

1 Einleitung

Gemäss der Rahmengesetzgebung zur Raumplanung von Bund (Art. 4 RPG) und Kanton (§ 7 RBG BL) sind die Gemeinden dazu verpflichtet, ihre Planungsentwürfe für Neuerlasse oder für Mutationen von Nutzungsplanungen sowie von Sondernutzungsplanungen (= Quartierplanungen) öffentlich bekannt zu machen.

Die Bevölkerung kann zu diesen Entwürfen Einwendungen und Vorschläge einreichen, welche der Gemeinderat zu prüfen hat. Die Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens sind in einem Bericht zusammenzufassen. Der Bericht ist zur Einsichtnahme aufzulegen und die Auflage ist zu publizieren.

2 Organisation des Mitwirkungsverfahrens

2.1 Gegenstand der Mitwirkung

Gegenstand der Mitwirkung war die Überarbeitung des Zonenplans. Nachfolgend aufgeführte Dokumente waren im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens einsehbar:

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

2.2 Durchführung des Verfahrens

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

Mitwirkungeingaben konnten in schriftlicher Form (Schreiben und E-Mail) sowie auf der dafür bereitgestellten Online-Plattform (dialog.therwil.ch) als erstmalige Form der E-Mitwirkung eingereicht werden. Die Unterlagen konnten auf der Gemeindeverwaltung sowie auf der Online-Plattform eingesehen werden.

2.3 Mitwirkende

Insgesamt gingen bei der Gemeinde 93 digitale und 24 Briefliche Rückmeldungen ein. Zusätzlich erfolgten Hinweise aus Fachkreisen. Folgende Personen und Organisationen (nachfolgend Mitwirkende genannt) haben eine Stellungnahme zum überarbeiteten Zonenplan eingereicht:

Name	Kürzel
Adrian Stocker	AS
Alexander Geigy	AGe
Andreas Gschwind	AGs
Astrid Rohrbach	AR
Baader Rechtsanwälte <i>Mandat Stockwerkeigentümer Birsmattstrasse 27/29/31, Bernasconi Liegenschaften AG und Schwab Architektur & Liegenschaften AG</i>	BR
Bader, Engler, Forster, Klemke-Bader	BEFK
Bassimo AG	BA
Baselbieter Bauverwalter-Konferenz, BBK	BBK
Beat Schärer	BS
Beatrice & Jürg Burkhardt	BJB
Bernard Mathys	BM
Bruno Gutzwiler <i>Mandat von Hugo Stauffer, Neusatzweg 38</i>	BG
Christian Klemke	C KI
Christoph Kramer	C Kr
Cynthia & Christoph Häusler	CCH
Ellen und Andreas Pinsker	EAP
Eva Striebel	ES
Florian Christeller	FC
Gerold Eugster	GE
Gianluca Joerin	GJ
Hans-Jürgen Ringgenberg	HR
Isabel Boissonnas	IB

Name	Kürzel
Joseph Portmann	JP
Linus Schenker	LS
Lucas Mathys	LM
Marco Joerin	MJ
Margrit Villwock	MV
Marianne & Hans-Rudolf Siegrist	MHS
Markus & Heidi Ulbrich	MHU
Markus Crottet	MC
Martin Steffen	MS
Philipp Klingenbeck	PK
Reto, Silvio & Söhne H. Gilli	Gilli
Roland Huber	RH
Ronald Ruch	RR
Susanne Hattler-Kretzer	SHK
Therloid AG	TH
Thomas Brodbeck	TB
Thomas Moog	TM
Urs & Hildegard Berger	UHB
Walter Zeller	WZ
MEG in der Au EFH Etappe 2	MEG IdA
MEG Mühleboden	MEG Mü
Grundeigentümer In der Au	GE IdA
Die Mitte Therwil/Biel-Benken	Mitte
Grüne Leimental	Grüne
SVP Sektion Therwil	SVP

Name	Kürzel
Gemeinde Reinach	Rei
Gemeinde Oberwil	Owil
Kantonale Natur- und Landschafts- schutzkommission	NLK

3 Rückmeldungen

3.1 Rückmeldungen Planungsbericht

Kapitel	Kürzel	Antrag / Bemerkung	Stellungnahme Gemeinderat
Zusammenfassung	Owil	Wir bedanken uns für die Gelegenheit zur Revision Zonenplan Siedlung der Gemeinde Therwil Stellung nehmen zu können. Nach der Prüfung der Unterlagen stellten wir fest, dass keine Interessen der Gemeinde Oberwil tangiert werden. Insbesondere die Prüfung der Grenzgebiete zwischen Therwil und Oberwil ergab keine signifikanten Veränderungen. Wir wünschen der Gemeinde Therwil gutes Gelingen bei der Umsetzung der Revision.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Mitte	Wir finden die Revision im Ganzen gelungen. Sie nimmt die neusten Entwicklungen in der Raumplanung auf, ohne das Rad neu zu erfinden, sie gibt der Gemeinde aber auch den nötigen Spielraum, dass sie auf die künftigen Entwicklungen gut und adäquat reagieren kann. Wir denken, dass auch die Eigentümer:innen mit den Auflagen und Vorschriften, die der revidierte Zonenplan mit sich bringt, gut leben können, wenn die Behörden bei der Umsetzung im Einzelfall eine gewisse Flexibilität zeigen.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Grüne	Allgemeiner Eindruck: Wir begrüßen die Stossrichtung des Entwurfes. Die Herausforderung der Entwicklung nach Innen bei gleichzeitigem Bedürfnis Grünräume zu erhalten und aufzuwerten und zudem den höheren Temperaturen in der Siedlung Rechnung zu tragen, scheint uns gut gemeistert zu werden. Allerdings dürfen zur Erreichung dieser Ziele keine Abstriche am Entwurf getätigt werden.	Wird zur Kenntnis genommen.
	IB	Eine Durchsicht des Planungsberichts und des Zonenreglements zeigt, dass die Gemeinde Therwil in verschiedenen Bereichen massive Eingriffe in die Eigentumsfreiheit vornimmt, dies unter dem Deckmantel der Anpassung des Zonenplanes an die raumplanerischen Zielsetzungen und der Vereinfachung von Reglementen. Die Eigentumseingriffe erscheinen in den einzelnen Bereichen auf den ersten Blick limitiert, jedoch sind sie insbesondere in der Summe gewichtig: Einführung einer Grünflächenziffer, weitere Einschränkungen Wohnzone 1 (ergibt neue Wohnzone W2a!),	Da zu den vorgebrachten Punkten spezifische Eingaben gemacht wurden, wird bei jeweiligen Eingaben entsprechend Stellung genommen. Es ist allgemein bekannt und dem öffentlichen Bau- und Planungsrecht gar inhärent, dass Zonenvorschriften öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen darstellen. Die vorliegende Revision der Zonenvorschriften berücksichtigt raumplanerische Zielsetzungen und Vorgaben von Bund und Kanton sowie auch der Gemeinde.

Kapitel	Kürzel Antrag / Bemerkung	Stellungnahme Gemeinderat
	<p>Unterschutzstellung einzelner Gebäude und Bäume, Vogelschutz, Pflicht von Naturmauern etc. In den meisten Bereichen wären mildere Massnahmen möglich. Die Gemeinde geht jedoch über die vom Gesetz geforderten Massnahmen hinaus (Mitsprache bei Bepflanzung, Abgang Naturobjekt reicht Ersatz nicht aus, Gemeinde möchte Mitspracherecht etc.). Überdies nimmt die Gemeinde Empfehlungen als "kann/sollte"-Vorschriften in das Reglement auf. Dies führt zu Rechtsunsicherheit, es fehlen harte Kriterien.</p> <p>Die Überreglementierung führt dazu, dass Bautätigkeiten erschwert werden und ein grosses finanzielles Risiko darstellen. Der einzelne Bürger, der sich eine Bautätigkeit sowieso kaum noch leisten kann, wird noch weiter eingeschränkt und Unklarheiten ausgesetzt. Zuletzt können sich nur noch Grossinvestoren eine Bautätigkeit leisten, da diese Verzögerungen und Rechtsunsicherheiten aufgrund ihrer Grösse abfedern können. Dies steht der angestrebten inneren Verdichtung entgegen und führt zu erhöhten Miet- und Kaufpreisen. Bauen in der neuen Wohnzone W2a wird nur noch gut situierten Bürgern möglich sein (Bebauung limitiert, Vorgabe grosser Grünfläche).</p>	
	<p>NLK Die NLK begrüsst die präzisierten Zielsetzungen der Zonenplanung Siedlung, welche ein besonderes Gewicht auf die ökologisch sinnvolle Verdichtung des Baugebiets, die Bewahrung und Pflege des Orts- und Landschaftsbildes und die Erhaltung und Förderung der Biodiversität legt. Wie die Gemeinde diese Ziele mittels einzelner Reglementsbestimmungen umzusetzen gedenkt, wird mehrheitlich als plausibel und zielführend erachtet.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Biodiversität im Siedlungsraum ist wichtig, um dem anhaltenden Verlust an Arten und Lebensräumen und auch der Hitzeeinwirkungen zu begegnen. Grosse Siedlungen dürfen zudem nicht von der Vernetzungspflicht zwecks Förderung der Biodiversität ausgenommen werden, da die überbauten Gebiete sonst zu unüberwindbaren Barrieren werden. Die Gemeinden sind hier stark gefordert (siehe Biodiversitätsstrategie des Bundes und Anstrengungen des Kantons zur Hitzeminderung).</p>	<p>Im Reglement sind neu Bestimmungen aufgenommen worden, welche verlangen, dass am Siedlungsrand Massnahmen zur ökologischen Vernetzung umzusetzen sind. Damit wird langfristig an allen Siedlungsråder bei Neubautätigkeiten auch eine ökologische Aufwertung herbeigeführt. Somit geht die Revision der Siedlungsplanung weiter, indem die ökologische Aufwertung beim Siedlungsrand sich nicht nur auf die betreffende Achse im Vernetzungskonzept beschränkt, sondern auf alle Siedlungsråder. Davon ausgenommen sind jedoch bestehende Quartierplanungen oder altrechtliche Gesamtüberbauungen und der Ortskern, welche ebenfalls Teile</p>

Kapitel	Kürzel Antrag / Bemerkung	Stellungnahme Gemeinderat
	<p>Begrüsst werden die Einführung einer Grünflächenziffer, die Vorgaben für die Pflanzung von neuen Laubbäumen, zum Thema Vogelschutz/Glas sowie das Verbot von Schottergärten. Auch die Möglichkeit, einen Umgebungsplan einzufordern, wird als wichtiges Instrument zur oben erwähnten Zielerreichung angesehen.</p>	<p>des Siedlungsrandes bilden, aber aufgrund einer separaten Planung nicht im Geltungsbereich der Zonenvorschriften Siedlung liegen. Wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Ausscheidung Gewässerraum: Eine planerische Differenzierung zwischen Gewässerraum und Uferschutzzone wird begrüsst. Die Ausscheidung eines Gewässerraums auch bei eingedolten Gewässern, als Zeichen für eine zukünftig mögliche offene Führung des Gewässers, ist wichtig und richtig. Die Ausscheidung der jeweiligen Gewässerräume und grundsätzlich auch der Verzichtstrecken sind nachvollziehbar.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Für die Beurteilung der naturräumlichen Situation wurde vermisst, dass die im Planungsbericht erwähnte Beilage 3 (Naturinventar) nicht einsehbar war. Die vom Gemeinderat vorgenommen Interessenabwägung ist somit schwierig nachvollziehbar. Eine zusätzliche tabellarische Gegenüberstellung der neuen und wegfallenden Schutzobjekte hätte die Lesbarkeit des Textteiles im Planungsbericht deutlich vereinfacht. Eine der Grundlagen für die Planung ist ein sogenanntes Vernetzungskonzept (2020, nicht einsehbar). Aus dem Vernetzungskonzept zu entnehmen sind drei Hauptvernetzungsachsen, die sich zum einen an den zweifliessenden Gewässern "Unterer Mühlebach" und dem "Marbach" orientieren und zum anderen am Siedlungsrand im Süden von Therwil. Die Umsetzung der gewässergebundenen Vernetzungsachsen ist in der Planung erkennbar. Wie eine sorgsame biodiversitätsfreundliche Gestaltung des südlichen Siedlungsrandes auszusehen hätte, ist leider im Planungsbericht und unter Bezugnahme auf dieses Konzept nicht erkennbar. Aus Sicht der NLK sollten die Vernetzungsmassnahmen im Siedlungsrand nicht einseitig auf der Nicht-Bauzone (sprich: Zonenplan Landschaft) realisiert werden.</p>	<p>Das Vernetzungskonzept ist im Planungsbericht enthalten (vgl. Ziff. 4.7 Planungsbericht). Gemäss dem Vernetzungskonzept liegt der Fokus auf dem an das Siedlungsgebiet anschliessenden Landschaftsraum. Zudem bilden die Ettingerstrasse und die Tramlinie Hindernisse für Wildtiere. Die erwähnte Achse ist daher strukturell nicht vorhanden. Entlang des Siedlungsrandes handelt es sich, soweit es dabei Wohnbaugebiet betrifft, bis auf eine Parzelle, um bereits überbautes Gebiet. Die Chance einen ökologischen durchgehende Übergang zum Landschaftsgebiet herzustellen, wäre in der Landschaftsplanung zu prüfen und aufgrund dessen mit entsprechenden Festlegungen planungsrechtlich sicherzustellen. Im Bereich entlang des Marchbaches ist die Ausbildung eines Siedlungsrandes mit bestehenden ökologischen Strukturen bereits vorhanden und wird mit der vorliegenden Revision der Siedlungsplanung dementsprechend auch nutzungsplanerisch gesichert.</p>
		<p>Beilage 3 war versehentlich nicht aufgeschaltet, aber zu jeder Zeit einsehbar. Mittlerweile ist das gesamte Naturinventar der Gemeinde dauerhaft im Geoportal der Gemeinde Therwil dokumentiert. Es wird jährlich überprüft und fortgeschrieben (dynamisches Planungsinstrument).</p>

Kapitel	Kürzel Antrag / Bemerkung	Stellungnahme Gemeinderat
1. Einleitung	<p>TM Für die Aktivierung baulicher Nutzungsreserven sollte, die seit Juni 2023 bestehende gesetzliche Möglichkeit der "Baulandverflüssigung" berücksichtigt werden. Nach § 52b RBG kann die Gemeinde Fristen für die zonenkonforme Überbauung von schon länger erschlossenen Grundstücken setzen. Die Festlegung von Flächenbeiträgen über dem gesetzlichen Minimum und die Gewährung eines Nutzungsbonus braucht es Zonenvorschriften, die im Entwurf fehlen.</p>	<p>In der Gemeinde Therwil sind nicht mehr viele Baulandreserven vorhanden. Dies wird dadurch bestätigt, dass die Gemeinde keine Überprüfung der Wohnbauzone gestützt auf den kantonalen Richtplan vornehmen muss und dass die per 2036 seitens Kanton prognostizierte Bauzonenauslastung in der Gemeinde Therwil bei fast 100 % liegt. Einzelne unbebaute Parzellen befinden sich zudem im Eigentum der Gemeinde. Aus diesen Gründen besteht aus Sicht der Gemeinde keine Veranlassung für die wenigen Baulandreserven Massnahmen für eine Baulandverflüssigung einzuführen und damit einen Zwang zur baulichen Nutzung zu erwirken.</p>
2.1.1 Zonenplan Siedlung	<p>RH Ich beziehe mich auf den Entwurf zur Revision der Zonenplanung resp., dass vorgesehen ist "Im Mühleboden" unter Kommunalen Schutz zu stellen. Ich sehe die Siedlung aus dem Jahr 1967 nicht als wertvolles Baudenkmal. Ich bin gegen eine Unterstellung der Siedlung resp. meiner Parzelle/Eigentum unter kommunalen Schutz.</p>	<p>Antrag/Hinweis nicht wird berücksichtigt. Der Gemeinderat hat aufgrund der vielen Rückmeldungen der Eigentümerschaften im Rahmen der Mitwirkungsfrist sowie der nachgelagerten Austauschveranstaltung und der erfolgten Rücksprache mit der kantonalen Denkmalpflege entschieden, dass die bisherige Absicht mit der Unterschutzstellung der Siedlung "Mühleboden" und der Siedlung "In der Au" in der aktuellen Zonenplanrevision nicht weiterverfolgt wird.</p> <p>Die Siedlung "Mühleboden" und die Siedlung "In der Au" werden somit von der nutzungsplanerischen Behandlung im Rahmen der aktuellen Revision der Siedlungsplanung wieder ausgenommen. Neben der vorgesehenen Unterschutzstellung der beiden Siedlungen entfällt auch die Quartierplanpflicht. Für die beiden Siedlungen gelten somit nach wie vor die jeweiligen Vorschriften der Gesamtüberbauung. Die Weiterentwicklung der beiden Siedlungen wird zu einen späteren Zeitpunkt und damit ausserhalb der Revision der Siedlungsplanung behandelt. Dabei sollen die Schwerpunktthemen Schutzwürdigkeit und Weiterentwicklung der Siedlungen gesamthaft betrachtet werden.</p> <p>Antrag/Hinweis wird berücksichtigt.</p>

Kapitel	Kürzel Antrag / Bemerkung	Stellungnahme Gemeinderat
2.3 Zielsetzungen und Schwerpunkte	<p>MC Die Schwerpunkte "Förderung der Innenentwicklung" und "Förderung der Biodiversität" sollen quantifiziert werden. Die Zielvorgaben sollen die wichtigsten Ziele dieser Schwerpunkte, z.B. die Flächenentwicklung von Wohn-, Gewerbe- und Grünflächen, umfassen und überprüfbar sein.</p> <p><u>Begründung:</u> Die vorliegende Formulierung ("Förderung") trägt der zentralen Bedeutung der beiden Schwerpunkte in der geplanten Revision wie auch in den übergeordneten Richtplänen zu wenig Rechnung und lädt dazu ein, sie zu relativieren und als unverbindlich zu betrachten.</p>	<p>Die Schwerpunkte können nicht wie gefordert quantifiziert werden. Die Umsetzung erfolgt durch die verschiedenen Vorgaben und Möglichkeiten in den Zonenvorschriften (Plan und Reglement).</p> <p>Bei der Förderung der Innenentwicklung umfasst dies u.a.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aufzonungen von Arealen in zentrumnaher Lage oder von Arealen mit Verdichtungspotenzial • Beibehaltung der Möglichkeit für Nutzungsübertragungen auf benachbarte Parzellen • Festlegung von Arealen mit Quartierplan-Pflicht • Vereinfachung bei der Anordnung von Attikageschossen • Zulassung eines weiteren Vollgeschosses anstelle eines Dach- oder Attikageschosses • Vereinfachung der Möglichkeit für Aufstockungen bei Reihen- und Doppelhäuser <p>Bei der Förderung der Biodiversität umfasst dies u.a.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Festlegung des Gewässerraums • Ausscheidung von zwei neuen Naturschutzzonen • Anwendung der Grünziffer (= bisherige Grünflächenziffer) neben der Gewerbezone auch auf die Wohn- und Wohn-/Geschäftszone • Vorgaben zur Begrünung von Flachdächern und zur Anpflanzung von Bäumen bei offenen Parkieranlagen ab 3 Parkplätze • Verbot der Neuanlage von Stein- und Schottergärten • Vorgabe nach ökologischen Ausgleichsmassnahmen im Rahmen von Quartierplanungen • Vorgabe zur Umsetzung von Massnahmen zur ökologischen Vernetzung entlang des Siedlungsrandes • Selbstverpflichtung der Gemeinde zur ökologischen Aussenraumgestaltung auf ihren ZöWA-Flächen <p>Antrag/Hinweis nicht wird berücksichtigt.</p>

Kapitel	Kürzel Antrag / Bemerkung	Stellungnahme Gemeinderat
<p>4.4 Kommunalen Richtplan Therwil</p>	<p>MC Auch für die Gebiete der Kategorien "In Ruhe" und "Ermöglichen" des kommunalen Richtplans werden Massnahmen zur Innenentwicklung in die Revision aufgenommen. Diese Gebiete tragen, im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten, ihren Anteil zu einer nachhaltigen Raumentwicklung bei.</p> <p>Begründung: Es braucht die Mithilfe aller, damit wir die Herausforderungen bei der Raumplanung auch über das Jahr 2030 hinaus meistern können. Ein Blick auf den Differenzplan mit seinen "weissen Flecken" macht jedoch deutlich, dass die in der Revision geplante Entwicklung nach innen hauptsächlich von Quartieren getragen wird, die ohnehin eine höhere Besiedlungsdichte aufweisen. Die erwähnten Gründe für die Aussparung von Gebieten mit geringerer Dichte (Erhalt des Quartiercharakters, Unverträglichkeit) gelten genauso für andere Ortslagen und sind entsprechend willkürlich.</p>	<p>Aus Sicht des Gemeinderates ist der Erhalt des Quartiercharakters ein wichtiges Ziel der Revision. Aufgrund der bestehenden Nutzungsdichte der Gebiete "In Ruhe" und "Ermöglichen" ist bereits ein Potential zur Innentwicklung vorhanden. So wurde bereits bei der Revision '91 und '01 die Nutzungsmasse der Bebauungsziffer in den Zonen in diesen Gebieten angehoben. Eine Verdichtung im Zentrum mit der Ablösung der bisherig vorherrschenden W2-Zone erachtet der Gemeinderat als raumplanerisch zweckmässig. In Beachtung der Lage und Topografie wurden jedoch auch in den erwähnten Gebieten zonenplanerische Anpassungen vorgenommen, um eine Innentwicklung zu fördern. Die aktuellen baulichen Entwicklungen mit Rückbau von Einzelbauten und einer Neubebauung mit mehreren Bauten bestätigen auch, dass bereits mit den bestehenden Zonenvorschriften eine Innentwicklung in diesen Gebieten möglich ist und dass diese auch stattfindet.</p> <p>Antrag/Hinweis wird nicht berücksichtigt.</p>
<p>4.8 Naturinventar</p>	<p>AGe Die Grünfläche / Hecke in der nördlichen Ecke der landwirtschaftlich genutzten Parzelle 1530 an der Ecke Känelrain, Verlängerung Stefanstrasse ist Zufluchts- und Aufenthaltsort von zahlreichen Kleintieren, wie Eichhörnchen, Igel, Fledermäusen, seltenen Vogelarten wie Eichelhäher etc. Diese Hecke mit ihrem seltenen Pflaumenbaum und einer absolut gesunden Esche etc. darf nicht weiter gerodet, sondern soll für die Tierwelt erhalten bleiben. Diese Hecke ist in das Naturinventar aufzunehmen, zu schützen und zu pflegen. Wenn diese Parzelle mit dem ganzen Gebiet am Känelrain der Landwirtschaftszone zugewiesen wird, so ist die Aufnahme ins Naturinventar des Zonenplans Siedlung hinfällig, es sei denn das Naturinventar sei Zonenplan übergreifend, was zu wünschen ist.</p>	<p>Die Hecke wird im Rahmen der periodischen Überprüfung und Aktualisierung des Naturinventars auf Ihren ökologischen Wert geprüft. Je nach Prüfungsergebnis wird die Hecke ins Naturinventar aufgenommen.</p> <p>Antrag/Hinweis wird teilweise berücksichtigt.</p>

