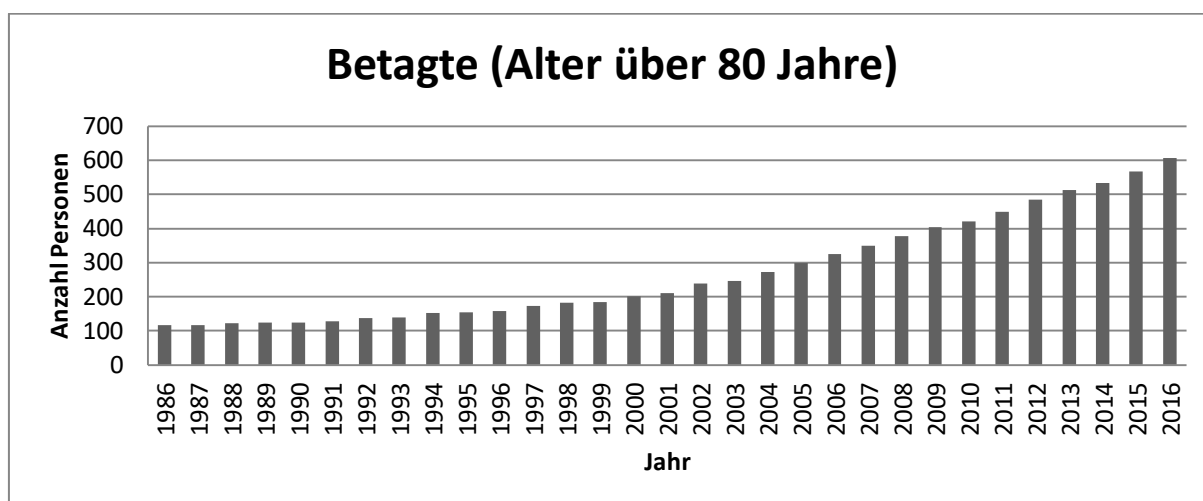


Abbildung 5: Anzahl der über 80-jährigen von 1986 bis 2016  
(Daten: Statistik Baselland)

Die Gemeinden sind grundsätzlich verpflichtet, eine ausreichende Anzahl von Pflegeplätzen für Hochbetagte anzubieten. Entsprechend wurde das APH Blumenrain für die Trägergemeinden Ettingen, Biel-Benken und Therwil erstellt und vor einigen Jahren erweitert.

Seit dem 1. Januar 2018 ist das neue Altersbetreuungs- und Pflegesetz des Kantons Basellandschaft in Kraft. Aufgrund des neuen Gesetzes müssen sich Gemeinden zur Planung und Sicherstellung der Versorgung der Bevölkerung mit Angeboten zur Betreuung und Pflege zu Versorgungsregionen zusammenschliessen. Bottmingen, Oberwil, Therwil, Ettingen und Biel-Benken werden eine Versorgungsregion bilden und gemeinsam ein Versorgungskonzept erarbeiten.

Grundsätzlich befindet sich der Pflegebereich in einem dynamischen Umfeld und entwickelt sich ständig weiter. Ziel ist eine möglichst effiziente, kostenbewusste, qualitativ gute und steuerbare Versorgung bei höchstmöglicher Lebensqualität für die ältere Bevölkerung im Kanton BL im ambulanten und stationären Pflegebereich.

Tendenz ist es, den ambulanten Pflegebereich weiter auszubauen, um den stationären Pflegebereich so weit als möglich zu minimieren.

In Bezug auf den Bedarfsnachweis nach OeW-Flächen heisst dies für die Gemeinde Therwil: Trotz den Herausforderungen, die eine „überalterte“ Bevölkerungsstruktur in den nächsten zehn bis 20 Jahren an die Altersversorgung stellen wird, erkennen wir dadurch keine zusätzlichen Bedarf an entsprechenden OeW-Zonen für die stationäre Alterspflege. Selbst wenn die oben erwähnte Versorgungsregion in einem gemeinsamen Versorgungskonzept den Bedarf für weitere stationäre Pflegeplätze nachweisen sollte, erscheint es aus der Sicht der Gemeinde Therwil sinnvoll, diese in einer anderen Partnergemeinde zu erstellen.