Kapitel	Kürzel Antrag / Bemerkung	Stellungnahme Gemeinderat
<p>5.3 Definitionen (Nutzungsmass und Gebäudeprofil)</p>	<p>C Kr Zum Thema älter werdende Bevölkerung hätte ich ein Anliegen bzw. einen Vorschlag. Die Häuser der heutigen W1 werden zunehmend von 1-2 Personen bewohnt. Eigentumswohnungen sind oft unbezahlbar und nicht jedermanns Sache. Daher würde manch einer sicher gerne in ein kleineres Haus (Tiny Haus) umziehen. Dies mit begrenztem Umschwung und kleinem, einstöckigem Wohnraum. In Therwil haben wir Bebauungsziffern von 21-26 % was auch bei einem kleinen Haus relativ hohe Landkosten und betreffend meiner Idee zu viel Land (Pflegearbeit) für älter werdende Menschen bedeutet. Auch das Thema Grenzabstand müsste evtl. diskutiert werden. Ich denke an ein Haus von z.B. 60 m² pro Person. Hierzu könnten Parzellen für derartige Vorhaben ausgeschieden, bzw. eine Umnutzung ermöglicht werden. Dies z.B. durch ein Aufteilen einer 1000 m² Parzelle mit heute einem Haus, zu neu drei Tiny Houses.</p>	<p>Die heutigen Neubauten entstehen aufgrund des Baulandpreises meist auf eher kleineren Parzellen. Mit dem "Umschwung" (Aussensitzplatz / Zugangsbereich / Carport oder Parkplatz / Terraingestaltung) und in Beachtung der kantonal vorgegebenen Grenzabstände sind die Parzellen auch mit einer Bebauungsziffer im Bereich von 25 % entsprechend beansprucht.</p> <p>Bei einzelnen grösseren Liegenschaften mit älterem Baubestand ist die bauliche Nutzung oftmals nicht ausgeschöpft. Von den Nutzungsreserven wäre fallweise ein Tiny-House mit einer Grundfläche von 15 m² – 25 m² (siehe: www.mein-tiny-house.ch) möglich. Jedoch sind die kantonalen Grenzabstände und feuerpolizeilichen Abstände zwischen den Bauten die verhindernden Aspekte, als das zulässige bauliche Nutzungsmass. Aufgrund dessen wird von einem "Nutzungsbonus" für Tiny-Häuser abgesehen. Zudem müsste durch eine zusätzliche Wohnung auch der zusätzliche Bedarf an Parkplätzen auf der Parzelle bereitgestellt werden können.</p> <p>Antrag/Hinweis wird nicht berücksichtigt.</p>
<p>5.3.3 Zonentabelle</p>	<p>GJ Auf die Schaffung der neuen Zone W2a ist zu verzichten. Die betroffenen Parzellen sind einer Abwertung ausgesetzt, denn bei genauer Betrachtung vermögen die vermeintlichen Verbesserungen die neu geschaffenen Auflagen und Einschränkungen bei weitem nicht aufzuwiegen.</p> <p>Verschlechterungen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gebäudelänge minus 5 Meter • Maximal 5 Wohnungen pro Baukörper • neu Baumschutz (auch von Einzelbäumen) <p>Demgegenüber stehen "Verbesserungen" im Zentimeterbereich</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fassaden- & Gebäudehöhe plus 30 cm • Fassadenhöhe von Nebengebäuden plus 50 cm <p>Die bestehende Zone W1 schützt bereits heute, bei korrekter Anwendung, ausreichend vor "überdimensionierten Wohnbauten" und würde gleichzeitig dem Grundsatz der angestrebten "Entwicklung nach innen"</p>	<p>Die Anpassung und Umwandlung der heutigen Zone W1 in die neue Zone W2a wurden bewusst gewählt, um den eher kleinteiligen Charakter der bestehenden Quartiere zu erhalten. Die Anpassungen sollen der Ausbildung von grösseren MFH-Bauten unterbinden. Das Gesamtmass der baulichen Nutzung wird jedoch nicht reduziert.</p> <p>Ein genereller Baumschutz von Einzelbäumen der Zone W2 wird nicht vorgenommen. Die Unterschutzstellung von Bäumen beschränkt sich mit der aktuellen Revision der Siedlungsplanung auf einzelne wertvolle Einzelbäume. In der Zone W2 sind drei Parzellen davon betroffen.</p> <p>Antrag/Hinweis wird nicht berücksichtigt.</p>

Kapitel	Kürzel Antrag / Bemerkung	Stellungnahme Gemeinderat
	<p>noch mehr entsprechen als die neu zu schaffende Zone W2a. In der Vergangenheit wurden umfangreiche Überbauungsprojekte bewilligt und nun soll die Allgemeinheit der dort grösstenteils wohnenden Eigentümer zusätzliche Beschränkungen und den damit verbundenen Wertverlust hinnehmen. Die bestehende Zone W1 ermöglicht die Schaffung neuen Wohnraumes mit hoher Qualität, erhält gleichzeitig den Charakter der jeweiligen Quartiere und nützt somit sämtlichen Einwohnern von Therwil.</p>	
<p>5.3.5 Grünflächenziffer</p>	<p>IB Auf die Einführung einer Grünflächenziffer ist zu verzichten. Sie stellt einen erneuten Eingriff in die Eigentumsfreiheit dar. Eine angemessene Begrünung respektive eine Vermeidung von Bodenversiegelung kann mit milderer Massnahmen erreicht werden (z.B. Verbot von Steingärten). Sie wird überdies bereits über die Bebauungsziffer ausreichend erreicht. Wird dennoch eine Grünflächenziffer eingeführt, hat sie zumindest für alle Wohnzonen dieselbe zu sein. 10% sind ausreichend. Wohnzone W2a wird bereits bei baulichen Massnahmen neu übermässig eingeschränkt und zusätzlich noch mit einer Grünfläche von 35%!</p> <p>Ein kronenbildender Baum ist ein kronenbildender Baum. Er wird im Laufe der Zeit eine ausreichende Grösse erreichen. Dass die Gemeinde sodann auch noch vorschreibt, dass dieser mindestens 4m hoch sein muss und einen Stammumfang von 20cm haben muss, führt hauptsächlich dazu, dass enorme Kosten bei der Begrünung anfallen. Überdies ist es für Bäume einfacher anzuwachsen, wenn sie bei Pflanzung nicht eine solche Grösse aufweisen müssen. Es besteht kein Anreiz, einen kronenbildenden Baum zu pflanzen, wenn dieser bereits so gross sein muss.</p>	<p>An der "Einführung" der Grünflächenziffer wird festgehalten (neue Bezeichnung "Grünziffer"). Sie bildet ein wichtiges planerisches Instrument, um eine Begrünung im Siedlungsgebiet langfristig und durchgehend sicherzustellen. Zudem kam bereits bisher für die Gewerbezone eine Grünflächenziffer zur Anwendung. Die Festlegung der Höhe der Grünziffer erfolgte in Beachtung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten und der Lage der jeweiligen Zonen. Ein erwähntes Verbot von Steingärten führt nicht automatisch zu einer Begrünung in der angestrebten Qualität. Eine verpflichtende Vorgabe zur Anpflanzung von Bäumen besteht im Zusammenhang mit der Grünziffer nicht. Die erwähnten Massvorgaben sind für die Anrechenbarkeit von Bäumen zur Grünziffer definiert worden. Zudem handelt es sich dabei nicht um Massvorgaben, welche beider eingehalten werden müssen, sondern es reicht, wenn eine davon eingehalten wird. Damit die Anrechnung von Bäumen zugestanden wird, ist es gerechtfertigt, dass diesbezüglich entsprechende Vorgaben zur Anpflanzung von Bäumen gemacht werden. Es obliegt der Eigentümerschaft, welche Art und Umfang von Bepflanzungen vorgenommen wird, um die Grünziffer einzuhalten.</p> <p>Antrag/Hinweis wird nicht berücksichtigt.</p>

Kapitel	Kürzel Antrag / Bemerkung	Stellungnahme Gemeinderat
<p>5.3.6 Massgebendes Terrain</p>	<p>AGe Die Bestimmung in RBV Art. 8 ist eindeutig.</p> <p>§ 8 RBV gilt als gewachsenes Terrain:</p> <ul style="list-style-type: none"> • der natürliche, ursprüngliche Geländeverlauf des Baugrundstückes <p>oder</p> <ul style="list-style-type: none"> • der Geländeverlauf, wie er seit mindestens 30 Jahren vor der Baueingabe besteht. <p>Bei mindestens 30 Jahre alten Bauten gilt also das Niveau des alten Erdgeschosses, bzw. der damaligen Aufschüttung als gewachsenes Terrain bei der Baueingabe für einen Neubau. Das ist ok und auch im Sinne der RBV.</p> <p>Es ist doch unsinnig mehr als 30 Jahre alte (bei meiner Liegenschaft am Känelrain 8 mehr als 60 Jahre) Aufschüttungen wieder zu entfernen. Diese Terrainveränderungen wurden damals regelmässig ohne Herantransport zusätzlichen Erdreichs geschaffen, sondern durch Umschichtung auf dem Grundstück selbst. Muss nun aber im Rahmen der angestrebten Verdichtung des Wohngebiets auf das ursprünglich gewachsene Terrain zurückgegangen werden, sind im Einzelfall unter Umständen Unmengen von zusätzlichem Aushubmaterial abzuführen, was weder ökologisch noch ökonomisch sinnvoll ist. Die in diesem Zusammenhang geplante Bestimmung im neuen Zonenreglement ist nicht zu Ende gedacht und ist fallen zu lassen. Im Einzelfall ist eine allgemeinverträgliche Lösung anzustreben und zu finden.</p>	<p>Es wird die Massweise nach IVHB übernommen, die als massgebendes Terrain einzig vom ursprünglich gewachsenen Terrain ausgeht. In der Praxis hat sich gezeigt, dass der seit 30 Jahre veränderte Terrainverlauf im Fall von Neubauten insbesondere in Hangsituationen dazu führt, dass (Ersatz-)Neubauten im Verhältnis zu den umliegenden Bauten höher zu liegen kommen, was unbefriedigend ist und schon vermehrt zum Rechtsstreit geführt hat.</p> <p>Antrag/Hinweis wird nicht berücksichtigt.</p>
<p>5.5.3 Nachweis zur Umgebungsgestaltung</p>	<p>IB Es ist auffallend, dass die Gemeinde - wo immer möglich - in die Eigentumsfreiheit eingreift. Das Erfordernis der Einreichung des Umgebungsplanes im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens, wie es auf kantonaler Ebene bereits vorgesehen ist, sowie allfällig neu, der Nachweis der Grünfläche, ist völlig ausreichend. Nun führt die Gemeinde eine obligatorische Einreichung eines Planes zur Umgebungsgestaltung ein (6 Monate nach Bauvollendung), weil es das kantonale Recht allenfalls so vorsehen wird (ist aber erst in der Vernehmlassung!). Nachgewiesen werden muss: insbesondere Lage, Gestaltung, Materialisierung und Dimensionierung aller baulichen Massnahmen sowie Art und Bepflanzung von Grün- und Freiflächen. Die Gemeinde spricht nun auch bei der Bepflanzung von</p>	<p>Damit die Bestimmungen zur Aussenraumgestaltung nachgewiesen werden und überprüft werden können, bedarf es eines Umgebungsplans. Dabei ist zu beachten, dass es auch bisher Bestimmungen zur Aussenraumgestaltung gab und dass auch bereits bisher die Vorgabe bestand, mit dem Baugesuch einen Umgebungsplan einzureichen (Ziffer 3.4.2 Abs. 1). Somit wird nichts neues verlangt, sondern eine bestehende und auch bewährte Vorgabe fortgeführt. Damit Klarheit besteht, was der Umgebungsplan beinhalten muss, sind entsprechende Bestimmungen neu aufgenommen worden. Von einer "Mitsprache" der Gemeinde bei der Bepflanzung kann nicht gesprochen werden, es werden generelle Anforderungen an</p>

Kapitel	Kürzel Antrag / Bemerkung	Stellungnahme Gemeinderat
	<p>Privatgrundstücken (!) mit. Dies ist unverhältnismässig und überschießend. Ein klarer Prozess ist erneut nicht definiert. Somit ist der Bürger wiederum der Behördenwillkür ausgesetzt.</p>	<p>die Bepflanzung und die Anrechenbarkeit für die Grünflächenziffer definiert. Auf der andern Seite wurde die bestehende Bestimmung, dass der Gemeinderat in begründeten Fällen für die Beurteilung der Gestaltung und der Einpassung ein Fachgutachten verlangen kann, nicht mehr fortgeführt (Ziffer 3.4.1 Abs. 1).</p> <p>Antrag/Hinweis wird nicht berücksichtigt.</p>
<p>5.5.4 Vogelschutz</p>	<p>IB Jeder Hausbesitzer hat ein Interesse daran, dass sein Gebäude keine Vögel tötet. Bisher wurde im Baubewilligungsverfahren angegeben, dass die Empfehlungen des Vogelschutzes zu beachten sind. Dies ist völlig ausreichend. Grösste Bedrohung für Vögel und Vögeltöter sind ohnehin Hauskatzen. Dort müsste, wenn schon angesetzt werden.</p> <p>Sollte ein Vogelschutz eingeführt werden, dann hat dies anhand zum jetzigen Zeitpunkt bekannter Kriterien zu erfolgen. Fokus auf grosse Fassadenflächen/Hochhäuser würde ausreichen. Die Info-Broschüre der Vogelwarte Sempach sagt bei den Möglichkeiten für Vogelschutz selbst: "the sky is the limit". Wie soll die Privatperson wissen, welche Massnahme der Gemeinde genügt und welche nicht? Erneut führt dies zu extremer Rechtsunsicherheit in einem Bauprojekt und zu Mehrkosten.</p>	<p>Wie in der Bestimmung aufgeführt, richtet sich dies an Bauten mit verglasten Fassaden (z. B. Bürobauten) sowie exponierte Glasbauteile (z. B. Übereckverglasungen). Werden weder verglaste Fassaden noch exponierte Glasbauteile erstellt, ergeben sich keine "Vogelfallen". Das Problem sind nicht grosse Fassadenflächen oder Hochhäuser im Generellen, sondern verglaste Fassaden oder eben exponierte Glasbauteile. Auf die Vorgabe von konkreten Kriterien wird mit Verweis im Kommentar auf das Merkblatt (Tipps zum Vogelschutz) der Vogelwarte Sempach und BirdLife Schweiz verzichtet.</p> <p>Antrag/Hinweis wird nicht berücksichtigt.</p>

Kapitel	Kürzel Antrag / Bemerkung	Stellungnahme Gemeinderat
<p>5.5.6 Nicht fortgeführte Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung</p>	<p>TM Ev. bestehen ein unterschiedliches Verständnis über die neue Regelung nach § 70 RBV (vgl. Landratsvorlage 2016/405). Gemäss Planungsbericht ergäbe sich "ohne zusätzliche Regelung" für EFH "automatisch" ein Bedarf von zwei PPs, was gemäss der online. Ein EFH mit der öV-Erschliessungsgüte A würde nach aber von einem Reduktionsfaktor von 0.6 profitieren, so dass nur ein PP Pflicht wäre. Mit dem Verweis in Abs. 4 von § 106 RBG sind auch die Reduktionsfaktoren auf Seite 12 im Anhang zur RBV gemeint. Es bedürfte als keiner zusätzlichen Regelung, um im Bereich der öV-Erschliessungsgüte ein EFH mit einem und nicht zwei PPs erstellen zu dürfen. Vgl. die Berechnungshilfe Pflichtparkplätze auf der Website des Kantons / Bauinspektorates, https://www.baselland.ch/politik-und-behorden/direktionen/bau-und-umweltschutzdirektion/bauinspektorat/formulare/wegleitungen-formulare-meldekarten/formulare</p> <p>Die Mindestanzahl von PPs je nach Erschliessungsqualität sollte noch weiter reduziert werden.</p>	<p>Die kantonale Gesetzgebung (RBG/RBV) regelt die Bedarfsermittlung des Mindestbedarfs für Autoabstellplätze abschliessend. In Beachtung der öV-Erschliessungsgüte kann gemäss den entsprechenden Faktoren eine Bedarfsreduktion vorgenommen werden. Ein weitergehende Reduktion für die Regelbauzone ist nur im Ortskern und auf begründeten Antrag des Gemeinderats möglich, ansonsten jedoch nicht.</p> <p>Antrag/Hinweis wird nicht berücksichtigt.</p>
<p>5.12.7 Zone mit Quartierplan-Pflicht</p>	<p>TH Im Planungsbericht wird auf Seite 50 erwähnt, dass der Erhalt der zwei Gebäude am Känelmattweg 3 (Wohnbaute) bzw. 5 (Backsteingebäude) geprüft werden soll. Im Zonenreglement (Entwurf) wird jedoch für die Wohnbaute der Känelmattweg 1 erwähnt. Das ist ein Widerspruch, welche Baute ist gemeint?</p> <p>Aus unserer Sicht ist ein Erhalt der Wohnbaute am Känelmattweg 3 sehr schwierig umzusetzen. Das Gebäude ist in schlechtem Zustand, strukturell kaum zu transformieren und ein gleichzeitiger Erhalt beider Bauten würde das Entwicklungspotential des Areals stark einschränken. Wir würden es begrüßen, wenn entweder nur der Erhalt des Backsteingebäudes oder der Erhalt des Backsteingebäudes und der Wohnbaute am Känelmattweg 1 zu prüfen ist.</p>	<p>Es handelt sich um die Gebäude am Känelmattweg 3 (Wohnbaute) und am Känelmattweg 5 (Backsteingebäude). Eine entsprechende Berichtigung der Unterlagen wird vorgenommen. Die Frage der Erhaltung ist im Rahmen der Quartierplanung bzw. bei der vorausgehenden Arealentwicklung zu überprüfen.</p> <p>Antrag/Hinweis wird teilweise berücksichtigt.</p>

Kapitel	Kürzel	Antrag / Bemerkung	Stellungnahme Gemeinderat
5.12.8 Zone mit Quartierplan-Pflicht für altrechtliche Gesamtüberbauungen und für Bauungen nach Richtplan 1961	EAP & RR	Als Eigentümer eines Einfamilienhauses "in der Au" möchten wir bekräftigen, dass es sich bei dieser zwar für ihre Zeit sicher repräsentativen und architektonisch herausragenden Siedlung um in Billigbauweise erstellte Liegenschaften mit schlechter Bausubstanz handelt, welche angesichts der bereits geltenden vertraglichen Vorgaben schon nur begrenzt sanierbar sind.	Siehe Stellungnahme unter Ziffer 2.1.1
	EAP & RR	GÜ 1 = In der Au: Die GÜ1 verfügt über eine öffentliche Urkunde vom 17. März 1967 und dem dazugehörigen Vertragsplan, welcher die Substanz und die Umgebung bereits stark reglementiert. Der Erhalt dieser Siedlung ist dadurch bereits gewährleistet. Gemäss Planungsbericht geht hervor: Da es sich um "Vertragspläne" handelt, ist jedoch dazu die Zustimmung der heutigen Eigentümerschaften (Rechtsnachfolge) erforderlich. Wie kann die Gemeinde nun mit einer Zonenplanrevision diesen Vertrag pauschal ablösen und die Vorschriften augenscheinlich verschärfen, ohne Zustimmung jedes einzelnen Eigentümers? Unsere Zustimmung erhalten Sie aufgrund der uns vorliegenden Dokumente zum heutigen Zeitpunkt nicht (Eigentümerschaft Parzelle Liegenschaft 2864) Die Würdigung gemäss BIB vom 23.5.2008 beschreibt: Die Siedlung wirkt einheitlich und gepflegt und dies ist es heute noch, denn alle Eigentümer haben ein Interesse daran, dass es so bleibt.	Siehe Stellungnahme unter Ziffer 2.1.1
5.13.2 Erhaltenswerte Naturobjekte	EAP & RR	Abbildung 40: Übersichtskarte der "herausragenden" und "sehr wertvollen" Objekten (links), Legende mit der Objekt-Nummerierung aus dem Naturinventar (Plan aktualisieren)	Dabei handelt es sich um Wiesen von unbebauten Parzellen und das von Süden nach Norden verlaufende Entwässerungssystem. Das Entwässerungssystem wird durch einen künstlich angelegten Graben mit Böschungen gebildet.
		Die hellgrüne Flächen links auf der Karte sind nicht beschriftet. Was steckt dahinter? Sollte diese Fläche (Teil des Hochwasserschutzes) nicht der Uferschutzzone "In der Au" zugeordnet werden? siehe Anhänge.	Die erwähnte Uferschutzzone "In der Au" liegt räumlich von Siedlungsgebiet abgesetzt nördlich zwischen dem Birsig und den Freizeitgärten. Dazwischen befinden sich die Freizeitgärten sowie ein öffentliches Areal für Spiel- und Sportnutzungen. Bei der hellgrünen Fläche handelt es sich um die Grünzone, welche entlang des künstlich angelegten Entwässerungsgrabens liegt. Da es sich um ein künstlich angelegtes Entwässerungssystem handelt und nicht

Kapitel	Kürzel Antrag / Bemerkung	Stellungnahme Gemeinderat
		<p>um ein natürliches Gewässer, wird keine Uferschutzzone aus- geschieden. Die Erhaltung des Entwässerungsgrabens wird sicherge- stellt, indem die bisherigen Bestimmungen zum Baugebiet "Ben- kenstrasse – Birsmatten" fortgeführt werden.</p> <p>Antrag/Hinweis wird nicht berücksichtigt.</p>
	<p>IB Die Unterschutzstellung einzelner Bäume stellt einen erheblichen Eingriff in die Eigentumsfreiheit dar. Eine Abwägung der Interessen muss vorge- nommen werden. Es wäre hilfreich gewesen Beilage 3, auf welche immer wieder verwiesen wird, auch online einsehen zu können. Der "Schutzwert" der einzelnen Bäume ist teilweise fraglich (insbesondere in Abwägung zum Eingriff in die Eigentumsfreiheit). § 10 Abs. 2 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz sieht vor, dass der Schutz von Naturobjek- ten nach Möglichkeit mit einvernehmlichen Lösungen zu erfolgen hat. Die Gemeinde hat das Gespräch mit den betroffenen Grundeigentümern nicht gesucht. An einer einvernehmlichen Lösung scheint sie nicht inte- ressiert, obwohl es das Gesetz ausdrücklich vorsieht. Im Gegenteil, den betroffenen Grundeigentümern wurde erst am Tag der Informationsver- anstaltung vom 31.8 eröffnet, dass ihr Grundstück betroffen ist, sodass es kaum möglich war, an dieser teilzunehmen.</p>	<p>Im NLG-BL wird unter § 6 aufgeführt, welche Lebensräume und Ob- jekte im Sinne des Gesetzes als bedeutsame Naturobjekte gelten. Darunter zählen auch Bäume, die das Ortsbild und dessen ökologi- sche Qualität mitbestimmen. Damit werden zwei wesentliche Krite- rien definiert und es besteht somit nach § 1 NLG die gesetzliche Aufgabe, wenn gestützt auf ein Fachgutachten derartige Objekte vorhanden sind, diese zu schützen.</p> <p>Antrag/Hinweis wird nicht berücksichtigt.</p>
	<p>Weshalb stellt die Gemeinde bloss auf ein Fachgutachten ab? § 11 Abs. 1 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz spricht aber von "Fachgutachten" plural und nicht bloss von einem Fachgutachten. Weshalb nimmt die Gemeinde Objekte, welche im Geltungsbereich der Teilzonenplanung Ortskern oder im Geltungsbereich von Quartierplanun- gen liegt von der Zonenplanrevision aus? Insbesondere die Linde bei der Einmündung des Lindenfeldweges in die Benkenstrasse, Objekt B3? Es entsteht der Eindruck, dass sich die Gemeinde selbst planerische Freihei- ten einräumt, während der private Grundeigentümer bei einem Bauge- suchs- und Planungsverfahren das strittige Verfahren durchschreiten muss, worin eine behördliche Interessenabwägung vorgenommen wird. Dies macht das Baubewilligungsverfahren unberechenbar.</p>	<p>Die angesprochene "Pluralformulierung" kann nach Auffassung der Gemeinde nicht so ausgelegt werden, dass mindestens zwei Fach- gutachten erstellt werden müssen. Dies bestätigt eine vorgenom- mene Abklärungen beim Rechtsdienst der Bau- und Umweltschutz- direktion. Der Schutzwert der einzelnen Bäumen aus ökologischer Betrachtung geht aus dem Fachgutachten hervor. Hinzu kommen im Einzelfall auch Aspekte des Ortsbildes.</p> <p>Die Möglichkeiten der Sicherstellung von Naturwerten sind unter § 10 Abs. 1 NLG aufgeführt. Bei Bäumen bildet die Festlegung im Zo- nenplan dabei die zweckmässige Art der Sicherstellung und ent- spricht auch der gängigen Praxis. Quartierplanungen sowie die Teilzonenplanung Ortskern bilden eigenständige Planungen. Die Zonenvorschriften Siedlung finden auf diese Planungen keine</p>

Kapitel	Kürzel Antrag / Bemerkung	Stellungnahme Gemeinderat
	<p>Die im Reglement vorgesehene Pflicht, dass bei Abgang "Ersatzpflanzungen von geschützten Einzelbäumen sind standortgerechte, einheimische Arten zu wählen. Die genaue Anzahl und Lage sowie Art der Bäume hat in Absprache mit dem Gemeinderat zu erfolgen." ist überschüssig und ist nicht so in § 14 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz vorgesehen. Dieses sieht einzig vor, dass der Eigentümer für Ersatz zu sorgen hat. Eine Abspracheverpflichtung mit der Gemeinde stellt einen langwierigen Prozess dar. Der Ablauf ist nicht geregelt. Weshalb muss überhaupt über Anzahl neuer Bäume diskutiert werden? Ein Baum abgegangen, ein Baum muss nachgepflanzt werden. Die Gemeinde erlässt strengere Bestimmungen, was unzulässig ist.</p> <p>Wer hat für die Kosten der Pflege aufzukommen. Der Grundeigentümer?</p>	<p>Anwendung. Im Rahmen der Ortskernplanung wurden ebenfalls einzelne Bäume unter Schutz gestellt. Die erwähnte Linde (Objekt B3) befindet sich eben im Geltungsbereich der Quartierplanung "Hofacker".</p> <p>Antrag/Hinweis wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Bestimmungen zum Ersatz sind als Präzisierung der generellen Bestimmung von § 14 NLG zu verstehen. So soll beispielsweise anstelle eines grosskronigen Baumes als Ersatz auch mehrere kleinkronige Bäume an aus ökologisch sinnvollerem Standort angepflanzt werden können. Ein Ersatz am bestehenden Standort und in bisheriger Anzahl ist nicht in jedem Fall zweckmässig.</p> <p>Antrag/Hinweis wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Gemeinde hat gemäss NLG (§ 27 Abs. 4) die Kosten für Pflege und Unterhalt von geschützten Naturobjekten von lokaler Bedeutung zu tragen.</p>
<p>5.13.4 Baumschutzgebiet Fichtenrain</p>	<p>IB Die in Abschnitt 5.13.4 getroffene Aussage, wonach es sich bei den 1986 abgeschlossenen Servituten um eine Massnahme gemäss § 10 Abs. 1 lit. c des kantonalen Gesetzes über Natur- und Landschaftsschutz handelt ist unzutreffend. Dieses Gesetz war 1986 noch gar nicht in Kraft, erst 1992. Folglich liegen einzig privatrechtliche Popularservitute vor und die darin genannten Bäume und Hecken können nicht als geschützte Naturobjekte im Sinne des obgenannten Gesetzes bezeichnet werden. Fraglich, ob die damaligen Eigentümer eine solche Vereinbarung überhaupt abgeschlossen hätten. Es herrscht bei Gesetzen ein striktes Rückwirkungsverbot (Grundprinzip des Rechtsstaates!). Eine echte Rückwirkung eines Gesetzes, wie sie die Gemeinde annimmt, ist nur zulässig, wenn sie ausdrücklich im Gesetz vorgesehen ist. Dies ist nicht der Fall. Mit diesem Vorgehen umgeht die Gemeinde die vorgesehenen Prozesse</p>	<p>Es bleibt ein Faktum, dass aufgrund den 1986 abgeschlossenen Servituten für eine vertragliche Baumschutzzone Fichtenrain, die darin aufgeführten Bäume und Hecken dadurch geschützt sind. Auch wenn das Natur- und Landschaftsschutzgesetz (NLG) damals noch nicht in Kraft war, handelt es sich in der Art um eine in diesem Gesetz enthaltene Massnahme zur Sicherstellung von Naturobjekten. Mit der Revision wird keine Überführung der vertraglichen Baumschutzzone vorgenommen. Im Plan wird wie im bisherigen Zonenplan diese vertragliche Baumschutzzone als orientierender Inhalt dargestellt. Die Schutzwirkung wird durch das im Grundbuch eingetragene Servitut erzielt.</p> <p>Antrag/Hinweis wird nicht berücksichtigt.</p>

Kapitel	Kürzel Antrag / Bemerkung	Stellungnahme Gemeinderat
	<p>sowie Rechtsmittel, nämlich die Einsprachemöglichkeit der betroffenen Grundeigentümer, wie sie bei Aufnahme in den Zonenplan vorgesehen ist oder der erforderliche Konsens des Grundeigentümers, wie es § 10 Abs. 1 lit. c des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz erfordert. Dies ist rechtsstaatlich äusserst bedenklich und absolut unzulässig.</p>	
<p>5.14.7 Erläuterungen zu den Einzelnen Gewässern</p>	<p>BEFK [...] <i>Schlüsselstelle Brief:</i> Aufgrund all dieser vorerwähnten Gegebenheiten ergeben sich diese rechtlichen Folgerungen, deren Umsetzung im Zonenplan wir Ihnen beantragen:</p> <p>1.a Es handelt sich bei der als bezeichneten Dole nicht um ein Gewässer im Sinne von Art.4 lit. a des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (GSchG, SR 814.20),</p> <p>1.b Es liegt daher in der Kompetenz der Gemeinde Therwil, die Dole unter Berücksichtigung aller Interessen in geeigneter Weise in das kommunale Abwassernetz zu integrieren.</p> <p>Sollte dies für die Gemeinde nicht in Frage kommen, so beantragen wir:</p> <p>2.a dass die als bezeichnete Dole mittels Ausnahme nach GSchG Art. 38 Abs. 2lit. d als eingedolt bleibt und verlegt wird, oder</p> <p>2.b dass die Festlegung eines Gewässerraumes bei einer Neuverlegung der Dole gestützt auf Art. 41 Abs. 5 lit. b der Gewässerschutzverordnung des Bundes (GSchV, SR 814.201) unterbleibt, da keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.</p> <p>Wir ersuchen Sie, diese Gegebenheiten in die Revision des Zonenplans Siedlung aufzunehmen und die Planung des Verlaufs der Rüchidole entsprechend anzupassen.</p>	<p>Die Ausscheidung des Gewässerraums im Siedlungsgebiet ist im Kanton Baselland Aufgabe der Gemeinde. Bei der Ausscheidung des Gewässerraums ist das Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG, SR 814.20) anzuwenden. Die öffentlichen Gewässer befinden sich unter der Hoheit des Kantons, welcher unter anderem ein Gewässernetz definiert hat. Das Rüchibächli ist Teil des kantonalen Gewässernetzes. Die Behauptung der Einsprechenden, es handle sich bei der bezeichneten Dole nicht um ein Gewässer im Sinne des Bundesgesetzes über den Gewässerschutz, kann von der Gemeinde nicht beurteilt werden, sondern liegt hoheitlich beim Kanton.</p> <p>Antrag/Hinweis wird nicht berücksichtigt.</p>
<p>6.5 Mehrwertabgabe</p>	<p>TH Im Planungsbericht wird auf Seite 50 erwähnt, dass in Zukunft vom Kanton eine Mehrwertabgabe von mindestens 30% vorgesehen wird und die Gemeinden eine höhere Mehrwertabgabe erheben können. Wie hoch wird die Mehrwertabgabe in Therwil in Zukunft angesetzt?</p>	<p>Das kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht bestimmt werden, weil dies von der Revision des kantonalen Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten (GAP) abhängig ist. Gemäss der Landratsvorlage ist eine Mehrwertabgabe von mindestens 20 % vorgesehen.</p>

Kapitel	Kürzel Antrag / Bemerkung	Stellungnahme Gemeinderat
<p>7.1.2 Denkmal- und Ortsbildschutz</p>	<p>FC Bauinventar Kanton Basel-Landschaft (BIB) Mooswasen 15-23</p> <p>Die Gemeinde bezieht sich im Schreiben vom 29.08.2023 auf ein Fachgutachten seitens des Denkmalschutzes betreffend der Unterschutzstellung der Liegenschaften Im Mooswasen 15-23. Tatsächlich existiert kein solches Gutachten, wie mir der Denkmalschutz mitgeteilt hat.</p> <p>Da es kein Fachgutachten betreffend den Liegenschaften Im Mooswasen 15-23 gibt, scheint man sich seitens der Gemeinde und des Denkmalschutzes auf den Kurzbeschrieb des Inventarisors Claudio Affolter aus dem Jahre 2008 zu beziehen. Leider weist der Bericht eklatante Mängel auf. Von einer wissenschaftlichen Arbeit kann keine Rede sein. [...]</p> <p>Die Informationspolitik der Gemeinde betreffend der Unterschutzstellung der Gebäude finde ich nicht besonders geschickt. Die Gemeinde hat schon lange gewusst, welche Gebäude sie unter Kommunalen Denkmalschutz stellen will, und informiert einem so nebenbei einen Tag vor der Informationsveranstaltung. Das Schlamassel der Gemeinde Arlesheim ist ein gutes Beispiel wie man es nicht machen sollte.</p>	<p>Die Grundlage für die Unterschutzstellung bildet das vom Kanton erstellte Bauinventar Basel-Landschaft (BIB). Die Zuständigkeit liegt bei der kantonalen Denkmalpflege. Die Gemeinde war bei der Bearbeitung und der fachlichen Beurteilung nicht involviert. Somit hatte die Gemeinde auch keinen Einfluss auf das Ergebnis der Bearbeitung bzw. die Würdigungen sowie die daraus resultierende Einstufung (kantonal / kommunal zu schützen). Die Gemeinde wurde auch erst nach Vorliegen des Ergebnisses bzw. des BIB in der Schlussfassung darüber in Kenntnis gesetzt.</p> <p>Die Gemeinde hat bereits im Rahmen der Ausarbeitung des Richtplans auf die BIB-Objekte hingewiesen. So wird im Richtplan festgehalten, dass es über das Dorf verteilt verschiedene schützenswerte Einzelobjekte gibt und dass die wertvollen Objekte und Zeitzeugen geschützt werden sollen. In der entsprechenden Karte sind alle Objekte aus dem BIB im orientierenden Inhalt mit Differenzierung nach kantonal/kommunal zu schützen, eingetragen. Für die Richtplanung wurde eine öffentliche Mitwirkung durchgeführt, bevor dieses kommunale Planwerk von der Gemeindeversammlung beschlossen wurde. Mit dem im Richtplan enthaltenen Auftrag, dass erhaltenswerte Bauten und Bebauungen im Rahmen der Ortsplanung identifiziert und geschützt werden, ist die Gemeinde diesem Auftrag im Rahmen der Revision der Siedlungsplanung nachgekommen. Das Mitwirkungsverfahren dient dazu, die Bevölkerung über die Inhalte der Planung zu informieren und Gelegenheit zu bieten, sich zur Planung äussern zu können.</p> <p>Aufgrund des BIB oder eines anderweitigen kommunalen Inventars geht keine Rechtswirkung hervor. Eine Rechtswirkung ergibt sich erst durch eine öffentlich-rechtlichen Festsetzung in der Nutzungsplanung der Gemeinde. Mit der Unterschutzstellung ergibt sich ein Abbruchverbot, wie dies auch bei geschützten Bauten im Ortskern gilt.</p> <p>Antrag/Hinweis wird nicht berücksichtigt.</p>

Kapitel	Kürzel Antrag / Bemerkung	Stellungnahme Gemeinderat
<p>7.1.2 Denkmal- und Ortsbildschutz</p>	<p>MJ Die Aufnahme eines Objektes als geschützte Baute in den (neuen) Zonenplan kommt einem faktischen Abbruchverbot gleich. Als Grundlage für die Unterschutzstellung dient dabei das Bauinventar Kanton Basel-Landschaft (BIB). Sämtliche innerhalb der Gemeinde Therwil aufgeführten Objekte sollen neu unter Schutz gestellt werden: "...gelten auch für die im Zonenplan Siedlung neu festgelegten geschützten Bauten praktisch dieselben Bestimmungen wie für die geschützten Bauten im Ortskern." Und dies obwohl das BIB ein Hinweisinventar explizit ohne Rechtsverbindlichkeit darstellt. Es besteht also keine Pflicht der Gemeinde sämtliche Objekte unter Schutz zu stellen. Die kantonale Gesetzgebung sieht vor, dass Objekte als schützenswert ausgeschieden werden können. Doch die Gemeinde bestätigt für sämtliche Objekte des BIB die Schutzwürdigkeit:</p> <p>"Alle BIB-Objekte, sofern diese noch vorhanden waren, wurden in der Schutzwürdigkeit bestätigt. Plus Gebäude gemäss "Fachgutachten" zusätzlich: Die anderen Objekte werden gemäss Beschluss 1 in ein kommunales Gebäudeinventar überführt. Das kommunale Bauinventar soll bei Bauabsichten informativ angewendet werden. Aus diesem kommunalen Bauinventar geht keine Schutzwirkung hervor."</p> <p>Ob aus dem kommunalen Bauinventar keine Schutzwirkung hervorgeht, wird sich weisen. Auf Stufe Kanton entfaltet das BIB de facto (durch die grosszügige Anwendung der Gemeinden) somit durchaus Rechtskraft, die nie vorgesehen war. Für die Eigentümerschaft bedeutet die daraus resultierenden Konsequenzen einen massiven Eingriff Eigentumsfreiheit und somit Abwertung der Baute und betroffenen Parzelle. Weiter besteht grösste Rechtsunsicherheit bezüglich künftiger Bau- & Unterhaltsvorhaben, sofern diese überhaupt noch möglich sein sollten. Nicht nur ein vorgängiger Diskurs mit der Eigentümerschaft sondern auch eine kritische Hinterfragung des BIB wäre somit angezeigt gewesen, statt sämtliche Objekte zu übernehmen, zumal das BIB durchaus falsche Angaben enthält (z.B. Verwechslung von Architekten).</p> <p>Die Schutzwürdigkeit mindestens einiger dieser Objekte scheint sich nur einer kleinen architektonischen Elite zu erschliessen und es ist fraglich ob eine Mehrheit der Einwohner /-innen diese Gebäude für alle Zeit geschützt und erhalten haben möchte, ganz zu schweigen von den damit abgestraften Parzelleneigentümern und deren Nachkommen.</p>	<p>Siehe vorherige Stellungnahme.</p>

Kapitel	Kürzel	Antrag / Bemerkung	Stellungnahme Gemeinderat
7.1.2 Denkmal- und Ortsbildschutz	ES & RR	Die Überbauung in der Au, vorab die Keltenstrasse 37/39 besteht aus Spekulationsbauten der Siebzigerjahre, die in Billigbauweise hochgezogen wurden. Was daran unter Schutz gestellt werden soll, weiss ich nicht. Die Art der Bauten ist weder besonders attraktiv noch selten. Weiter wird es nötig sein, diese Bauten zu isolieren, was eine Veränderung der Fassade zur Folge hätte. Deshalb finde ich die Idee, diese Bauten unter Schutz zu stellen schlecht, denn es verhindert die nötige Sanierung der Aussenhülle.	Siehe Stellungnahme unter Ziffer 2.1.1
7.11 Klima	AGe	Wenn es die Grundeigentümerschaft nicht ausdrücklich selber begrüsst oder gar wünscht, so sehe ich keinen Grund, weshalb folgende Bauten unter kommunalen Schutz gestellt werden sollen: Neusatzweg 38, Waldrain 2-4, Siedlung im Mühleboden, Reiheneinfamilienhäuser Mooswasen und Siedlung in der Au. Eine Unterschutzstellung bedeutet zusätzlichen Verwaltungsaufwand für die Gemeinde und schwer absehbare Einschränkungen für die Eigentümerschaft.	Siehe Stellungnahme unter Ziffer 7.1.2.
7.11 Klima	MS	Gibt es Referenzbeispiele welche zeigen, dass durch solche Verbote der Steingärten die Abkühlung messbar besser war? Würde bei einer Erneuerung der Tramgleise konsequenterweise Rasen anstatt Schotter zwischen den Schienen gesäht (analog 10er Linie vor dem Zolli Basel)? Solche Verbote sind unverhältnismässig und führen zu anderen Side Effekten wie erhöhter Wasserbedarf für das Giessen von Bepflanzungen. Statt Steingärten werden wir dann häufiger Flächen mit Verbundsteinen, oder sickerfähigen Materialien wie Mergel oder Asphalt sehen. Anstatt Verbote sollten hier andere Anreize geschaffen werden, um die Hitze zu reduzieren.	Ja es gibt Messungen, die dies beweisen. Mit der Grünflächenziffer (neue Bezeichnung "Grünziffer") und den verschiedenen Möglichkeiten der Anrechnung werden Anreize geschaffen, welche mit der Anwendung davon (Baumpflanzungen) der Hitzebildung entgegenwirken. Auf die Ausführung bei der Erneuerung der Tramgleise hat die Gemeinde (leider) keinen Einfluss.