## 5 Öffentliche Nutzungen ausserhalb der OeW-Zonen (Anhang B)

### 5.1 Kultur und Freizeit

#### Gemeindebibliothek / Mehrzweckgebäude

Das Mehrzweckgebäude, welches auch die Gemeindebibliothek beherbergt, befindet sich als denkmalgeschützte Liegenschaft im Besitz der Einwohnergemeinde Therwil im alten Dorfkern. Eine Zonenänderung ist aufgrund der Besitzverhältnisse nicht notwendig.

#### Dorfmuseum Therwil

Das Dorfmuseum Therwil befindet sich in einer denkmalgeschützte Liegenschaft im Besitz des Vereins „Dorfmuseum“ in der Dorfkernzone. Eine Zonenänderung ist aufgrund der Besitzverhältnisse nicht notwendig.

#### Sprützehüsl

Das kleine Mehrzweckgebäude, befindet sich im Besitz der Einwohnergemeinde Therwil im alten Dorfkern. Eine Zonenänderung ist aufgrund der Besitzverhältnisse nicht notwendig.

## 6 Vorgesehene Umzonierungen

In Anhang A sind die Parzellen, für die eine Veränderung der bestehenden zonenrechtlichen Zuordnung vorgesehen ist, aufgeführt.

	Anzahl Flächen	Fläche in m <sup>2</sup>
<b>Umzonung ausgewiesener OeW-Zonen gem. geltendem ZP Siedlung</b>		
zu Wohnzwecken (Quartierplanpflicht) Baugebiet „Benkenstrasse – Werkhofstrasse“ Parzellen 489, 490, 491 und 492	4	7'172
in den Teilzonenplan Dorfkern (Pfarrhaus) (im Rahmen der Revision des Teilzonenplans Dorfkern)	1	620
<b>Umzonung anderer Zonen in OeW-Zone</b>		
keine	0	0

Tabelle 2: Vorgesehene Umzonierungen von OeW-Zonen (Quelle: eigene Darstellung)

## 7 Fazit

Gestützt auf die Bevölkerungsstatistiken der verschiedenen Altersgruppen und aufgrund des als bescheiden erachteten Innenentwicklungspotentials und dem damit zusammenhängenden gering möglichen Bevölkerungswachstums bieten die bestehenden Flächen in den OeW-Zonen für die Erfüllung der Gemeindeaufgaben mit einem Planungshorizont von 15 – 30 Jahren ausreichend Raum.

Es erscheint aus der Sicht der Gemeinde und der kantonalen Behörden demnach möglich die Parzellen 489 – 492 im Baugebiet „Benkenstrasse – Werkhofstrasse“ (westlich des Werkhofs) mit einer Fläche von rund 7'172 m<sup>2</sup> aus der OeW-Zone in eine Wohnzone mit Quartierplanpflicht umzuzonen, wie es der vom Regierungsrat genehmigte Therwiler Richtplan vorsieht. Die Fläche von 7'172 m<sup>2</sup> entspricht dabei knapp 4 % der Gesamtfläche der OeW- Zone innerhalb des Siedlungsgebietes.

## 8 Organisation und Ablauf der Planung

### 8.1 Projektorganisation

Die Mutation Baugebiet „Benkenstrasse – Werkhofstrasse“ wird von der Gemeinde Therwil in Zusammenarbeit mit den folgenden Firmen ausgearbeitet:

- Stierli & Ruggli, Ingenieure + Raumplaner (Qualitätskontrolle)
- Jermann, Ingenieure + Geometer (Reglement, Planunterlagen)

### 8.2 Planungsablauf

Juni – Dezember 2018	Erarbeitung Bedarfsnachweis der OeW-Zonen und Mutation OeW-Zone
14. Januar 2019	Verabschiedung des Bedarfsnachweises durch den Gemeinderats zuhanden der kantonalen Vorprüfung
15. Januar – 18. März 2019	kantonale Vorprüfung des Bedarfsnachweises
29. April 2019	Freigabe des Gemeinderats zur öffentlichen Mitwirkung
2. Mai – 3. Juni 2019	öffentliche Mitwirkung
1. Juli 2019	Verabschiedung des Gemeinderats zuhanden der Gemeindeversammlung vom 17. Oktober 2019
17. Oktober 2019	Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung

### 8.3 Weitere Planungsschritte

Folgende Planungsschritte stehen noch bevor:

21. November 2019 – 20. Dezember 2019	öffentliche Planaufgabe
Januar 2020 – März 2020	Genehmigung RR

## 9 Inhalte der Planung

### 9.1 Mutationsunterlagen

Die Mutation des Baugebietes „Benkenstrasse – Werkhofstrasse“ zu den Zonenvorschriften Siedlung besteht aus den folgenden Dokumenten:

- Zonenplan Siedlung – Mutation Baugebiet „Benkenstrasse – Werkhofstrasse“
- Zonenreglement Siedlung – Mutation Baugebiet „Benkenstrasse – Werkhofstrasse“
- Planungsbericht mit den Anhängen

Die Mutation des Baugebietes „Benkenstrasse – Werkhofstrasse“ zum Zonenplan Siedlung sowie zum Zonenreglement Siedlung bilden die rechtsverbindlichen Unterlagen und sind Bestandteil der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat. Der Planungsbericht umfasst die Berichterstattung gegenüber der Genehmigungsbehörde gemäss § 47 RPV, hat jedoch keine Rechtsverbindlichkeit und ist somit nicht Bestandteil der Beschlussfassung.

### 9.2 Bestandteile der Zonenplanmutation

Die Mutation Baugebiet „Benkenstrasse - Werkhofstrasse“ umfasst die Parzellen 489, 490, 491 und 492, welche sich im Eigentum der Einwohnergemeinde Therwil befinden. Mit der Mutation wird die bestehende OeW-Zone mit der Zweckbestimmung Bildung, Freizeit, Werkhof in eine Zone mit Quartierplanpflicht umgezont.

Mit der Mutation werden die Vorgaben des Therwiler Richtplans umgesetzt. Im Kapitel 5 des Therwiler Richtplans heisst es: *„Therwil verdichtet am richtigen Ort qualitativ.“* Dabei wird unter Punkt 5.2 die Gebietskategorie „Neuentwickeln“ aufgeführt, welche auch das Baugebiet „Benkenstrasse – Werkhofstrasse“ umfasst. Das Gebiet gehört zu den unüberbauten Bauzonen und langfristig ungenutzten Brachen.

Unter Punkt 5.4.3 des Therwiler Richtplans wird weiter ausgeführt: *„Die nicht mehr für öffentliche Aufgaben benötigte Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zwischen Benkenstrasse und Rauracherstrasse neben dem Werkhof soll in eine Wohnzone umgezont werden. Voraussetzung für die Umzonung ist ein Gesamtkonzept, das auf der Grundlage eines Varianzverfahrens zu entwickeln ist.“*

Seitens Gemeinde wurde deshalb eine Bedarfsabklärung über sämtliche OeW-Zonen erstellt (siehe Kapitel 1 bis 7, des Planungsberichtes). Dabei wurde ermittelt, dass betreffend dem Bedarf an OeW-Zonen einer Umzonung der Parzellen 489-492 in eine Zone mit Quartierplanpflicht zugestimmt werden kann.

Mit dem Entscheid, das Areal mit einer Zone mit Quartierplanpflicht zu belegen, kommt die Gemeinde der im Richtplan Therwil geforderten Voraussetzung nach, dass eine Umzonung nur anhand eines Gesamtkonzepts stattfinden darf.

Mit der vorliegenden Mutation wird somit die Grundlage für die weitere Entwicklung des Gebiets „Benkenstrasse – Werkhofstrasse“ in Richtung Wohngebiet geschaffen, ohne dass bereits ein Gesamtkonzept vorliegen muss. Dieses wird dann im Zusammenhang der geforderten Quartierplanung ausgearbeitet.