3.2 Rückmeldungen Zonenreglement Siedlung

Kapitel	Kürzel Antrag / Bemerkung	Stellungnahme Gemeinderat
§2 Zweck und Ziele	<p>Grüne In § 2 wird als ein Ziel der Zonenvorschriften die Erhaltung und Förderung der Biodiversität genannt. Damit dieses Ziel erreicht werden kann, ist auf die konkrete Umsetzung der Vorschriften zu achten. Dazu gibt es verschiedene Merkblätter von Fachstellen. Sie werden teilweise auch in der Kommentarspalte von ihrem Planer erwähnt. Dennoch erlauben wir uns auf vorhandene Detailinformationen hinzuweisen. Sollten die Ausführungen aus gesetzestechnischen Gründen nicht ins Reglement aufgenommen werden können, empfehlen wir diese als Merkblätter oder Empfehlungen aufzunehmen.</p> <p>SVP Es wird kein Bevölkerungswachstum gewünscht, da die Wohndichte schon heute gross genug ist. Die Bevölkerungszahl von ca. 10'700 war das Ergebnis einer Schätzung im Rahmen der Mitwirkung anlässlich der Planung zum Richtplan und ist nicht als behördenverbindlicher Wunsch oder Auftrag zu verstehen. Der vorgelegte Entwurf des Zonenreglements und des Zonenplans fördert das Bevölkerungswachstum unnötig, was die Wohnqualität zwangsläufig mindern würde. Zusätzliches Bevölkerungswachstum würde enorme Anpassungen an die kommunalen Infrastrukturen und eine weitere Aufblähung des Verwaltungsapparats mit sich bringen (Verkehr, Kindergarten und Primarschule, Soziales, Alter, Sicherheit, Ruhe- und Ordnung...)</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gesamtrevision Nutzungsplanung bezieht sich auf den von der Gemeindeversammlung vom 7. April 2016 beschlossenen Richtplan der Gemeinde Therwil. Die Umsetzung des Richtplans als Grundlage für die Gesamtrevision Nutzungsplanung ist ein behördenverbindlicher Auftrag.</p>
§ 3 Zonentabelle	<p>NLK Zone für öffentliche Werke und Anlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Naturwerte bzw. Flächen mit Potential sind in den öW+A-Zonen zu bezeichnen und zu sichern <p><u>Begründung:</u> Die Gemeinde besitzt zahlreiche Zonen für öffentliche Werke und Anlagen. Es erstaunt, dass in diesen keine Naturwerte und Potentialflächen im Zonenplan verankert sind. Gerade die Gemeinde kann hier eine Vorbildfunktion einnehmen und entsprechende Zonen und Objekte bezeichnen, die ökologisch wertvoll sind bzw. eine Aufwertung angestrebt wird. Der Zonenplan ist entsprechend zu ergänzen.</p>	<p>Einzelne bisherige öWA-Parzellen wurden aufgrund vorhandenen Naturwerten in die Grünzone umgezont und damit wird die Erhaltung dieser Strukturen gewährleistet. Entlang des Marchbachs wurde dabei gleichzeitig die überlagernde Naturschutzzone festgelegt. Zudem wird im Reglement verlangt, dass Naturstrukturen, wie Bäume, bestockte Flächen, Wiesen- und Ruderalflächen zu erhalten und aufzuwerten sind. Damit unterstellt sich die Gemeinde für ihre Areale in der öWA-Zone einer generellen Selbstverpflichtung. Damit in Verbindung steht auch das Bewusstsein nach einer Vorbildfunktion.</p> <p>Antrag/Hinweis wird nicht berücksichtigt.</p>

Kapitel	Kürzel Antrag / Bemerkung	Stellungnahme Gemeinderat
	<p>PK Redaktioneller Hinweis Die Fussnote 2) der Zonentabelle in §3 müsste m.E. auf §9 Abs. 3 anstelle auf Abs. 4 verweisen.</p>	<p>Antrag/Hinweis wird berücksichtigt.</p>
<p>§ 4 Massgebende Parzellenfläche</p>	<p>TH Gemäss § 4 Abs. 2 dürfen Flächen im Waldareal nicht für die Berechnung der baulichen Nutzung angerechnet werden. Warum ist dies so? Entsteht hier nicht ein Widerspruch mit § 4 Abs 4? Kann für die ZQP B (Kammi-Areal) auf ein Waldareal verzichtet werden, so dass auch in Zukunft die volle Parzellenfläche angerechnet werden kann?</p>	<p>Waldareal gilt nicht als Bauzonenfläche und wird daher nicht zur baulichen Nutzung angerechnet. Ein Widerspruch zwischen § 4 Abs. 2 und Abs. 4 besteht nicht. Für die ZQP B (Kammi-Areal) ist im vorliegenden Fall keine Waldfläche vorhanden und eine entsprechende Berichtigung im Zonenplan wird vorgenommen.</p>
<p>§ 7 Grünflächenziffer</p>	<p>Grüne Einführung einer Grünflächenziffer Gemeinden, welche bereits seit einigen Jahren die Grünflächenziffer kennen, haben gute Erfahrungen damit gemacht. Das Baugebiet der Gemeinde Therwil ist allerdings zu einem grossen Teil bereits überbaut. Es wäre deshalb zu begrüssen, wenn auch bei grösseren Umbauten, Renovationen, etc. die Grünflächenziffer angeschaut werden müsste. Eine generelle Rückwirkung ist sicher nicht umsetzbar. Wir regen an, in dieser Richtung den Entwurf noch weiterzuentwickeln.</p> <p>lit. e Bäume spielen für die Biodiversität im Siedlungsraum eine entscheidende Rolle. Ein Baum ist Lebensraum und Rückzugsort, bietet Schutz und Nahrungsgrundlage für die verschiedensten Organismengruppen. Bäume sind zudem ein wichtiger Teil der ökologischen Infrastruktur im Siedlungsraum. Trotz ihrer wichtigen Funktionen geraten Bäume in der heutigen Siedlungsentwicklung aufgrund der regen Bautätigkeiten und der baulichen Verdichtung stark unter Druck. Zwar erhalten Bäume, besonders wegen ihrer positiven Eigenschaften im Zusammenhang mit dem Klimawandel bei Planungsprozessen vermehrt Beachtung, doch bei der Wahl der Baumart stehen meist die Belastbarkeit der Baumart und Ihre Ökosystemleistungen bezüglich eines Verbesserten Lokalklimas und nicht die Biodiversität im Vordergrund. Deshalb sollte hier bei den neuen Bäumen näher spezifiziert werden, dass es standortgerechte Bäume von hoher ökologischer Qualität für die Tierwelt sein sollen, siehe Biodiversitätsindex 2021 Stadtbäume im</p>	<p>Antrag/Hinweis wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Es wurde jedoch bewusst entschieden, dass für Umbauten oder Renovationen die Grünflächenziffer (neue Bezeichnung "Grünziffer") nicht überprüft wird. Dies hätte einen rechtlich nicht zulässigen Rückwirkungseffekt zur Folge und würde auch der Besitzstandsgarantie widersprechen.</p> <p>Dass Bäume für die Biodiversität im Siedlungsgebiet eine wichtige Rolle spielen, ist unbestritten. Weitergehende Vorgaben, wie vorgeschlagen an die biologische Qualität von Bäumen sollen zur Anrechnung bei der Grünziffer nicht gemacht werden. Neben der Vorgabe bei der Anpflanzung (Höhe oder Stammumfang) kommt auch die Vorgabe nach §17 Abs. 1 zur Anwendung, wonach für die Bepflanzung standortgerechte, prioritär einheimische Arten zu verwenden sind.</p> <p>Neben der Anrechenbarkeit von Bäumen bei der Grünziffer sind auch weitere Vorgaben zu Baumpflanzungen enthalten. So wird bei den Gewerbezonan an den Rändern zu anderen Bauzonen und entlang von Strassen sowie bei einzelnen Grünzonen und entlang der Sundgauerstrasse die bisherige Vorgabe des Anlegens von Baumreihen beibehalten. Damit ist zu erwarten, dass ausserhalb der</p>

Kapitel	Kürzel Antrag / Bemerkung	Stellungnahme Gemeinderat
	<p>Klimawandel, http://www.swild.ch/pdf/BE-Stadtba umBiodivIndexSWILD_GSZ_20211209def.pdf. Bäume brauchen eine ausreichend grosse Baumgrube, um ihre vielfältigen, dem Menschen dienlichen Funktionen erfüllen zu können. Besonders im dicht überbauten Raum sind ausreichend grosse Baumgruben mit geeignetem Baums substrat die Voraussetzung für gesundes Baumwachstum. Eine Unterpflanzung mit Bodendeckern bietet thermischen und mechanischen Schutz.</p>	<p>Grünziffer der Baumbestand in diesen Bereichen nicht abnimmt, sondern langfristig sogar zunimmt. Antrag/Hinweis wird nicht berücksichtigt.</p>
	<p>SVP Die Einführung einer Grünflächenziffer wird wiederum begrüsst.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>NLK Die Einhaltung eines Grünflächenanteils von mind. 18% pro km² ist aufzuzeigen</p> <p><u>Begründung:</u> Die Grünflächenziffer ist neu flächendeckend vorgeschrieben und wird differenziert nach Zonentyp. Sie weist zwar in einzelnen Zonen einen Anteil von bis zu 35% auf, aber ist namentlich in der Gewerbezone wohl aus Gründen der Bestandesgarantie auf niedrigeren 10% gehalten. Die Studie Flächenbedarf für die Erhaltung der Biodiversität und der Ökosystemleistungen in der Schweiz des Forums Biodiversität (Guntern et al. 2013) kommt zum Schluss, dass in Siedlungsgebieten pro Quadratmeter ein biodiversitätsfreundlich gestalteter Grünflächenanteil von mindestens 18 % notwendig ist.</p>	<p>Werden die Vorgaben der Grünflächenziffer (neue Bezeichnung "Grünziffer) bezogen auf die Summe der einzelnen Bauzonen sowie die Grünzonen und Uferschutzzone (nur Grundnutzung) zu 100 % hochgerechnet, ergibt sich ein Grünflächenanteil von 22%. Nicht einbezogen sind dabei die öWA-Areale, die QP-/GÜ-Areale sowie die im Siedlungsgebiet liegenden Waldflächen. Insgesamt wird der Grünflächenanteil noch höher sein.</p>
	<p>NLK Begrifflichkeit schärfen §7, Ziff. 2h</p> <ul style="list-style-type: none"> • „intensiv“ begrünte Dachflächen in Gewerbezone ist zu kommentieren. <p><u>Begründung:</u> Es ist der Begriff «intensiv» begrünte Dachflächen näher zu erläutern. Für die Bauherrschaft ist der Begriff in der Kommentarspalte zur Bestimmung § 7 zu erläutern. Z.B. wie folgt: Es handelt sich hier um den Begriff zum Aufbau des Dachs. Während bei extensiver Begrünung nur 5-10 cm Substrat (meist Blähton, Lava) vorgesehen ist, können bei Intensivdächern bis zu einem Meter oder mehr, auch Stauden/Wiesen und Sträucher/Bäume gepflanzt werden und entsprechend ist der Regenwasserrückhalt grösser. Idealerweise wird ein Mix angestrebt zwischen intensiv und extensiv begrünten Dachflächen.</p>	<p>Eine entsprechende Präzisierung wird in der Kommentarspalte vorgenommen. Antrag/Hinweis wird berücksichtigt.</p>

Kapitel	Kürzel Antrag / Bemerkung	Stellungnahme Gemeinderat
	<p>TM Die Pflanzung bzw. Verpflanzung eines grösseren Baumes aus einer Baumschule braucht entsprechende Maschinen / Fahrzeuge. Ein als Setzling gepflanzter (dereinst) kronenbildender Baum sollte ebenso an gerechnet werden wie eine Verpflanzung eines Baumes von bereits 4 m Höhe bzw. mit einem Stammumfang von 20 cm. Beispielsweise kostet bei einer lokalen Baumschule ein Speierling (<i>Sorbus domestica</i>) mit dem maximalen Stammumfang von 16-18 cm mehr als das Zehnfache wie dieselbe Spezies als Setzling in einem Container mit einer Höhe von 70-80 cm, der sich aber per Velo transportieren liesse. Es scheint unverhältnismässig, einem Investor entsprechend höhere Kosten aufzuerlegen. Die Vorschriften des Zonenreglements wirken sich erst langfristig aus, dass die Bauten nur über weite Zeiträume erneuert werden. Die Behörde sollte dementsprechend Zeit für das Heranwachsen der Bäume an ihrem Bestimmungsort einräumen. Als Auflage könnte, verfügt werden, dass die Grundeigentümer nach zehn Jahren einen Baum mit entsprechender Grösse vorzuweisen haben.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>TM Gemeint ist vermutlich "§ 7 Grünflächenziffer", nicht "Grundflächenziffer"</p>	<p>Berichtigung wird vorgenommen bzw. die Bezeichnung wird auf Grünziffer geändert. Vgl. Ausführungen im revidierten Planungsbericht (Ziff. 5.3.5).</p> <p>Antrag/Hinweis wird berücksichtigt.</p>
	<p>TM zu Abs. 2 lit. d, e: Es ist unklar, was mit "kronenbildenden" Bäumen gemeint ist. Die Gemeinde Arlesheim hat in Ergänzung zum Zonenreglement eine "Pflanzenliste / Einheimische Bäume, Sträucher, Kräuter und Gräser im Siedlungsgebiet Arlesheim" erstellt. Darin sind verschiedene Kronenformen, aber keine kronenlosen bzw. nicht kronenbildende Bäume aufgelistet. Ggf. sollten die Kronentypen genannt werden.</p>	<p>Anstelle des Begriffs "kronenbildende Bäume" wird neu der Begriff "Laubbäume" verwendet. Dadurch erübrigt sich eine Präzisierung, da alle Bäume eine Baumkrone aufweisen, jedoch in unterschiedlicher Formgebung. Mit der Verwendung von Laubbäumen werden Nadelbäume ausgeschlossen.</p> <p>Antrag/Hinweis wird berücksichtigt.</p>
	<p>TM zu Abs. 2 lit. h: Das Zonenreglement sollte festlegen, ab wann von einer "intensiv begrüntem" (ggü. einer bloss "extensiv begrüntem" Dachfläche die Rede sein kann, analog lit. f) z.B. mit einer Vorgabe zur Höhe des von den Pflanzen nutzbaren Substrates.</p>	<p>Eine entsprechende Präzisierung wird in der Kommentarspalte vorgenommen.</p> <p>Antrag/Hinweis wird berücksichtigt.</p>

Kapitel	Kürzel Antrag / Bemerkung	Stellungnahme Gemeinderat
<p>§ 9 Fassaden- und Gebäudehöhe</p>	<p>Grüne Abs. 4 Als Bauteile, welche die Höhe überschreiten dürfen, sind auch Fotovoltaik und thermische Sonnenkollektoren hier aufzuzählen. Vögel werden gerne von der warmen Luft der Kamine angezogen und können hineinfallen. Metall- oder Plastikaufsätze ohne horizontale Flächen und mit Luftschlitzen und Öffnungen von maximal 25 mm Breite weisen Vögel wirkungsvoll ab. Ergänzung: Kamine sind mit einem Aufsatz oder Gitter zu bedecken.</p> <p>PK W2b und andere: Fassadenhöhe, z.B. 7,5m, bleibt wie bisher bestehen und steht im Widerspruch zur Definition der Fassadenhöhe. Gemäss Definition in §9 Abs. müsste auch die Fassade des Attikageschosses der Fassadenhöhe zugerechnet werden, zumindest wenn sie an dieser Seite bündig zur Vollgeschossfassade wäre. Gemäss Skizze im Planungsbericht S. 23 wird die bündig zum darunterliegenden Vollgeschoss liegende Fassade des Attikageschosses nicht der Fassadenhöhe zugerechnet. <i>Antrag: §9 Abs. 7 ist dahingehend zu präzisieren, dass die Fassade des Attikageschosses nicht der Fassadenhöhe zugerechnet wird.</i></p>	<p>Abs. 4 wird betreffend Anlagen zur Energiegewinnung ergänzt. Bestimmungen zu Öffnungen und Luftschlitzen werden nicht aufgenommen. Da diese allenfalls mit feuerpolizeilichen Vorgaben in Konflikt stehen könnten.</p> <p>Antrag/Hinweis wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Die Präzisierung, dass bei Attikageschosses nicht zur Fassadenhöhe gerechnet wird, geht aus § 15 Abs. 1-c hervor. Dabei darf das Attikageschoss eine maximale Höhe von 3.0 m ab zulässiger Fassadenhöhe betragen.</p>
<p>§ 13 Dachgestaltung</p>	<p>Grüne Bei Neubauten und bei Veränderungen muss die Dachform so gestaltet werden, dass auf dem Dach eine Photovoltaikanlage installiert werden kann. Tonnendächer sind nicht geeignet und sollten daher als Dachform künftig nicht mehr gewählt werden können.</p> <p>Abs. 4: Die hier gewählte Formulierung begrüßen wir. Dachbegrünung und Solaranlagen sind kompatibel. Gründächer erfüllen vielerlei Funktionen. Sie ergänzen die Wärmedämmung, schützen die Dachabdichtung, bieten Lebensraum für Pflanzen und Tiere, dienen als ökologischen Trittstein und halten Regenwasser zurück. Was im Hinblick auf die Klimaerwärmung und die frühen Hitzeperioden im Frühjahr immer wichtiger wird, ist die ausreichende Schichtdicke der Dachbegrünungen (SIA 312, L2-L5 cm Substrat). Da Wuchsform und -höhe von der Schichtdicke und dem Substrattyp bestimmt werden, können diese auf dem Dach gezielt in unterschiedlichen Varianten eingesetzt und miteinander kombiniert werden. Zur Kühlung der Umgebung tragen Dachbegrünungen jedoch erst ab 100 m² Fläche bei und bodennahe Luftschichten werden nur gekühlt, wenn die Dachbegrünung niedriger als 10 m liegt [Die Umwelt2/19; S.47; «Cool Spots gegen die Hitze in Städten»].</p>	<p>Mit den Vorgaben zur Energiegewinnung, welche vorwiegend auf den Dachflächen umgesetzt wird und auch die Vorgaben zur Grünflächenziffer (neue Bezeichnung "Grünziffer"), wird das Tonnendach sehr wahrscheinlich nur noch in Ausnahmefällen angewendet. Ein Ausschluss des Tonnendachs soll aber nicht vorgenommen werden.</p> <p>Auf eine Vorgabe der Art des Substrats wird verzichtet. Auch andere Substrat-Mischungen können für die Begründung von Flachdächern geeignet sein. Ebenso wird auf die Einbindung von SIA-Normen in die Zonenvorschriften verzichtet. Es sollen in den Zonenvorschriften nicht "bautechnische Vorgaben" gemacht werden, welche in entsprechenden SIA-Normen festgelegt sind und auch ändern können. Im Reglement wird jedoch ergänzt, dass die Flachdächer wasserspeichernd anzulegen sind. Im Kommentar wird zudem ein diesbezüglicher Hinweis die SIA 312 aufgenommen. An der Fläche von 15 m², ab welcher Flachdächer zu begrünen sind, wird festgehalten.</p> <p>In Zusammenhang mit Hinweis auf die vielfältige Funktion von begrünten Dachflächen, wird Anrechenbarkeit von intensiv begrüntem Dachflächen, wird Anrechenbarkeit von intensiv begrüntem Dachflächen, wird Anrechenbarkeit von intensiv begrüntem Dachflächen</p>

Kapitel	Kürzel Antrag / Bemerkung	Stellungnahme Gemeinderat
	<p>Es ist folglich genügend wasserspeicherfähiges Substrat einzusetzen. Dies ist eine qualitätsbildende Voraussetzung für die ökologische Funktion und muss sichergestellt werden. Sonst ist nach der ersten Hitzewelle im April schon vertrocknet, was eigentlich blühen und Insekten nähren soll.</p> <p>Wir empfehlen folgende Ergänzung: Flachdächer sind ab einer Fläche von 15 m², auch wenn sie der Energiegewinnung dienen, zu begrünen. Die extensive Begrünung ist gemäss der Norm „SIA 312 Begrünung von Dächern“ mit genügend wasserspeicherfähigem Substrat (12-15 cm) sicherzustellen, Empfehlung zur Verwendung von luft- und wasserführenden Substraten wie das Basler Substrat.</p>	<p>Dachflächen in der Gewerbezone auch auf die Wohnbauzonen erweitert.</p> <p>Antrag/Hinweis wird teilweise berücksichtigt.</p>
<p>§ 14 Dachaufbauten und Dacheinschnitte</p>	<p>Mitte Wir vermissen im Reglement Regelungen zu pV-Anlagen und Sonnenkollektoren. Der Hinweis in der Kommentarspalte, dass dies aus gesetzgeberischen Gründen nicht möglich sei, ist für uns kein Hinderungsgrund. Ob es dereinst wirklich eine übergeordnete Gesetzgebung geben wird, steht noch nicht fest, und in diesem Fall möchten wir auf der sicheren Seite sein und nicht mit leeren Händen dastehen. Wir denken z. B. an eine PV-Pflicht für Neubauten.</p>	<p>Zu den PV-Anlagen und Sonnenkollektoren besteht keine Regelungskompetenz der Gemeinde betreffend Anordnung und Gestaltung. Dies ist in der übergeordnete Gesetzgebung abschliessend geregelt. Per 1. Oktober 2024 tritt das Teilrevidierte Dekret zum Energiegesetz in Rechtskraft. Dies enthält neue Vorgaben zur Energiegewinnung und Wärmeerzeugung. So besteht u. a. die Pflicht, dass Neubauten einen Teil der von ihnen benötigter Elektrizität selber erzeugen müssen.</p> <p>Antrag/Hinweis wird nicht berücksichtigt.</p>
<p>§ 15 Attikageschosse</p>	<p>TB Als Grundeigentümer der Parzelle Nr. 63 im "QP11" mit MFH Oberwilerstrasse 12 / Schneidergasse 1 (12 Wohneinheiten) stellen wir in Anlehnung an den Planungsentwurf der neuen "Zonenvorschriften Siedlung" den Antrag, dass im "QP11" die Geschosshöhe auf 3 Vollgeschosse mit Attikageschossen erhöht werden soll, dies analog den nördlich gelegenen Parzellen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Eine Mutation des «QP Löwen 2» im Sinne einer Erhöhung der Geschossigkeit ist denkbar, bedarf jedoch der Zustimmung der Gemeindeversammlung. Die Initiative dazu müssen allerdings die betroffenen Grundeigentümer übernehmen. Das Anliegen ist jedoch nicht Gegenstand der Revision der Siedlungsplanung.</p>
<p>§ 16 Dachaufstockung bei Reihen- und Doppelhäusern</p>	<p>AR Ein Gesamtkonzept hinzubekommen, mit dem alle Eigentümer einverstanden sind und unterschreiben, kann sehr schwierig bis unmöglich sein (wir haben dies selber erlebt, als wir 2013 aufstocken wollten). Man untersteht der Willkür der Nachbarn. Um dem Grundsatz des verdichteten Bauens nachkommen zu können, dürfen Raumerweiterungen auf bestehenden Gebäuden nicht von Nachbarn willkürlich behindert werden können. Es wäre deshalb sehr hilfreich, wenn</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu §16 Abs. 2.</p>

Kapitel	Kürzel Antrag / Bemerkung	Stellungnahme Gemeinderat
	<p>1. bei Doppel- und Reihenhäusern das Grenzbaurecht wirklich automatisch erweitert würde und eine Aufstockung nicht verhindert werden könnte. (Dies wurde in unserem Fall vom Kanton verhindert. Dieser verlangte das Erteilen eines erweiterten Grenzbaurechts unserer Nachbarn, was diese verweigerten.)</p>	
	<p>2. bei Nichteinigung aller Nachbarn, die Bauabteilung der Gemeinde einem Projekt zwingend zur Realisation verhilft, indem sie z.B. alle zu einer Aussprache an den runden Tisch einlädt. Danach entscheidet die Bauabteilung, welche Art von Aufstockung (Dachform, Attika etc.) realisiert werden kann, wobei die Vorgaben des ersten, der aufstocken möchte, vorrangig zu behandeln sind (dies, weil ja nicht sicher ist, ob die anderen Nachbarn auch jemals aufstocken werden).</p>	
	<p>3. bei Flachdach-Doppelhäusern sollte eine Aufstockung in Form eines Attikageschosses auf jeden Fall (ohne Einwilligung des Nachbarn) möglich sein, da dieses den Charakter eines Flachdachhauses am wenigsten beeinträchtigt und die kostengünstigste Lösung ist (auch später für den Nachbarn).</p>	
	<p>Nach meiner Meinung müsste Absatz 2 von § 16 heissen: statt: bzw. der Doppelhäuser genehmigt und unterzeichnet werden... neu:.....bzw. der Doppelhäuser vorzugsweise genehmigt und unterzeichnet, mindestens aber nachweislich zugestellt worden sein...</p>	
	<p>Zu § 16, Absatz 3: Warum gilt das erweiterte Grenzbaurecht nur bei "im Grundbuch eingetragenen Gesamtkonzepten"? Bei unserem Doppelhaus aus dem Jahr 1965 besteht kein Gesamtkonzept. Meines Wissens ist nicht einmal das Grenzbaurecht im Grundbuch eingetragen. Was also gilt in diesem Fall? Auch in so einem Fall muss das Grenzbaurecht automatisch erteilt werden.</p>	
Grüne	<p>Quartiere mit Reihen- und Doppelhäusern verfügen in der Regel über schöne zusammenhängende Gartenparzellen (der Strasse abgewandt). Wenn solche Quartiere ins Alter gekommen sind, sollte darauf geachtet werden, dass die bestehenden Gartenparzellen auch weiterhin</p>	<p>Eine explizite Unterschutzstellung von Gartenlandschaften, wird nicht in Betracht gezogen. Therwil verfügt kaum über die genannten Situationen. Die in Therwil vorherrschenden Reihenhäuser</p>

Kapitel	Kürzel Antrag / Bemerkung	Stellungnahme Gemeinderat
	<p>zusammenhängen und nicht durch Neubauten unterbrochen werden. Es gibt Ortschaften in der Schweiz, wo solche Gartenlandschaften explizit geschützt worden sind. Wir regen an, dass das in diesem § genannte Gesamtkonzept mit diesem Aspekt betreffend Umgebungsgestaltung ergänzt wird.</p>	<p>entstanden ab den 1960er-Jahren bereits so dicht, dass keine Bauten zwischen den Zeilen möglich sind.</p>
	<p>PK §16 Abs. 1 stellt offensichtlich viel strengere Anforderungen an Dachaufstockungen bei Reihenhäusern als bei anderen Bauten. Meines Erachtens fehlt dafür aber eine gesetzliche Grundlage im Richtplan. Das Pappelstrassenquartier ist weder in einem eidgenössischen, kantonalen oder kommunalen Inventar als schützenswert oder geschützte Siedlung verzeichnet.</p> <p>Der Grundsatz von «gestalterisch und städtebaulich überzeugenden» Lösungen sollte für jegliche Bauten gelten aus Gründen des Ortsbildschutzes.</p> <p><i>Antrag: bei nicht schützenswerten oder geschützten Siedlungen sollen die Vorgabe «gestalterisch und städtebaulich überzeugende» Dachaufstockung gestrichen werden. Sollte an diese erhöhten Anforderungen festgehalten werden, sind diese Mehranforderung wie z.B. bei Quartiergestaltungsplänen über eine Ausnützungsbonus, höhere maximale Gebäudehöhe o.ä. kompensiert werden.</i></p> <p>§ 16 Abs. 2 verlangt, dass das Gestaltungskonzept von allen Grundeigentümern der Reihenhausezeile bzw. der Doppelhäuser genehmigt und unterzeichnet werden muss. Dies ist gegenüber der heutigen Fassung, wonach der Gemeinderat das Konzept beschliesst, eine massive Verschärfung: Eine Dachaufstockung ist nur noch bewilligungsfähig, wenn ein von allen Grundeigentümern unterschriebenes Gesamtkonzept vorliegt. Damit kann jeder Eigentümer, wenn er z.B. an einer Aufstockung nicht interessiert ist, jegliche Aufstockung in der Nachbarschaft verhindern, indem er die Unterschrift verweigert.</p> <p><i>Antrag: § 16 Abs. 2 ist mit einer Bestimmung zu ergänzen, wonach der Gemeinderat das Konzept nach Anhörung der Grundeigentümer beschliesst, sofern sich die Grundeigentümer nicht einigen können.</i></p>	<p>Siehe Stellungnahme zu §16 Abs. 2</p> <p>Bisher verlangte der Gemeinderat für ein Gesamtkonzept ein Zustimmung sämtlicher Eigentümer, obwohl dies im bisherigen Reglement nicht definiert war. Im Entwurf im Rahmen der Mitwirkung war die Verankerung dessen neu vorgehen gewesen. Die Feststellung, dass damit eine Aufstockung durch die Verweigerung zur Unterzeichnung des Gesamtkonzepts durch eine einzelne Eigentümerschaft nicht umgesetzt werden kann, ist richtig.</p> <p>Auf die Einforderung eines Gesamtkonzeptes und eine damit verbundene Unterzeichnung durch die Grundeigentümerschaft wird neu verzichtet. Bei Doppel- und Reihenhäuser soll jedoch eine Aufstockung innerhalb des Höhenprofils und ohne Erweiterung der Grundrissfläche gewährleistet werden.</p> <p>Unter Beachtung der Anwendung der geschlossenen Bauweise nach § 94 Abs. 4 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) sollen Aufstockungen bei bestehenden Reihen- und Doppelhäusern ermöglicht werden. Eine Aufstockung innerhalb des zulässigen Gebäudeprofil bilden auch Nutzungsreserven. Erst aber mit der Erteilung eines Grenzbaurechts können diese Nutzungsreserven aktiviert werden. Die Bestimmung von § 16 wird dahingehend angepasst, dass auf das Gesamtkonzept verzichtet wird.</p>

Kapitel	Kürzel Antrag / Bemerkung	Stellungnahme Gemeinderat
	<p>§ 16 Abs. 3 verlangt einen Grundbucheintrag. Der Grund dieser Bestimmung ist unklar und führt nur zu einer höheren finanziellen Belastung der Grundeigentümer. Die Grundeigentümer von Reihensiedlungen haben schon für das Gesamtkonzept eine zusätzlichen Planungsaufwand zu leisten. Es genügt, das Gestaltungskonzept im ÖREB-Kataster einzutragen. Einer Anmerkung im Grundbuch ist somit obsolet.</p> <p><i>Antrag: die Bestimmung des Grundbucheintrags in § 16 Abs. 3 ist ersatzlos zu streichen.</i></p>	<p>Antrag/Hinweis wird berücksichtigt.</p>
<p>§ 17 Umgebungsgestaltung</p>	<p>Mitte Ebenso vermissen wir bei der Umgebungsgestaltung Regelungen zur Parkierung von Velos/Mofas/Elektrorollern und dgl. Diese umweltfreundlichen Verkehrsmittel sollten in der Planung eine Vorzugsstellung bei der Platzierung haben und möglichst benutzerfreundlich ausgestaltet sein (genügend Abstellplätze, kurze Wege, keine Kellertreppen, etc.).</p> <p>Grüne Wir begrüssen das Verbot von Stein- und Schottergärten (Abs. 3) und Abs. 9 betreffend die Bestimmungen zu Zäunen. Es wäre sinnvoll, diese Vorschriften auch auf bestehende Schottergärten und Zäune anzuwenden mit einer angemessenen Frist zur Anpassung.</p> <p>Der Aussenraum ist im Winter möglichst salzfrei zu unterhalten. Zur Vermeidung von Unfällen bei Eisbildung gibt es Alternativen.</p> <p>Abs. 7: Das Dach der Tiefgarage ist im Bereich der Baumstandorte so zu gestalten, dass der Baum ein Wurzelvolumen von 6 m³ zur Verfügung hat. Bei neuen Baumstandorten über den Autoeinstellhallen muss lokal eine minimale bepflanzbare Überdeckung von 0.8 m gewährleistet sein.</p>	<p>Es ist nicht Gegenstand von Zonenvorschriften die Art Verkehrsmittel zu bevorzugen. Der Regelungsumfang der Zonenvorschriften geht aus § 18 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RGB) hervor. Es wird davon ausgegangen, dass es im Interesse der Eigentümerschaft bzw. Bauherrschaft ist, die Parkierungseinrichtungen benutzerfreundlich zu erstellen.</p> <p>Antrag/Hinweis wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Ein Rückbau von bestehenden Schottergärten kann aufgrund der Besitzstandsgarantie nicht erwirkt werden.</p> <p>Antrag/Hinweis wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Regelungen zur Anwendung gegen Eisbildung sind nicht Gegenstand der Zonenvorschriften.</p> <p>Antrag/Hinweis wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Bei Baumpflanzungen auf Tiefgaragen besteht das Risiko, dass bei einer Sanierung der Abdichtung die Bäumen entfernt werden müssen. Auf eine Vorgabe zum Wurzelvolumen und Mindestüberdeckungen für Baumpflanzungen auf Tiefgaragen wird daher verzichtet.</p> <p>Antrag/Hinweis wird nicht berücksichtigt.</p>

Kapitel	Kürzel Antrag / Bemerkung	Stellungnahme Gemeinderat
	<p>Abs. 9: Der Hinweis auf Kleintierfallen beim Kommentar ist wichtig. Die Massnahmen gelten nicht nur für die Umgebungsgestaltung, sondern auch für die Baukörper.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>SVP Die staatliche Bevormundung und Reglementierung bezüglich Gestaltung von Privatgärten werden abgelehnt. Die Gemeinde kann ev. mittels BiBo-Beiträgen oder Informationsveranstaltungen darauf hinweisen, dass an dazu geeigneten Standorten mit dafür geeigneten Pflanzen bepflanzt werden sollen, zumal blosser Wertmindernd sind. Reine Schottergärten lehnt auch die SVP ab.</p>	<p>Aussenraum- und Umgebungsgestaltung wirkt sich genauso prägend auf das Ortsbild aus, wie die Bauten. Es ist daher wichtig, dass auf eine gute Aussenraumgestaltung geachtet wird und dass entsprechende Vorgaben zonenrechtlich verankert werden.</p> <p>Antrag/Hinweis wird nicht berücksichtigt.</p>
	<p>IB Abs. 5: Was heisst entlang des Siedlungsrandes genau? Sind nur Parzellen am Siedlungsrand von dieser Vorschrift betroffen? Betrifft dies jeden Grundeigentümer bei Erstellung eines Neubaus? Unnötiger Eingriff in die Eigentumsfreiheit mit hohen Kostenfolgen.</p>	<p>Mit Siedlungsrand sind die Parzellen gemeint, welche am Rand des Geltungsbereichs des Zonenplans liegen. Bei Neubautätigkeiten sind entsprechende Massnahmen umzusetzen, dies jedoch nur im betreffenden Randbereich der Parzelle.</p>
	<p>Abs. 9: Jeder hat ein Interesse, dass er keine Kleintierfallen besitzt. Das muss nicht geregelt werden. "Soll"-Bestimmungen führen zu Rechtsunsicherheit. Was ist die Konsequenz, wenn bspw. der Zaun nur 5 cm über Boden ist?</p>	<p>An der neuen Regelung wird festgehalten.</p> <p>Antrag/Hinweis wird nicht berücksichtigt.</p>
	<p>MS Absatz 2 (Ausgleichsflächen) Ich habe heute einen Gemüsegarten und einen Rasen. Den Rasen dünge ich einmal im Jahr. Die Tomaten brauchen leider auch Dünger, weil dies die Pflanze stärkt und ich somit der Tomatenfäulnis entgegenwirken kann. Ich versuche das, wenn immer möglich zu verhindern, indem ich meinen selbst gemachten Kompost verwende. Allerdings kann ich diesen nicht auf den Rasen verteilen. Darf ich die Düngung künftig nicht mehr machen. Im Verhältnis zu den grosszügigen Mengen die in der Landwirtschaft angewendet werden, finde ich dies eine verhältnismässig unwirksame Massnahme. Absatz 2, sollte nicht verboten werden.</p>	<p>Ein gedüngter Rasen oder ein Gemüsegarten ist keine ökologische Ausgleichsfläche. Der Ausschluss des Einsatzes von Düngemitteln und Pestiziden bezieht sich ausschliesslich auf ökologische Ausgleichsflächen.</p>
<p>§ 17 Umgebungsgestaltung</p>	<p>MS Absatz 3 (Steingärten) Vorweg, ich begrüsse die Einführung der Grünflächenziffer. Das Verbot für Stein- und Schottergärten finde ich zu drastisch. Leider</p>	<p>Am Verbot von Stein- und Schottergärten wird festgehalten. Bei trockenen Standorten sollte eine Bepflanzung vorgenommen werden, welche mit wenig Wasser auskommt und Hitze gut verträgt.</p>

Kapitel	Kürzel Antrag / Bemerkung	Stellungnahme Gemeinderat
	<p>haben wir tendenziell weniger Niederschläge. Unter dem Dachvorsprung, östlich einer Hausfassade (eben nicht auf der Wetterseite), oder auch bei schmalen Grünflächen ist es oft sehr trocken und schwierig etwas anzupflanzen. Durch diese Massnahme werden zusätzlich Unmengen von Wasser für die Bewässerung benötigt. Auch ich finde die Schottergärten oft zu gross und ökologisch schlecht. Deshalb würde ich es begrüßen, wenn z.B. 10% der Fläche mit Steingärten erlaubt würden. Wäre es hier möglich eine max. Ziffer dafür einzuführen? Andernfalls sehe ich hier einen erhöhten Anstieg von Flächen mit Gartenplatten, Verbundsteinen, Mergel, sickerfähiger Asphalt. (siehe auch Bemerkung bei Planungsbericht 7.11 Klima)</p>	<p>Antrag/Hinweis wird nicht berücksichtigt.</p>
	<p>MS Absatz 9 (Kleintiere) Ich habe heute einen Gartenhag, welcher bis zum Boden geht. Ich hatte zu Beginn dauernd Kot von Hunden oder Dachsen, welche sich im Garten ausgetobt hatten. Abgesehen von Katzen habe ich aber seither keine Probleme. Ich hatte bis heute nicht den Eindruck, dass die jetzige Lösung problematisch ist. Für mich handelt es sich hier eher um einen unnötigen Regulierungszwang.</p>	<p>Für den heutigen Zustand gilt die Besitzstandsgarantie, das heisst dass am heutigen Zustand keine Anpassung vorgenommen werden muss. Die Regelung soll die Wanderung von Tierarten wie Igel ermöglichen.</p>
<p>§ 20 Nachweis zur Umgebungsgestaltung</p>	<p>TM Erforderlicher Parkraum (keine Fortführung) Das ZRS verweist auf § 70 RBV. Gemäss Planungsbericht (Ziff. 5.5.6) soll auf Bestimmungen zum erforderlichen Parkraum verzichtet werden, weil sich «bei einer getrennten Berechnung der Stamm- und der Besucherparkplätze unter Anwendung der in der RBV enthaltenen Rundungsregel auch bei einer maximalen Reduktion immer ergebe, dass jeder «angefangene» Parkplatz als voll angerechnet werden müsse». Dieser Satz ist unverständlich. Aufgrund welcher Überlegungen der Arbeitsgruppe, die in der RBV geltende Regelung angewendet werden könnte und kein eigenes Parkierungsreglement (vgl. § 70 Abs. 5 RBV) zweckmässig sei, ist nicht ersichtlich.</p> <p>Gemäss RBV kann für Wohnbauten je nach Güteklasse der öV-Erschliessung eine Reduktion von 0.6 oder 0.7 gewährt werden. Bei einem Mehrfamilienhaus mit öV-Erschliessungsgüte A mit sechs Wohnungen ergibt sich nach der vorgeschlagenen Regelung ein Parkplatzbedarf von 8 (6 × 1 plus 6 × 0.3). Mit dem Reduktionsfaktor von 0.6 wären es lediglich 5. Nur</p>	<p>Das Bauinspektorat hat ein Formular zur Berechnung der Parkplätze aufgeschaltet. In diesem Formular ist ersichtlich, dass die Berechnung der Parkplätze die Stamm-PP und die Besucher-PP getrennt aufgeführt wird und auch die öV-Güteklasse jeweils für die Besucher-PP und die Stamm-PP separat ausgewählt werden können. Bei Einzelwerten werden angefangen Parkplätze in der Berechnung der Besucher-PP und der Stamm-PP auf den nächsten Ganzzahlwert aufgerundet. Anschliessend werden die beiden Werte zusammgezählt, was dann den Gesamtbedarf ergibt. Somit ergäbe sich beim geschilderten Beispiel mit 8 Wohnungen und der Anwendung eines Reduktionsfaktors von 0.6 insgesamt ein Bedarf von 6 PP und nicht 5 PP.</p> <p>Mit der erst seit 2022 möglichen Reduktion des PP-Bedarfs für Wohnungen mit dem Kriterium der öV-Güteklasse besteht neu ein ausreichender Spielraum, um den PP-Bedarf reduzieren zu können. Die öV-Güteklassen A und B mit einer Reduktion von 0.6 und 0.7</p>