### **9.3 Bestandteile der Zonenreglementmutation**

Zusammen mit der Festlegung der neuen Zone mit Quartierplanpflicht wird im Zonenreglement eine entsprechende Ziffer ergänzt, welche die Bestimmungen zu der neuen Zone enthält. Diese Ziffer lautet wie folgt:

#### **4.4 Baugebiet „Benkenstrasse – Werkhofstrasse“, Zone mit Quartierplanpflicht**

- <sup>1</sup> Auf dem bezeichneten Gebiet darf nur aufgrund einer rechtskräftigen Quartierplanung gebaut werden.
- <sup>2</sup> Als bauliche Nutzung ist mindestens 80% Wohnnutzung vorzusehen.
- <sup>3</sup> Neben der Wohnnutzung sind nicht störende Betriebe, insbesondere als Lärmschutzbau entlang der Benkenstrasse, zugelassen.
- <sup>4</sup> Der Quartierplan muss ein Ausnützungszifferäquivalent von mindestens 0.8 aufweisen.

Mit Absatz 1 der Ziffer wird sichergestellt, dass in diesem Gebiet nur anhand einer rechtskräftigen Quartierplanung gebaut werden darf. Damit kommt die Gemeinde den Anforderungen des Therwiler Richtsplans nach einem Gesamtkonzept für dieses Gebiet nach.

Mit Absatz 2 und 3 wird geregelt, dass mindestens 80% der angedachten Überbauung der Wohnnutzung vorbehalten sein muss. Die restlichen 20% können entweder als Wohnnutzung oder für nicht störende Betriebe eingesetzt werden. Ziel ist, einerseits dafür zu sorgen, dass das Gebiet vor allem der Wohnnutzung zugeführt wird. Dies ist im Therwiler Richtplan so vorgesehen und entspricht auch den Anforderungen der Gemeinde an dieses Gebiet. Andererseits möchte die Gemeinde dem künftigen Investor die Möglichkeit bieten, an der stark frequentierten Benkenstrasse aus Gründen des Lärmschutzes aber auch aus wirtschaftlichen Gründen nicht störende Betriebe anzusiedeln.

Der letzte Absatz dient der Sicherstellung einer minimalen Nutzung des Gebiets. Die Gemeinde hat dazu eine Potentialstudie über das Gebiet „Benkenstrasse – Werkhofstrasse“ gemacht, welche ergab, dass ein Ausnützungszifferäquivalent von mindestens 0.8 in diesem Gebiet quartierverträglich realisierbar ist. Diese Vorgaben stimmen auch mit der zwingenden Vorgabe aus der kantonalen Vorprüfung überein (vgl. Kapitel 10.2).

Allgemein ist anzumerken, dass die neue Ziffer im Reglement hinter den beiden bestehenden Ziffern zu den Baugebieten „Witterswilerfeld“ und „Benkenstrasse – Birmmatten“ einzuordnen ist. Sie erhält damit die Nummer 4.4. Die nachfolgenden Ziffern sind somit in ihrer Nummerierung entsprechend zu schieben. Es versteht sich von selbst, dass damit auch die Anpassung des Inhaltsverzeichnisses, der Verweise und Seitenzahlen verbunden sind.

## 10 Planungsverfahren

### 10.1 kantonale Vorprüfung

Die kantonale Vorprüfung des Bedarfsnachweises OeW-Zonen fand vom 15. Januar bis 18. März 2019 statt. In der Stellungnahme des Amtes für Raumplanung vom 18. März 2019 wurde festgehalten, dass die kantonalen Fachstellen „keine Bemerkungen zum Bedarfsnachweis haben“.