Kapitel	Kürzel Antrag / Bemerkung	Stellungnahme Gemeinderat
	<p>wenige Gebiete in Therwil liegen nicht in einer öV-Güteklasse A bis C.</p> <p>Inwiefern eine «getrennte Berechnung» von Stamm- und Besucherparkplätzen einen Unterschied zu einer «nicht getrennten Berechnung» macht, ist arithmetisch jedenfalls für Wohnbauten – nur für diese können andere / weitergehende Reduktionsmöglichkeiten aufgrund eines kommunalen Parkierungsreglements angewendet werden – auch unklar. Bemessungsgrösse ist dort die Anzahl der Wohnungen und eine getrennte Multiplikation der Anzahl für Stamm- und Besucherparkplätze ergibt dasselbe Resultat, auch nach erfolgter Rundung, da sich für die Stammplätze immer ganze Zahlen ergeben.</p> <p>Der gemäss Beschluss des Landrates 2016/405 geschaffene Spielraum wurde nicht genutzt. Gemäss § 106 Abs. 6 RBG darf die Gemeinde in den Zonenvorschriften für bestimmte Nutzungszonen für Wohnbauten von den regierungsrätlichen Vorschriften abweichende Regelungen zum Abstellbedarf für Motorfahrzeuge erlassen. Es scheint nicht zeitgemäss, Investoren und Grundeigentümer trotz über weite Gebiete hervorragender öV-Erschliessung (Klasse A) ihres Grundstückes zur Erstellung von Parkplätzen für den motorisierten Individualverkehr zu zwingen. Es verstösst gegen Eigentumsfreiheit, Grundeigentümer zu zwingen, Parkplätze anzulegen, die sie nicht nutzen oder zur Nutzung anbieten wollen, nur weil ein entsprechendes Parkierungsreglement fehlt, das ein allfälliges Ausweichen der Parkierenden auf die öffentlichen Strassenflächen zu verhindern vermag. Therwil ist mit öV sehr gut erschlossen. Auch mit Blick auf die angestrebte Verdichtung scheint es nicht zweckmässig, überzählige Parkplätze z.B. zulasten von Grünflächen erstellen zu lassen. Zugleich enthält der Entwurf keine Vorgaben für die Parkierung von Velos. Velos sind deutlich platzsparender und umweltfreundlicher. Nicht mehr zeitgemäss erscheint auch die Regelung der Parkierungsbedürfnisse z.B. im Baugebiet Witterswilerfeld, das zu weiten Teilen ebenfalls über eine öV-Erschliessung der Güteklasse B verfügt (Reduktionsfaktor 0.7), wo bei Baukörpern mit mehr als fünf Wohnungen verlangt wird, dass mindestens 50% der verlangten Parkplätze unterirdisch oder innerhalb der Hauptbaukörper erstellt werde. Unterirdische Einstellhallen verteuern Wohnbauten und mit den dabei notwendigen Zufahrtsrampen wird auch oberirdisch viel Nutzfläche für die Parkierung von Autos verschwendet. Die Kommentarspalte verweist auf «Gleichbehandlung». In Ziff. 4.1.5 weisen die</p>	<p>umfassen rund 55 % des Siedlungsgebiets. Mit den Reduktionsmöglichkeit besteht somit kein Zwang zur vollen Realisierung des gesetzlichen Mindestbedarfs. Vorgaben zur Erstellung von Veloabstellplätzen sind bei Quartierplänen im Zusammenhang der damit verbundenen baulichen Verdichtung aus Sicht des Gemeinderates gerechtfertigt, jedoch sollte dies nicht auf Regelbauzonen ausgeweitet werden.</p> <p>Für das Baugebiet Witterswilerfeld wird die bestehende Regelung im Sinne der Gleichbehandlung für das Baugebiet Witterswilerfeld fortgeführt.</p> <p>Antrag/Hinweis wird nicht berücksichtigt.</p>

Kapitel	Kürzel Antrag / Bemerkung	Stellungnahme Gemeinderat
	<p>Autoren demgegenüber darauf hin, dass die Planbeständigkeit und die damit verbundene Rechtssicherheit «hinfällig» sei. Im nZRS dürfte aus rechtlicher Sicht durchaus auf diese Bestimmung einer Platzierung von Parkraum im Untergrund oder im Bauhauptkörper verzichtet werden, selbst wenn andere Investoren und Grundeigentümer sich zuvor gemäss bestehendem ZRS genötigt sahen, solche Anlagen zu errichten, selbst wenn sie dies nicht wollten.</p>	
<p>§ 20 Nachweis zur Umgebungsgestaltung</p>	<p>Grüne Mit dem Umgebungsplan sollen auch die Beleuchtungsanlagen nachgewiesen werden.</p> <p>Für die Anzahl der Parkplätze erwarten wir den Erlass eines Parkplatzreglements für die Gemeinde Therwil. Mit der neu gegebenen Gemeindeautonomie kann mit Rücksicht auf die vorhandene Quartierstruktur die Anzahl der Parkplätze reduziert werden.</p> <p>Die Anzahl Veloabstellplätze sollte der Grösse der Wohneinheit entsprechen, z.B. 4 Veloabstellplätze für ein 4-Zimmer Haus. Zusätzlich sollte genügend Fläche für Veloanhänger und Cargovelos einberechnet werden. Bei MFH sollten die Parkplätze mit Ladestationen ausgerüstet werden.</p> <p>Pro 5 Aussenabstellplätze ist ein grosskroniger Baum zu pflanzen.</p> <p>TM Erforderlicher Raumbedarf für Veloabstellplätze Auf die Anforderung, dass Mehrfamilienhäuser pro Wohnung 3 m2 Veloabstellfläche vorsehen, soll verzichtet werden. § 70 RBV «Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos / Mofas» verweist auf den Anhang zur RBV, Seiten 11 und 12. Die Tabelle «Grundwerte für die Berechnung des Grundbedarfes für Autoparkplätze» auf den Seiten 11 und 12 enthält keine Regelung zu den Veloabstellplätzen. Die gelb hinterlegte</p>	<p>Die Ergänzung betreffend Beleuchtungsanlagen, als inhaltlicher Bestandteil des Umgebungsplans, wird aufgenommen.</p> <p>Antrag/Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Der Erlass eines Parkplatzreglements ist nicht Gegenstand der Zonenplanrevision.</p> <p>Antrag/Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Vorgaben zur Erstellung von Veloabstellplätzen sind bei Quartierplänen im Zusammenhang der damit verbundenen baulichen Verdichtung aus Sicht des Gemeinderates gerechtfertigt, jedoch sollte dies nicht auf Regelbauzonen ausgeweitet werden.</p> <p>Antrag/Hinweis wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Der Vorschlag, dass pro bestimmter Anzahl von Aussenparkplätzen Bäume zu pflanzen ist, wird aufgenommen.</p> <p>Antrag/Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Die betreffende Aussage bezieht sich inhaltlich auf die Autoparkplätze und nicht auf Veloabstellplätze.</p> <p>Vorgaben zur Erstellung von Veloabstellplätzen sind bei Quartierplänen im Zusammenhang der damit verbundenen baulichen Verdichtung aus Sicht des Gemeinderates gerechtfertigt, jedoch sollte dies nicht auf Regelbauzonen ausgeweitet werden.</p>

Kapitel	Kürzel Antrag / Bemerkung	Stellungnahme Gemeinderat
	<p>Anmerkung im «Synopsis-Reglement», wonach dies in der RBV abschliessend geregelt sei, und die Aussage in Ziff. 5.5.6 des Planungsberichtes, wonach der Parkplatzbedarf für Velos in der RBV geregelt werde, sind falsch. Die Begründung, weshalb auf die Fortführung der Bestimmung zur Mindestfläche für Veloabstellräume verzichtet werden sollte, geht also fehl.</p>	<p>Antrag/Hinweis wird nicht berücksichtigt.</p>
	<p>IB Erneut die Einführung eines weiteren Erschwernisses bei Bauprojekten und ein Eingriff in die Eigentumsfreiheit. Bisherige Handhabung reicht völlig aus und die eingeführten Ziffern (z.B. Grünziffer) und Verbote (z.B. Steingartenverbot) sind ausreichend. Muss sich der Grundeigentümer nun auch noch bei der Bepflanzung von der Gemeinde sagen lassen, was er zu tun hat?</p>	<p>Es handelt sich dabei nicht um eine neue Vorgabe. Dass mit dem Baugesuch ein Umgebungsplan eingereicht werden musste, war schon eine bisherige Vorgabe. Die Forderung nach der Einreichung des Umgebungsplans macht selber keine Vorgaben zur Bepflanzung.</p>
<p>§ 21 Vogelschutz</p>	<p>IB Wenn ein Vogelschutz eingeführt wird, sind zum jetzigen Zeitpunkt bekannte, eindeutige Kriterien zu formulieren, an denen sich der Bürger orientieren kann. Diese Bestimmung führt zu Rechtsunsicherheit, ist ein Eingriff in die Eigentumsfreiheit und führt zu massiven Mehrkosten (letztlich auch für Mieter).</p>	<p>Siehe Stellungnahme unter Ziffer 5.4.4</p>
<p>§ 22 Lichtemissionen</p>	<p>Grüne Für Leuchtdioden soll ein Lichtspektrum verwendet werden, das insektenfreundlich ist (wenig Blauanteil). Entlang der Wege im Innern ist ein Bewegungsmelde-System vorzuziehen. Abschaltung in der Nacht ist essenziell. Die Aussenraumbelichtung ist mindestens zwischen 22 Uhr und 6 Uhr abzuschalten. Das Polizeireglement und das Reklamereglement der Gemeinde soll entsprechend ergänzt werden.</p>	<p>Derartige Bestimmungen müssten in das Polizeireglement und das Reklamereglement aufgenommen werden.</p>
	<p>TM Die Regelung lässt einen Bezug auf die Notwendigkeit der Beleuchtung vermissen und ist weitgehend unverbindlich (mit Ausnahme des Verbotes einer Beleuchtung nach oben). Damit lassen sich Lichtemissionen nicht in erforderlichen Mass begrenzen. Was sich mit der neuen Formulierung abgesehen vom Verbot der Beleuchtung nach oben ändert, ist nicht ersichtlich. Es wäre wünschenswert, wenn ein Bedarfsnachweis für die Beleuchtungen, allenfalls mit Aufzählung der Zwecke, für welche eine Beleuchtung notwendig sein kann, verlangt würde. Zudem sollten Beschränkungen (z.B. keine Beleuchtung nach 22 h, Bewegungsmelder; vgl. jeweils letzter Punkt im Anhang der BAFU-Empfehlungen unter A5.9.2 und A5.9.3, Verbot von März bis Mai und von August bis November</p>	<p>Derartige Bestimmungen müssten in das Polizeireglement und das Reklamereglement aufgenommen werden.</p>
		<p>Antrag/Hinweis wird nicht berücksichtigt.</p>

Kapitel	Kürzel Antrag / Bemerkung	Stellungnahme Gemeinderat
§ 29 Zone mit Quartierplanpflicht für altrechtliche Gesamtüberbauungen nach Richtplan 1961	<p>[Vogelzug] o.ä.) festgelegt werden. Vgl. die angehängten Empfehlungen des BAFU zur Vermeidung von Lichtemissionen (2021), Kap. 7.2.</p>	
	<p>TM Es ist begrüßenswert, dass Lichtemissionen reduziert werden sollen. Beispielsweise die bestehende Beleuchtung von unten an den Kirchturm St. Stephan wäre demnach neu nicht mehr zulässig.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>MS Es ist ohnehin schon schwierig vernünftige Produkte zu finden welche qualitativ langlebig sind. Muss dann noch drauf geachtet werden, dass diese nur nach unten strahlen wird's noch schwieriger. Viele Produkte sind wegen der Verwitterung schnell kaputt, und eine Wegwerfgesellschaft finde ich auch schlecht.</p> <p>Viel wichtiger wäre, dass keine permanenten Lichtemissionen vorhanden sind. An vielen Orten existieren keine, oder schlecht eingestellte Bewegungsmelder. Dort brennt dann die ganze Nacht und teilweise auch tagsüber das Licht. Ich habe aber nicht das Gefühl, dass dort eingegriffen wird, obwohl dies im Polizeireglement geregelt ist. Beispielsweise leuchtet auch seit mehr als zehn Jahren das Eingangslicht beim Kindergarten Baslerstrasse. Hier handelt es sich für mich ebenfalls um einen Regulierungszwang.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>RR Gemäss Auszug "Stellungnahme des Regierungsrats zum Postulat 2015/094" (siehe unten) stellen sich mir folgende Fragen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Mit "Gemeinde" ist nicht der Gemeinderat und/oder Bauabteilung gemeint, sondern die gesamte in Therwil stimmberechtigte Bevölkerung? 2. Wie ist die Gemeinde zum Schluss gekommen, die Siedlungen "In der AU" und "Mühleboden" unter Schutz zu stellen? 3. Wann und mit wem würde das Reglement für die Schutzbestimmungen erarbeitet? 	<p>Siehe Stellungnahme unter Ziffer 2.1.1</p>
	<p>Auszug aus dem Postulat:</p> <p>2. Stellungnahme des Regierungsrates</p> <p>Das Bauinventar Kanton Basel-Landschaft (BIB) ist eine Dokumentation der „kantonal und kommunal zu schützenden Baudenkmäler“.</p> <p>Das BIB wird grundsätzlich in der jeweiligen Gemeinde im Rahmen der Erarbeitung einer kommunalen Nutzungsplanung umgesetzt. Dabei können</p>	

Kapitel	Kürzel Antrag / Bemerkung	Stellungnahme Gemeinderat
	<p>zwei Varianten unterschieden werden:</p> <p>1. Kommt die Gemeinde im Rahmen ihrer Zonenplanung zum Schluss, einzelne oder alle BIB-Objekte unter Schutz stellen zu wollen, dann werden diese Objekte in Zonenplan und Zonenreglement entsprechend festgesetzt. Im Baubewilligungsverfahren gelten dann die entsprechenden Zonenvorschriften mit den Schutzbestimmungen gemäss kommunalem Reglement.</p> <p>2. Kommt die Gemeinde hingegen zum Schluss, einzelne oder alle BIB-Objekte begründet nicht in den Nutzungsplan übernehmen zu wollen, dann fehlen diese Objekte in Zonenplan und Zonenreglement als verbindlicher Planungsinhalt. In diesem Fall kann das BIB im Baubewilligungsverfahren nicht angewendet werden, auch nicht durch die kantonale Fachstelle für Denkmalpflege. Die im BIB verzeichneten Objekte werden damit in dieser Gemeinde nicht geschützt.</p>	
	<p>LS Folgende Texte ist zu löschen:</p> <p>"Bei der Siedlung In der Au (ZQP GU 1) und Im Mühleboden (ZQP GU 2) haben Sanierungen in Beachtung der Schutzbestimmungen nach § 32 ZRS zu erfolgen" und</p> <p>"Bei der Siedlung In der Au (ZQP GU 1) und Im Mühleboden (ZQP GU 2) ist für eine Quartierplanung oder eine Teilzonenplanung der Gebäudeschutz nach § 32 ZRS zu übernehmen"</p>	<p>Siehe Stellungnahme unter Ziffer 2.1.1</p>
	<p>RR Hat sich die Gemeinde, bzw. deren Vertreter, schon einmal über die Bauqualität der Gebäude der Siedlung "In der AU" Gedanken gemacht, bzw. sich ein Bild vor Ort gemacht?</p> <p>Diese Siedlung ist ein typisches Beispiel für die Hochkonjunkturbauten aus den 60er und Anfangs 70er. Billig, schnell fertig, schlechte Qualität, Wärmeschutz = 0, anno dazumal teuer verkauft.</p> <p>Die AEH der 1. Bauetappe fängt an zu bröseln (Stützen müssen ersetzt werden), Dilatationsfugen sind undicht (schon zweimal "saniert") Sichtbacksteine lösen sich auf. Steine mit demselben dunklen Brand sind nicht mehr erhältlich. Reparaturen mit neuen Backsteinen sehen scheusslich aus.</p> <p>Wärmedämmung, welche bei den schmalen EFH nur von aussen Sinn</p>	<p>Siehe Stellungnahme unter Ziffer 2.1.1</p>

Kapitel	Kürzel Antrag / Bemerkung	Stellungnahme Gemeinderat
	<p>macht sind auch heute nur möglich, wenn ein Gesamtkonzept vorliegt. Bei Aussenwärmedämmung ist der Erhalt des Sichtbacksteins kaum möglich, oder mit erhöhtem finanziellem Aufwand verbunden. Eine Aufstockung der EFH um ein Stockwerk sollte in Zukunft möglich sein. Usw.</p>	
	<p>RR Was bewegt die Gemeinde, diese Unterschutzstellung in das Zonenreglement aufzunehmen? Was bringt die Unterschutzstellung der Überbauungen "In der AU" und "Mühleboden" der Gemeinde? Welche rechtliche Grundlage liegt der geplanten Unterschutzstellung der Siedlungen vor? Das BiB ist nur ein Hinweisinventar ohne rechtliche Verbindlichkeit.</p>	<p>Siehe Stellungnahme unter Ziffer 2.1.1.</p>
	<p>RR Wertverminderung der Liegenschaft durch Unterschutzstellung?</p>	<p>Siehe Stellungnahme unter Ziffer 2.1.1</p>
	<p>BR Die Bernasconi Liegenschaften AG, Olten/Aarburg, und die Schwab Architektur und Liegenschaften AG, Olten, sind zu je 1/2 Miteigentümerinnen der Mehrfamilienhäuser an der Teichstrasse 112-116 (Parzelle Nr. 2451) und an der Ringstrasse 119-121 (Parzellen Nr. 2450 und 3192), des unterirdischen Gebäudes an der Teichstrasse 50a (Schwimmbhalle, Parzelle Nr. 2453) sowie der Parkplätze auf den Parzellen Nr. 2449 und 2471. Zudem sind sie Stockwerkeigentümerinnen (jeweils zu je 1/2 Miteigentum) von zwölf der insgesamt vierundzwanzig Stockwerkeigentumseinheiten an der Birsmattstrasse 27-31 (Parzelle Nr. 2835) und Miteigentümerinnen der Einstellhalle (Parzelle Nr. 2470) und der Kooperationsparzellen Nr. 2885 und 2886.</p> <p>Sie haben mich mit der Wahrung ihrer Interessen im laufenden Mitwirkungsverfahren zur Revision der Zonenplanung Siedlung beauftragt. Die Eigentümer/innen der übrigen zwölf Stockwerkeigentumseinheiten an der Birsmattstrasse 27-31 unterstützen das Ansinnen der Bernasconi Liegenschaften AG und der Schwab Architektur und Liegenschaften AG mit Zirkularbeschluss vom 11./16./17. Oktober 2023.</p> <p>Im Namen und Auftrag meiner Klientinnen stelle ich die folgenden Rechtsbegehren und nehme zum Vorhaben gemäss den öffentlich aufgelegten Mitwirkungsunterlagen, die gesamte Überbauung "In</p>	<p>Siehe Stellungnahme unter Ziffer 2.1.1</p>

Kapitel	Kürzel	Antrag / Bemerkung	Stellungnahme Gemeinderat
		<p>der Au" (GÜ 1) der Zone mit Quartierplan-Pflicht zu unterstellen und sämtliche Liegenschaften dieser Siedlung kommunal zu schützen, wie folgt Stellung:</p> <p>Rechtsbegehren</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Es sei vollumfänglich von einer Unterstellung der Überbauung "In der Au" (GÜ 1) unter die Zone mit Quartierplanpflicht abzusehen. 2. Es sei vollumfänglich von einer Unterschutzstellung der Siedlung "In der Au" (Birmattstrasse 27- 31, Keltenstrasse 1-39, Ringstrasse 81-121 und Teichstrasse 50-116) abzusehen. 3. Eventualiter sei davon abzusehen, die Mehrfamilienhäuser an der Birmattstrasse 27-31, Ringstrasse 119-121 und Teichstrasse 112-116 der Zone mit Quartierplanpflicht zuzuweisen und davon sie kommunal zu schützen. 4. Alles unter o/e-Kostenfolge zulasten der Gemeinde. 	<p>Auf die Rechtsbegehren wird nicht eingetreten. Sie Stellungnahme unter Ziffer 2.1.1.</p>
§ 30 Gewerbezone	Grüne	<p>Grosse Parzellenflächen bilden grosse Hitzeinseln. Zur Verminderung ist bereits pro 200 m² ein Baum mit ausreichend grosser Baumgrube und mit geeignetem Baums substrat zu pflanzen und zu unterhalten (siehe §7).</p>	<p>Dem Effekt der Hitzeinseln wird mit der Grünflächenziffer (neue Bezeichnung "Grünziffer") und den Vorgaben einer Begrünung von Flachdächern begegnet.</p> <p>Antrag/Hinweis wird nicht berücksichtigt.</p>
§ 32 Geschützte Bauten	Mitte	<p>Die bei der Revision vorgenommenen Unterschutzstellungen (im Plan als (Geschützte Bauten) bezeichnet) sind für uns in den meisten Fällen nicht nachvollziehbar und scheinen - unbesehen der Qualität - den bekannten Namen der Architekten geschuldet, die sie gebaut haben. Wenn architektonische Kriterien eine Rolle spielen würden, dann müsste beispielsweise auch das Haus Ackermann am Kirschgarten 31 den Schutzstatus erhalten.</p>	<p>Die Unterschutzstellungen stützen sich auf das vom Kanton erstellte Bauinventar (BIB) ab (siehe dazu Stellungnahme unter Ziffer 7.1.12. Das Haus am Kirschgarten 31 war im BIB nicht enthalten und hat auch betreffend der Dorfgeschichte, wie das Bahnhofschulhaus, keine relevante Bedeutung, sodass dieses Gebäude nicht unter Schutz gestellt wird.</p> <p>Antrag/Hinweis wird nicht berücksichtigt.</p>
	FC	<p>Im Schreiben vom 29.August von Marc Zumsteg wird mir seitens der Gemeinde mitgeteilt, dass die Liegenschaften Im Mooswasen 15-23 unter kommunalen Denkmalschutz gestellt werden sollen. Ich zitiere aus dem Schreiben "Für die im BIB aufgeführten Bauten ist aus Sicht der kantonalen Denkmalpflege die fachliche Begründung für ein Unterschutzstellung vorliegend." Ich habe gemäss dem Öffentlichkeitsprinzip Einsicht in die fachliche</p>	<p>Siehe Stellungnahme unter Ziffer 2.1.1.</p>

Kapitel	Kürzel Antrag / Bemerkung	Stellungnahme Gemeinderat
	<p>Begründung verlangt. Seitens des Denkmalschutzes wurde mir mitgeteilt, dass es kein solches Dokument gibt. Die Gemeinde nimmt Bezug auf eine fachliche Begründung für die Unterschutzstellung welche es gar nicht gibt?! Ob Sie mir das erklären können. Ausserdem möchte ich Sie darauf hinweisen, dass das Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz des (DHG) des Kantons einige juristische Schwachstellen hat. Ich habe in diesem Zusammenhang Regierungsrat Reber geschrieben und gebeten in den entsprechenden Punkten nachzubessern. Sonst drohen jahrelange juristische Verfahren, falls nötig bis nach Strassburg.</p>	
	<p>BM Bezugnehmend auf das Schreiben der Herren R. Bitzer und J. Burkhardt vom 10.10.2023, Zirkularbeschluss, welches meine Schwiegermutter ebenfalls unterzeichnet hat, möchte ich Ihnen noch meine persönliche Ansicht dazu mitteilen.</p>	<p>Siehe Stellungnahme unter Ziffer 2.1.1.</p>
	<p>Ausgangslage Das Bauinventar des Kantons – für die Überbauung In der AU – wurde im 2008 erstellt. Dannzumal hat das sicher Sinn gemacht. Leider wurde es bis heute versäumt – Grundeigentümer und Gemeinde – das Erscheinungsbild zu erhalten. Einerseits wurden die Privatgärten im strassenabgewendeten Teil mit den ehemals erstellten „Backsteinmauern“ mit Materialien saniert, welche dem gesamten Erscheinungsbild widersprechen (Holz, Metall, Steinkörbe etc.). Andererseits hat es in denselben Privatgärten heute diverse Wintergärten und Zelte, welche konzeptlos erstellt wurden. Und im Weiteren wurde die Fassade bei einem Mehrfamilienhaus, welche nicht zum Erscheinungsbild passen, bereits mit anderen Materialien saniert. Die Bauqualität von vereinzelt Mehrfamilienhäusern, Einfamilienhäuser und vor allem Teile der Autoeinstellhalle befindet sich in einem miserablen Zustand. In einigen Jahren muss diese Überbauung in verschiedenen Teilen grossflächig saniert werden.</p>	
	<p>Keine Unterschutzstellung - Quartierplanpflicht Wegen der obgenannten Situation macht es aus meiner Sicht absolut keinen Sinn, diese Überbauung jetzt noch unter Schutz stellen zu wollen. Ich gehe davon aus, dass die Gemeinde auch zu diesem Schluss kommt.</p>	

Kapitel	Kürzel Antrag / Bemerkung	Stellungnahme Gemeinderat
	<p>Zumal sicher viele Grundeigentümer gemäss der Herren Bitzer und Burkhardt ebenfalls keine Unterschutzstellung wollen.</p> <p>Aus meiner Sicht ist es richtig, dass die Gesamtüberbauung in der AU in eine Zone mit Quartierplanpflicht überführt wird. Nur so können in Zukunft gute und der Zeit entsprechende bauliche Veränderungen für diese Überbauung realisiert werden.</p> <p>Antrag</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Keine Unterschutzstellung gemäss dem kantonalen Bauinventar von 2008. 2. Die Gesamtüberbauung ist in eine Zone mit Quartierplanpflicht zu überführen. 3. Ein Gesamtkonzept für künftige Sanierungen mit der Verwendung von Materialien, Farbgebung etc. ist zu erstellen. 4. Das Gesamtkonzept gilt für alle Grundeigentümer. 5. Das Gesamtkonzept ist bei jedem Grundstück im Grundbuch eintragen zu lassen. 6. Die Überbauung muss jetzt einen „Status Quo“ erhalten. 7. Oder es ist über allfällige Rückbauten zu diskutieren. Dies ist jedoch eher unwahrscheinlich. 8. Es soll ein Vorstand oder Ausschuss gebildet werden, welcher in engem Kontakt mit der Gemeinde steht. <p>Ich bitte Sie, meine Stellungnahme in die Mitwirkung einfließen zu lassen und meinem Antrag zu entsprechen.</p> <p>Schlusswort: Es wäre sehr schade, wenn die Revision Zonenplanung Siedlung wegen dem Thema der Unterschutzstellung an der Gemeindeversammlung abgelehnt würde. Ich bitte die Gemeinde zeitnah mit den Grundeigentümern Kontakt aufzunehmen und die verschiedenen Punkte zu besprechen.</p>	
	<p>BM Unterschutzstellung der GÜ In der AU gemäss Bauinventar des Kantons BL von 2008.</p> <p>Planungsbericht 7.1.2 Bauinventar Kanton BL Abschnitt 3: Die Siedlung in der AU ist als nicht schützenswert zu bezeichnen.</p>	<p>Siehe Stellungnahme unter Ziffer 2.1.1.</p>

Kapitel	Kürzel Antrag / Bemerkung	Stellungnahme Gemeinderat
	<p>MV Als Eigentümerin einer Wohnung an der Keltenstrasse habe ich mit Betroffenheit und Bestürzung von Ihrem Brief vom 15. September 2023 Kenntnis genommen. Ich beziehe mich auf Ihre Antwort vom 22. September 2023.</p> <p>Nach meinem Wissen bedeutet die Unterschutzstellung von Gebäuden, dass lediglich keine Änderungen am äusseren Erscheinungsbild gemacht werden sollen. Ich habe jedoch den Eindruck, die Gemeinde will sich Kompetenzen aneignen, um in die Eigentümerrechte der Überbauung einzugreifen. Sie sprechen von nötigen Sanierungsarbeiten und Anpassungen an heutige Anforderungen an Energie und Wärmeversorgung etc. Solche Entscheide fallen in die Kompetenz der Eigentümer, welche alles bezahlen werden müssen. Ich empfinde diese Interpretation als Eingriff in unsere Eigentümerrechte als selbsternannte übergeordnete Stelle (Anregungen, Dialogveranstaltung), Diese Kompetenzen zum Eingriff in unsere Eigentümerrechte besitzt die Gemeinde nicht.</p>	<p>Siehe Stellungnahme unter Ziffer 2.1.1.</p>
	<p>GE Ich bin als Miterbe Ringstrasse 101 in Therwil tangiert. Als meine Eltern - formal mein Vater - die Liegenschaft anfangs der siebziger Jahre des letzten Jahrhunderts käuflich erworben hatten, durfte in guten Glauben davon ausgegangen werden, dass das Objekt - ausserhalb der Kernzone - nicht von einer künftigen Unterschutzstellung betroffen sein würde.</p> <p>Zudem besteht - wie ich den publizierten Informationen auf dialog.therwil.ch entnehme, eine rechtlich gültige privatrechtliche Regelung. Ebenfalls wird bemerkt, dass dies reichlich aufwändig sei, daher wäre eine andere Lösung - offenbar für die Gemeinde - komfortabler. Da die die Betroffenen das anders sehen, liegt auf der Hand - ist doch stets mit beträchtlich höheren Kosten und einer Wertminderung zu rechnen, was gegen die verfassungsrechtliche Eigentumsgarantie sowie den Besitzwahrungsgrundsatz verstossen dürfte. Ausserdem empfinde ich es als wenig erbaulich, dass eine möglicherweise stattfindende Gemeindeabstimmung über die "Minderheit" der betroffenen Eigentümer und meist langjährigen Steuerzahler in dieser Gemeinde ein Verdikt sprechen könnte. Die</p>	<p>Siehe Stellungnahme unter Ziffer 2.1.1.</p>

Kapitel	Kürzel Antrag / Bemerkung	Stellungnahme Gemeinderat
	<p>Nachteile erwachsen ja nicht der abstimmenden Mehrheit. Implizit könnte sogar eine wenig erfreuliche Botschaft enthalten sein, künftig nicht mehr schön zu bauen, um eine allfällige, künftige Unterschutzstellung zu verhindern. Ich ersuche die Gemeinde Therwil, dieses Verfahren zu stoppen.</p>	
	<p>GE IdA Wir finden es nicht angebracht, eine Überbauung wie diese, mit so fundamentalen Baumängeln, wie ungenügende Wärme - und Schallisolation, unter Schutz zu stellen. Auch die Kinderzimmer in den Mehrfamilienhäusern von nur je 9.5 m2 Bodenfläche sind nicht nachahmenswert. Wir sind auch nicht gewillt, uns einem ev. willkürlichen Entscheid eines Denkmalpflegers resp. einer Denkmalpflegerin zu unterziehen.</p>	<p>Siehe Stellungnahme unter Ziffer 2.1.1.</p>
	<p>MEG IdA Ausgangslage: Die Gemeinde Therwil hat eine Gesamtrevision des Zonenplans für das gesamte Gemeindegebiet in Planung. Am 29.08.2023 wurde dazu eine Einladung zu einer am 31.08.2023 stattfindenden Informations-Veranstaltung zugestellt. Diese von Kanton und Gemeinde geplanten Änderungen sind Gegenstand der uns zugestellten Unterlagen, siehe dazu auch die unter www.dialog.therwil.ch öffentlich zugänglichen Dokumente. Aus diesen Unterlagen geht hervor, dass die beiden Areale «In der Au» und «Mühleboden» im BIB - dem Kantonalen Bauinventar von 2008 - als schützenswerte Einzelsiedlungen im Gesamtkonzept definiert werden und mittels Teilzonenplänen besonders behandelt werden sollen.</p> <p>Leider ergab sich dabei eine Verunsicherung, wer hier angesprochen werden sollte. Nach telefonischen Rückfragen wurde die vorgenannte Einladung zum 31.08.2023 durch eine erneute Einladung auf den 19.11.2023 verschoben, nachdem verschiedene Eigentümer bei der verantwortlichen Bauverwaltung vorstellig geworden waren. Also ganze 3 Wochen nach Ablauf des öffentlichen Vernehmlassungsverfahrens!</p> <p>Eine Unterschutzstellung führt für jeden Miteigentümer zu wesentlichen Einschränkungen. Insbesondere werden die Eigentümer mit namhaften, finanziellen Wertverlusten konfrontiert. Da es sich</p>	<p>Siehe Stellungnahme unter Ziffer 2.1.1.</p>

Kapitel	Kürzel Antrag / Bemerkung	Stellungnahme Gemeinderat
---------	---------------------------	---------------------------

grösstenteils um Bauten in Privatbesitz handelt, hat die Behörde jeden dieser Besitzer individuell zu kontaktieren und dessen Einwilligung zur Unterschutzstellung einzuholen. Seit 2008 ist das aber nicht erfolgt. Die Überbauung «In der Au ist schon mit dem öffentlichen Vertrag von 1967, durch die Nutzungs- und Verwaltungsordnung von 1972, im momentan noch rechtskräftigen Zonenplan und den nach wie vor gültigen Zonenvorschriften von 1976 enthalten. Letztmals am 21.02.2017 wurden diese Vorschriften mit dem «Merkblatt zur Bewilligungspraxis In der Au» angepasst und baulich stark reglementiert. Dies führte zu einer wesentlichen Einschränkung der privaten Rechte. Schon damals wurde von der Gemeinde Therwil überraschenderweise die Realisation einer einheitlichen Umsetzung der Unterschutzstellung in Frage gestellt. Bei Annahme des neuen Zonenplans wären wichtige, die Bausubstanz beeinflussende Sanierungen gar nicht mehr möglich. Zudem stellt sich hier die Frage, wie die Einhaltung dieses Reglements resp. die angedachten baulichen Änderungen durch den Ausschuss der Miteigentümer «vorausschauend überprüft werden müsste? Ein Ding der Unmöglichkeit.

Sind doch bisher auch seitens der Kantonalen Baupolizei - weder aus den Baugesuchen noch den Baubewilligungen - keine Vorgaben zur farblichen oder materiellen Gestaltung ersichtlich. Eigentlich sollte doch diese Behörde für die rechtskonforme Umsetzung - vor einer Baubewilligung - besorgt sein.

Schlussfolgerungen:
 Vor einer Unterschutzstellung hat der Kanton mit jedem einzelnen Eigentümer das Gespräch aufzunehmen und dessen Einwilligung zu der unter Schutz zu stellenden Liegenschaft einzuholen. Eine pauschale Verabschiedung des geplanten Vorhabens ist rechtlich nicht haltbar.

Die meisten der im neuen Zonenplan angedachten Änderungen stehen im Gegensatz zu denjenigen im Reglement der Gemeinde vom 21.02.2017. Zudem ist nirgends eine Aussage ersichtlich, auf welchen Bauzustand der Denkmalschutz Bezug nehmen soll.

Antrag:

Kapitel	Kürzel Antrag / Bemerkung	Stellungnahme Gemeinderat
	<p>Aus all diesen Gründen unterstützen die unterzeichnenden Miteigentümer der «MEG EFH</p> <p>2. Etappe», die ablehnende Haltung gemäss diesem Schreiben zum laufenden Mitwirkungsverfahren.</p> <p>Damit zeigen sie, dass sie keine weitergehende Einschränkung Ihrer Rechte wünschen. Sie erklären sich kritisch und ablehnend gegen die angedachten Zonenplanänderungen: weder Quartierplanpflicht noch Denkmalschutz!</p>	
	<p>BJB Mit Datum vom 29. August 2023 erhielten wir von Ihnen die Mitteilung, dass am 31. August 2023 eine Grundeigentümerinformation zur geplanten Unterschutzstellung im Rahmen der aufzugeleisteten Zonenplanrevision stattfinden solle. Da diese Einladung auf die Siedlung «Mühleboden» hinwies, entstand einiger Wirbel, was nun gelten sollte. Da in den im Internet zur Verfügung stehenden Unterlagen aber auch unsere Siedlung «In der Au» aufgeführt wurde, habe ich beschlossen, an jener Veranstaltung ebenfalls teilzunehmen. [...]</p> <p>Ich stelle fest, dass wenn der Gemeinde eine Unterschutzstellung so wichtig erscheint, hätte sie während Jahrzehnten Gelegenheit gehabt, das Gespräch mit den Bewohnern aufzunehmen und gemeinsam Lösungen zu suchen, jetzt ist es zu spät! Dass auch für unsere Überbauung in verschiedenen Punkten der Stand der Technik zu verbessern ist, ist allen bewusst und die Abklärungen laufen seit 2019. [...]</p> <p>Zusammenfassung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Frist zur Stellungnahme bis zum 31. Oktober 2023 ist zwingend auf die Zeit nach der geplanten Informationsveranstaltung vom 13. November 2023 neu anzusetzen - dies mit gehörigem Zeitvorlauf - unter Inkaufnahme einer Verspätung beim Zonenplanprojekt. • Wir sprechen uns konsequent gegen die geplante Unterschutzstellung aus! 	<p>Siehe Stellungnahme unter Ziffer 2.1.1.</p>

Kapitel	Kürzel Antrag / Bemerkung	Stellungnahme Gemeinderat
§ 33 Gewässerraum	<p>NLK Gewässerraum Mooswasenbächli</p> <p>Ausscheidung des Gewässerraums auf Parzelle 966 bis zur Kantonsstrasse weiterführen.</p> <p><u>Begründung:</u> Es ist Potential für eine Ausdolung bis zur Kantonsstrasse vorhanden. Entsprechend ist ein Gewässerraum auszuscheiden. Das Schullareal lässt Möglichkeiten offen, die Zufahrten neu zu regeln. Allenfalls wäre auch zu prüfen ist, ob der Gewässerraum an den Rand der Parzelle gelegt werden kann.</p> <p>Gilli In der genannten Angelegenheit wurde die Revision der Zonenvorschriften Siedlung betreffend den Gewässerraum beim Rüchibächli bisher vom Büro Jermann betreut. Dieses Büro hat einen fundierten Plan mit einem reduzierten Gewässerraum vorgeschlagen. Mit dem nun vorliegenden Vorschlag scheint die Gemeinde Therwil von jenem Plan, aus bisher nicht kommunizierten Gründen, Abstand zu nehmen.</p> <p>Wir haben ein gewisses Verständnis dafür, wenn die Gemeinde die Uneinigkeit der betroffenen Grundeigentümer eventuell zum Anlass für diesen Sinneswandelgenommen hat. Aus diesem Grund weisen wir darauf hin, dass die Uneinigkeit sich nicht auf die Lage des ausgedolten Rüchibächlis bezogen hat. Die Uneinigkeit hat einzig bezüglich des Charakters jenes Gerinnes bestanden.</p> <p>Da die Überbaubarkeit der Grundstücke gewahrt werden muss und dies nur optimal möglich ist, wenn das Bächli gemäss dem Plan des Büros Jermann ausgedolt wird, beantragen wir:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Es sei die als bezeichnete Dole an die Nordgrenze unseres Grundstückes zu verschieben und auf die Ausscheidung eines Gewässerraumes zu verzichten. 2. Eventualiter sei das Rüchibächli gemäss beiliegendem Plan auszudolten und auf die Ausscheidung eines Gewässerraumes zu verzichten. 3. Subeventualiter sei das Rüchibächli gemäss beiliegendem Plan auszudolen und ein reduzierter Gewässerraum gemäss Plan auszuscheiden. 	<p>Eine Ausdolung müsste im Rahmen eines entsprechendes Projekts konkret geprüft werden. Neben der Zufahrt müsste auch die Parkierung sowie die Werkleitungsführung angepasst und vermutlich der Zugang zur bestehenden Trafostation ebenfalls angepasst werden.</p> <p>Der Antrag wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Erläuterungen beziehen sich auf ein vorgängiges privat initiiertes Verfahren zur Ausdolung des Rüchibächlis. In diesem Verfahren konnte keine Einigkeit zwischen den privaten Initianten, dem Kanton und der Gemeinde erreicht werden. Die Gemeinde hat sich deshalb entschieden, den Gewässerraum im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung auszuscheiden und stützt sich diesbezüglich auf die Stellungnahme zuständigen Amtes für Raumplanung ab. Darauf bezogen wird für das Rüchibächli ein minimalen Gewässerraum von 11 Metern in asymmetrischer Lage ausgeschieden.</p> <p>Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.</p>

Kapitel	Kürzel Antrag / Bemerkung	Stellungnahme Gemeinderat
	<p>4. Subsubeventualiter sei auf die Ausscheidung eines Gewässerraumes zu verzichten.</p>	
	<p>Begründung</p>	
	<p>1. Die als «Rüchibächli» bezeichnete Dole kann mittels Ausnahme nach GSchG Art. 38 Abs 2 lit. d als «kleiner» gelten und dementsprechend eingedolt bleiben und verlegt werden. Die Festlegung eines Gewässerraumes bei einer Neuverlegung der Dole gestützt auf Art. 41. Abs. 5 lit. b der Gewässerschutzverordnung des Bundes (GSchV, SR 814.201) kann unterbleiben, weil keine überwiegenden Interessen einer solchen Verlegung entgegenstehen. Damit würde die Bebaubarkeit des Grundstücks maximal gewahrt.</p> <p>2. Soll das Rüchibächli ausgedolt werden, so macht eine Verlegung des Bächlis nach dem Plan des Büros Jermann Sinn. Es handelt sich dann entweder um ein künstlich angelegtes oder sehr kleines Gewässer im Sinne von Art. 41a Abs. 5 lit. c bzw. d GSchV. Gestützt auf Art. 41a Abs. 5 GSchG kann dann auf die Ausscheidung eines Gewässerraums entsprechend der bestehenden Interessenlage ganz im Sinne des Antrages 2 oder teilweise im Sinne des Antrages 3 verzichtet werden. Die Anträge sind auf jeden Fall gerechtfertigt, wenn man die geringe Gerinnesohlenbreite, die sehr geringe Wasserführung und die Tatsache, dass das Bächli in trockeneren Zeiten wohl v.a. Wasser aus den zwei Laufbrunnen am Froloo bezieht und trotzdem regelmässig trocken fällt, mit einbezieht. Selbst bei einer Ausdolung gemäss Plan Jermann wäre den Interessen der nördlichen Nachbarn Rechnung getragen und die Parzellen 857 - 4469 blieben trotzdem gut bebaubar. Sie hätten einen sinnvoll nutzbaren Garten im Süden; ev. Sitzplätze würden nicht direkt an die Carports anschliessen.</p> <p>3. Sollte die Dole am Ort, wo sie heute liegt, verbleiben, so wird im Sinne unseres letzten Antrages vorgeschlagen, gänzlich auf die Ausscheidung eines Gewässerraumes zu verzichten. Dies, weil die Gemeinde dann nicht die Absicht hegen dürfte, die Dole dort auszudolten. Unter diesen Umständen macht die Ausscheidung eines Gewässerraumes dann keinen Sinn, Sie wäre zwecklos und würde einzig bewirken, dass keine vernünftige Bebauung der betroffenen Grundstücke mehr möglich wäre.</p>	

Kapitel	Kürzel Antrag / Bemerkung	Stellungnahme Gemeinderat
	Aus diesen Gründen bitten wir Sie, unseren Anträgen stattzugeben.	
§ 34 Uferschutzzone	TH Gemäss § 34 Abs. 5 ist es in öW+A-Zonen mit bildungsorientierter Ausrichtung möglich einen Zugang zum Gewässer zu erstellen.	
	<ul style="list-style-type: none"> • Kann dies auch auf die daneben liegende ZQP B (Kammi-Areal) angewendet werden? Damit könnte im Zuge einer Entwicklung des Kammi-Areals eine bessere zusammenhängende Ufergestaltung erreicht werden. • Ist die Uferschutzzone dem Waldareal gemäss Entwurf Zonenplan überlagert oder liegen diese nebeneinander? • Dürfen im Waldareal, in der Uferschutzzone und im Gewässerraum Bauten und Veränderungen für einen besseren Hochwasserschutz erstellt bzw. vorgenommen werden? 	<p>Nein, diese Möglichkeit soll bewusst nur öW+A-Zonen mit bildungsorientierten Nutzungen vorbehalten bleiben. Eine Ausweitung auf private Areale soll nicht vorgenommen werden.</p> <p>Dabei handelt es sich nicht um eine Waldfläche und damit um einen Fehleintrag. Der Zonenplan wird diesbezüglich berichtigt.</p> <p>Für die Uferschutzzone gelten die Bestimmungen nach § 34 ZRS und den Gewässerraum die Bestimmungen von Art. 36a des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes (GeschG). Damit der Gewässerraum langfristig seine Funktionen erfüllen kann, ist er von neuen Bauten und Anlagen freizuhalten. Nur in wenigen Ausnahmefällen können neue Anlagen bewilligt werden. Im Einzelfall können, zum Schutz privater Liegenschaften, individuelle Hochwasserschutzmassnahmen (insbes. Schutzwälle) innerhalb des Gewässerraums erstellt werden. Dies jedoch nur unter bestimmten Voraussetzungen und Bedingungen. Es wird empfohlen, diesbezüglich im Rahmen der Arealentwicklung mit kantonalen Fachstelle in Kontakt zu treten.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> • Ist es im Bereich der ZQP B (Kammi-Areal) möglich zur besseren Erschliessung von bestehenden oder neuen Wegeverbindungen Fussgängerbrücken über den Marchbach zu erstellen? 	<p>Dies ist im Rahmen der Quartierplanung zu prüfen. Jedoch stellt sich die Frage nach dem Nutzen. Am nördlichen Rand des Areals besteht mit der Bahnhofstrasse die Möglichkeit zur Querung. Ebenso besteht im Süden mit dem Kammiwegli eine Querungsmöglichkeit. In der Uferschutzzone sind grundsätzlich keine Eingriffe zulässig, vorbehalten sind ausschliesslich wasserbauliche Massnahmen. Hinzukommen noch die Einschränkungen durch den Gewässerraum (siehe oben).</p>
	<ul style="list-style-type: none"> • Müssen von der Uferschutzzone Abstände eingehalten werden? Falls ja, welche? 	<p>Von der Uferschutzzone muss kein weiterer Abstand eingehalten werden. Jedoch gilt zu beachten, dass mit dem deckungsgleichen</p>