Als zwingende Vorgabe zur Umzonung der OeW-Zone in eine Zone mit Quartierplanpflicht wurde jedoch folgendes formuliert:

*„Die Auslastung der Wohn- und Mischzonen (WMZ) der Gemeinde Therwil nach Methode des Bundes beträgt etwas über 105%. Eine Umzonung von OeW-Zonen zu Wohn- und Mischzonen ist daher von dieser Warte her möglich. Sieht die Gemeinde eine solche vor, muss gleichzeitig auch Objektblatt S 1.2 Planungsgrundsatz d) des Kantonalen Richtplans (KRIP) beachtet werden, wonach neu geschaffene WMZ dicht überbaut werden sollen. Die im Zonenplan festzulegende bauliche Dichte hat einem Ausnutzungszifferäquivalent von mindestens 0.6 in ländlichen Gemeinden bzw. 0.8 in den übrigen Gemeinden des Kantons zu entsprechen, sofern keine überwiegenden Interessen dagegenstehen. Zudem ist mittels Nutzungsvorschriften eine hohe städtebauliche Qualität (Aussenraum, Volumetrie, Architektur) sicherzustellen.“*

Diese Vorgabe wurde bei der Zonenreglementmutation entsprechend berücksichtigt.

### 10.2 öffentliche Mitwirkung

Die Gemeinden sind, gestützt auf die Rahmengesetzgebung zur Raumplanung von Bund (Art. 4 RPG) und Kanton (§ 7 RBG BL), dazu verpflichtet, ihre Planungsentwürfe zu Nutzungsplanungen sowie auch entsprechende Mutationen öffentlich bekannt zu machen. Die Bevölkerung kann im Rahmen dieses Verfahrens zu den Entwürfen Stellung nehmen, Einwendungen erheben und Vorschläge einreichen. Das Mitwirkungsverfahren dient dazu, bereits in einer frühen Planungsphase allfällige Problempunkte zu eruieren bzw. zu erkennen. Damit können berechtigte Anliegen ohne die Notwendigkeit der Ergreifung von Rechtsmitteln bereits in der Entwurfsphase der Planung behandelt werden.

Das Mitwirkungsverfahren gemäss § 7 RBG für die Mutation des Baugebietes Benkenstrasse / Werkhofstrasse wurde vom 2. Mai 2019 bis zum 3. Juni 2019 durchgeführt.

Die Publikation erfolgte im kantonalen Amtsblatt Nr. 18 vom 3. Mai 2019, im Birsigtaler Bote Nr. 18 vom 3. Mai 2019 sowie auf der gemeindeeigenen Homepage ([www.therwil.ch](http://www.therwil.ch)).

Die Unterlagen konnten während der Mitwirkung auf der Gemeindeverwaltung Therwil eingesehen werden. Stellungnahmen und Anregungen konnten bis zum 3. Juni 2019 schriftlich beim Gemeinderat eingereicht werden.

Während der öffentlichen Mitwirkung sind keine Stellungnahmen, Einwendungen oder Vorschläge an den Gemeinderat eingereicht worden.

## **10.3 Beschlussfassung**

### **10.3.1 Gemeinderatsbeschluss**

Der Gemeinderat hat am 1. Juli 2019 die Mutation Baugebiet „Benkenstrasse – Werkhofstrasse“ beschlossen und zuhanden der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung vom 17. Oktober 2019 verabschiedet.

### **10.3.2 Gemeindeversammlungsbeschluss**

Die Gemeindeversammlung hat am 17. Oktober 2019 die Mutation Baugebiet „Benkenstrasse – Werkhofstrasse“ beschlossen.

## **10.4 Auflage- und Einspracheverfahren**

Die öffentliche Planaufgabe findet vom 21. November – 20. Dezember 2019 statt.

Therwil, 21. November 2019

Reto Wolf  
Gemeindepräsident

Eduard Löw  
Geschäftsleiter

Verfasser: Marc Zumsteg  
Dipl. Arch. ETH, Raumplaner DAS ETH, Leiter Raumplanung/Umwelt, Therwil

Qualitätskontrolle: Ralph Christen  
Dipl. Ing. Raumplaner FH/FSU, Stierli + Ruggli, Ingenieure + Raumplaner AG

Bei der Bearbeitung der Bedarfsanalyse wurden folgende Dokumente herangezogen:

- Kantons Basellandschaft: **Bevölkerungsstatistiken des statistischen Amtes**
- Gemeinde Therwil 2016: **Therwiler Richtplan**
- Gemeinde Therwil: **Beurteilung der ausgewiesenen OeW-Zonen, Siedlung** Tabelle (Anhang A und B)