Kapitel	Kürzel Antrag / Bemerkung	Stellungnahme Gemeinderat
		<p>Verlauf des Gewässerraums keinen Bauteile in den Gewässerraum ragen dürfen und damit auch nicht in die Uferschutzzone.</p>
<p>§ 35 Grünzonen</p>	<p>Mitte Es ist wichtig, dass bei der angestrebten inneren Verdichtung der Blick auf die Erhaltung der Wohnqualität nicht verloren geht. Neben der Schaffung von neuen Grünflächen ist auch die Erhaltung der bestehenden grünen Freiflächen ganz wichtig, besonders in einer Zeit, in der die Sommer immer länger und wärmer werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>§ 36 Naturschutzzone</p>	<p>Grüne Der Absatz 3 ist aufgrund der grossen Fachkenntnisse und der Unterstützung des Natur- und Vogelschutzvereins Therwil zur Erhaltung der Naturschutzzonen zu ergänzen: Für Naturschutzzonen sind durch die Gemeinde mit Einbezug der Fachkommission Umwelt und Landschaft und des Natur- und Vogelschutzvereins Therwil Schutz- und Pflegekonzepte auszuarbeiten.</p>	<p>Gemäss Pflichtenheft der Fachkommission setzt sich die Kommission mit einer Vertretung des Natur- und Vogelschutzvereins zusammen. Zudem können nach dem Pflichtenheft zusätzliche fachliche Ressourcen beigezogen werden. Mit dem Einbezug der kommunalen Fachkommission, welche den Gemeinderat u.a. in Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes unterstützt und berät, ist nach Auffassung des Gemeinderates ausreichend Fachwissen vorhanden. Daher wird auf Vorgabe zur Einbezugs des erwähnten Vereins nicht nachgekommen.</p> <p>Antrag/Hinweis wird nicht berücksichtigt.</p>
	<p>NLK Naturinventar</p> <ul style="list-style-type: none"> • Herausragende, sehr wertvolle und wertvolle Naturobjekte gemäss Naturinventar sind im Zonenplan als Schutzobjekte aufzunehmen. • Es ist eine nachvollziehbare Interessenabwägung für nicht aufgenommene Naturwerte vorzunehmen (für Objekte, die zur Aufnahme als Schutzobjekte im Naturinventar genannt werden). <p><u>Begründung:</u> Es wird auf das Kantonsgerichts-Urteil Seltisberg vom 4. November 2020 verwiesen, das sich mit dem Schutz von Naturwerten auseinandersetzt. Den Gemeinden steht bei der Frage, durch welche Massnahmen der Schutz und Unterhalt von schützenswerten Landschaften und Naturobjekten erreicht wird, ein Ermessensspielraum zu. Das Ermessen muss indessen pflichtgemäss ausgeübt werden und ist im Rahmen von § 10 NLG nicht schrankenlos. Entsprechend ist die Planung zu</p>	<p>Die Gemeinde hat die herausragenden und sehr wertvollen Naturobjekte gemäss Naturinventar in den Zonenplan aufgenommen. Ausgenommen sind dabei die Naturobjekte, welche im Geltungsbereich der Teilzonenplanung Ortskern und den verschiedenen Quartierplanungen liegen. Bei der Aufnahme in den Zonenplan wurden jedoch nicht alle Objekte als Einzelobjekt aufgenommen.</p> <p>Eine Interessenabwägung hat in der beratenden Fachkommission stattgefunden. Man hat sich mit den inventarisierten Objekten beschäftigt und den Grundsatzentscheid gefällt, dass alle herausragenden und sehr wertvollen Objekte unter Schutz gestellt werden. Einzelobjekte von herausragenden raumplanerischen Interessen wurden auch dann zur Unterschutzstellung empfohlen, wenn sie aus ökologischer Sicht weniger wertvoll eingestuft waren.</p>

Kapitel	Kürzel Antrag / Bemerkung	Stellungnahme Gemeinderat
	<p>überarbeiten, und die erforderlichen Begründungen und Erläuterungen sowie Planeinträge (Schutzzonen, Schutzobjekte) sind zu ergänzen.</p>	<p>Die Gemeinde Therwil hat ein modernes Naturinventar erstellt und führt dies im Geoportal jährlich nach. Darin sind weitere ökologisch bedeutende Objekte enthalten, die mit Hilfe anderer Massnahmen erhalten und gefördert werden. In den Zonenplan sind alle wertvollsten Objekte überführt worden (Abbildung 38 im Planungsbericht).</p>
	<p></p>	<p>Beilage 3 war stets einsehbar.</p>
	<p>NLK Vernetzung</p> <ul style="list-style-type: none"> • W-E-Vernetzungen sollten die N-S-Vernetzung ergänzen. • Beseitigung von Wanderungsbarrieren sind wichtig und entsprechend mitzudenken • Lichtarme Korridore für nachtaktive Organismen sind zu fördern <p><u>Begründung:</u> Grundsätzlich wird begrüsst, dass die Gemeinde die Vernetzung mitzudenken versucht. Es reicht aber aus Sicht der NLK nicht, lediglich entlang der Fliessgewässer einzelne Wanderungskorridore zu etablieren. Die im Zonenplan ausgeschiedenen Schutzzonen und Einzelbäume scheinen dem Anspruch einer biodiversitätsfreundlichen W-E-Vernetzung nicht zu genügen. Eine differenziertere Auseinandersetzung hierzu wäre wünschenswert. Mit den Bestimmungen zur Terraingestaltung und zur Errichtung von Mauern wäre überdies auch die Möglichkeit gegeben, Wanderungsbarrieren auf ein Minimum zu beschränken bzw. entsprechende Durchlässe vorzuschreiben. Nicht zuletzt könnte die Gemeinde auch lichtarme Korridore definieren, um die nächtliche Wanderung bzw. das Überleben nachtaktiver Organismen zu gewährleisten.</p>	<p>Im Rahmen der kommunalem Richtplanung wurde auch die W-E-Vernetzung behandelt. Die W-E-Vernetzung soll demnach über die Strassenachsen mit W-E-Ausrichtung erfolgen. So weit als möglich wurden vorhandene Flächen auch in der W-E-Lage zonenplanerisch gesichert (Grünzonen, Gewässerräume/Uferschutzzonen oder die Bepflanzung mit Baumreihen in der Gewerbezone beibehalten. Das Vernetzungskonzept der Gemeinde Therwil legt jedoch für das Siedlungsgebiet den Fokus auf die Achsen entlang der beiden Fliessgewässer mit N-S-Ausrichtung. Die im kommunalen Richtplan festgelegte Art der W-E-Vernetzung entlang der entsprechenden Strassenzügen ist mit entsprechenden Projekten umzusetzen und liegen ausserhalb des Einflussbereiches der Siedlungsplanung.</p>
	<p>NLK Vernetzung in der Nutzungszone nach §19 Abs. 1 lit. f RBG</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es ist zu präzisieren, wie diese Zone auch kurzfristig der Vernetzung gemäss Vernetzungskonzept dienen kann <p><u>Begründung:</u> Das Vernetzungskonzept der Gemeinde Therwil definiert den südlichen Rand von Therwil als Siedlungsrand mit Vernetzungsfunktion. Die Festlegung einer Zone mit unbestimmter Nutzung lässt befürchten, dass Vernetzungsbemühungen gemäss Konzept auf einer grossen</p>	<p>Der Vorschlag wird dahingehend aufgenommen (Ergänzung von § 38 Abs. 2), dass Massnahmen zur Ausbildung einer Vernetzungssachse gegenüber dem Landschaftsgebiet zulässig sind.</p> <p>Antrag/Hinweis wird teilweise berücksichtigt.</p>

Kapitel	Kürzel Antrag / Bemerkung	Stellungnahme Gemeinderat
	<p>Fläche gar nicht getätigt werden können, da keine langfristige Perspektive für dieses Gebiet besteht.</p>	
	<p>NLK Siedlungsränder</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wichtige Siedlungsränder, Übergangsbereiche sind im Zonenplan zu bezeichnen und mit entsprechenden Bestimmungen im Zonenreglement zu ergänzen. <p><u>Begründung:</u> Die Gestaltung von Strassenräumen in der Siedlung wird u.a. mittels Alleen unterstützt. Nicht minder wertvoll wäre aber auch eine proaktive Gestaltung der Siedlungsränder: z.B. Dorfeingänge aktiv gestalten mit Grünelementen, Bepflanzungen vorsehen auch am Aussenrand, um einen ökologisch wertvollen und ästhetisch ansprechenden Übergang zwischen Nicht-Bauzone und Bauzone zu ermöglichen (Vernetzungssachsen oder Übergangsbereiche im Zonenplan festlegen), ökologische Barrieren in Form von randlichen Terrassierungen zur Nichtbauzone hin verbieten)</p>	<p>Auf eine Bezeichnung von wichtigen Siedlungsränder und Übergangsbereiche im Zonenplan wird verzichtet. Eine derartige Beurteilung hätte im Rahmen der kommunalen Richtplanung vorgenommen werden sollen. Der ökologischen Bedeutung der Siedlungsränder wurde jedoch dahingehend Rechnung getragen, dass unter § 17 Abs. 5 definiert wird, dass entlang des Siedlungsrandes Massnahmen zur ökologischen Vernetzung umzusetzen sind.</p> <p>Antrag/Hinweis wird teilweise berücksichtigt.</p>
	<p>NLK Erdgebundene Vertikalbegrünung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vertikale Vernetzung ist zu fördern • Eine Anrechenbarkeit an die Grünflächenziffer im Gewerbegebiet bei gleichzeitiger Erhöhung auf einen Anteil von >15% ist zu prüfen. <p><u>Begründung:</u> Erdgebundene Vertikalbegrünungen leisten bei richtiger Ausführung einen wichtigen Beitrag an die Vernetzung (und Klimaanpassung). Vertikale Begrünungselemente sind Brut-, Futter und Rückzugsräume für Kleintiere. Immergrüne Begrünungen (Z.B. Efeu) erbringen wichtige Ökosystemleistungen, da sie durch die späte Blütezeit für Bienen unentbehrlich sind.</p>	<p>Die bei einer erdgebundenen Vertikalbegrünung bepflanzte Bodenfläche kann mit der enthaltenen Definition zur Grünflächenziffer (neue Bezeichnung "Grünziffer") bereits angerechnet werden. Von einer Anrechnung der Vertikalbegrünung in der Fassadenfläche wird jedoch abgesehen, da die Bemessung der Anrechenbarkeit, gegenüber den eindeutig messbaren begrünten Flächen oder Dachflächen mit intensiver Begrünung, schwierig ist und die dauerhafte Erhaltung bzw. ein Wachstum richtig angelegt werden müssen.</p> <p>Die Grünziffer (bisherige Grünflächenziffer) verbleibt bei 10 %.</p> <p>Antrag/Hinweis wird nicht berücksichtigt.</p>
	<p>TH Müssen vom geplanten Waldareal entlang des Marchbach zwischen Bahnhofstrasse und Kammiweg Abstände eingehalten werden? Falls ja, welche?</p>	<p>Dabei handelt es sich nicht um eine Waldfläche und damit um einen Fehleintrag. Der Zonenplan wird diesbezüglich berichtigt.</p>

Kapitel	Kürzel Antrag / Bemerkung	Stellungnahme Gemeinderat
§ 37 Geschützte Einzelbäume	<p>Mitte Beim Baumschutz scheint uns die Auswahl etwas willkürlich. Fragwürdig ist die Unterschutzstellung von Platanen (Objekt B 26), da diese Bäume bekanntermassen flach wurzeln und damit Schäden an der Oberfläche anrichten. Weiter wäre zu überlegen, ob sich die Gemeinde an den Unterhaltskosten für geschützte Bäume beteiligen sollte. Das wäre ein Ansporn für die Eigentümer:innen, die Pflege dieser Objekte ernst zu nehmen.</p>	<p>Die Festlegung von Bäumen als geschützte Naturobjekte erfolgte auf der Grundlage des Naturinventars (vgl. Abbildung 39 im Planungsbericht, S. 61). Die Bäume, welche als herausragend sowie sehr wertvoll eingestuft wurden, wurden als Einzelobjekte aufgenommen. Weiter wurden auch Bäume unter Schutz gestellt, welche prägend für das Ortsbild sind. Dazu gehören u. a. die angesprochenen Platanen (Objekt B30). Die angesprochenen Platanen wurde mit dem Verzicht der Überführung der Teilzonenplanung Zentrum in den revidierten Zonenplan nach der Mitwirkung wieder zurückgenommen, da diese Platanen sich im Geltungsbereich der Teilzonenplanung befinden.</p> <p>Die Gemeinde hat gemäss NLG (§ 27 Abs. 4) die Kosten für Pflege und Unterhalt von geschützten Naturobjekten von lokaler Bedeutung zu tragen.</p>
	<p>Grüne Grosse Einzelbäume sind im verdichteten Siedlungsraum zunehmend gefährdet. Es freut uns, dass die Gemeinde Therwil gestützt auf das Naturinventar wertvolle Naturobjekte in den Zonenplan aufnehmen will.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>SVP Es werden keine Baumschutzvorschriften in Privatgärten gewünscht.</p>	<p>Bereits im bestehenden Zonenplan ist ein Schutz von Einzelbäumen enthalten. Zudem sind auch im neuen Teilzonenplan Ortskern einzelne Bäume unter Schutz gestellt worden. Dies jeweils auch auf privaten Parzellen.</p> <p>Antrag/Hinweis wird nicht berücksichtigt.</p>
	<p>IB Abs. 1.: Wer hat für die Pflege aufzukommen? Grundeigentümer, Gemeinde? Richtigerweise die Gemeinde. Abs. 3.: § 14 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz sieht einzig vor, dass der Grundeigentümer für angemessenen Ersatz zu sorgen hat. Dass eine Absprache mit der Gemeinde über Anzahl der Bäume zu erfolgen hat und welche Arten genau zu pflanzen sind, stellt ein strengeres Kriterium dar, als es das Gesetz vorsieht. Das ist unzulässig.</p>	<p>Die Gemeinde hat gemäss NLG (§ 27 Abs. 4) die Kosten für Pflege und Unterhalt von geschützten Naturobjekten von lokaler Bedeutung zu tragen.</p>
§ 40 Quartierplanungen	<p>Mitte Ein weiteres wichtiges Thema in unserer Gesellschaft ist das Wohnen im Alter. Auch bei uns fehlen geeignete Wohnmöglichkeiten für ältere</p>	<p>Die Kriterienauflistung wird betreffend Wohnungsmix und Wohnungsgrössen ergänzt. Damit kann der Gemeinderat bei</p>

Kapitel	Kürzel Antrag / Bemerkung	Stellungnahme Gemeinderat
	<p>Menschen, die aus ihren Häusern ausziehen, aber noch nicht ins Altersheim gehen wollen. Deshalb sollten Wohnformen gefördert werden, indem man beispielsweise bei Quartierplänen diese Wohnform ganz oder teilweise vorschreibt.</p>	<p>Quartierplanungen entsprechende Vorgaben machen und damit auf das Wohnungsangebot Einfluss nehmen.</p> <p>Antrag/Hinweis wird berücksichtigt.</p>
	<p>Mitte Mit dem Kammi-Areal haben wir in Therwil ein Gebiet, das Zeugnis ablegt von der des Dorfes. Zudem würde sich das Areal bestens eignen als eine Art « Alternatives Kultur-, Kunst- und Handwerkkzentrum» Die Gemeinde sollte unbedingt versuchen, das Kammi-Areal zu erhalten und einem Zweck zuzuführen, der das Dorfleben in diesem Sinn bereichert.</p>	<p>Das Anliegen wird im Rahmen des QP-Verfahrens überprüft.</p>
<p>§ 41 Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan</p>	<p>NLK Der ökologische Aspekt ist bei einer verdichteten Bauweise zu berücksichtigen.</p> <p><u>Begründung:</u> Die Voraussetzungen sind zu ergänzen, damit auch eine ökologisch wertvolle Umgebungsgestaltung gewährleistet wird.</p>	<p>Bei der Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan gelten auch die Anforderungen zur Umgebungsgestaltung. Zudem muss auch die Grünflächenziffer (neu Grünziffer) eingehalten werden. Aufgrund dessen werden keine zusätzlichen Anforderungen an eine ökologische Umgebungsgestaltung aufgenommen.</p>
<p>§ 42 Ausnahmen von den Zonenvorschriften</p>	<p>Mitte Wo Regeln aufgestellt werden, wird immer auch ein Ausnahmenkatalog mitgeliefert - und dieser ist im neuen Zonenreglement Siedlung sehr umfangreich! Er umfasst mehr als ein Dutzend Punkte, bei denen der Gemeinderat per Beschluss Abweichungen vom Reglement gestatten kann. Viele davon sind Interpretationsfragen - und man weiss, dass Menschen nicht immer gleich denken und entscheiden. Dieser Ausnahmenkatalog könnte in Zukunft für Unstimmigkeiten wegen gefühlter Ungleichbehandlungen sorgen. Unserer Meinung nach sollte im Reglement möglichst viel abschliessend postuliert sein, auch zum Schutz des Gemeinderates. Ausnahmen sollten wirklich Ausnahmen bleiben!</p> <p>Grüne Wir anerkennen das grundsätzliche Bedürfnis Ausnahmen zu beantragen. Allerdings sind wir über den umfangreichen Katalog etwas erstaunt, insbesondere auch über die Ausnahme lit. e betreffend Grünflächenziffer und Bepflanzung. Sollte dieser Katalog so bestehen bleiben, erwarten wir höchste Zurückhaltung bei dessen Anwendung. Ausnahmen betrachten</p>	<p>Die Voraussetzung für Ausnahmen sind im Reglement definiert und machen eine Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen erforderlich. Dabei muss auch eine Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles vorgenommen werden. Ein Weiterbauen mit dem Bestand ist auch ein wichtiger Aspekt einer nachhaltigen Bauentwicklung. Dabei kann die Anwendung der Bestimmungen diesbezüglich sinnvolle Lösungen je nach dem verunmöglichen. Die Zonenbestimmungen können dies kaum abschliessend definieren oder müssten sehr generell definiert werden, dass kaum auf eine qualitative Siedlungsentwicklung eingewirkt werden kann. Zudem sind auch für neue Themen im Reglement Ausnahmemöglichkeiten vorzusehen.</p> <p>Antrag/Hinweis wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Einforderung einer Mindestquote für bezahlbaren Wohnraum bei Neubauten sind jeweils bei Quartierplanungen ein Thema.</p>

Kapitel	Kürzel Antrag / Bemerkung	Stellungnahme Gemeinderat
	<p>wir als sinnvoll zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus und für Wohnbaugenossenschaften, Für bezahlbaren Wohnraum in Therwil könnte auch eine Mindestquote der Neubauten für Wohnbaugenossenschaften förderlich sein.</p>	
<p>§ 45 Inkrafttreten</p>	<p>MS Grundsätzlich befürworte ich den Siedlungsplan, welcher stark Rücksicht auf unsere Natur und Ökologie nimmt. Ich vermisse jedoch Massnahmen, welche uns Menschen vor Emissionen schützen. Ein zunehmendes Problem sind zum Beispiel die Wärmepumpen aber auch Whirlpools die mittlerweile an vielen Orten zu sehen sind. In beiden Fällen finde ich keine Angaben oder Vorschriften im Siedlungsplan. Für mich wäre es wichtig, dass hier etwas getan wird. Ich persönlich muss leider seit Jahren die Pumpe/Wärmepumpe meines Nachbars dulden. Dies läuft ca. 21h Stunden am Tag! Folglich habe ich quasi die ganze Nacht ein brummen auf den Ohren, was mich halb wahnsinnig macht. Auf meine Intervention hin wurde ich an den Kanton verwiesen. Diese haben mir mitgeteilt, dass aufgrund der Distanz von meinem Schlafzimmer zum Whirlpool eine Anzeige nichts bringen wird.</p> <p>Ich wäre froh, wenn hier dringend etwas passieren würde. Einerseits, dass solche Einrichtungen bewilligungspflichtig (Grenzabstände, Stromverbrauch, Lärmgrenzwerte) werden und andererseits eine Regelung im Polizeireglement durchgesetzt werden kann, dass Wärmepumpen nur eine minimale Zeit in der Nacht laufen dürfen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Dabei handelt sich um eine Fragestellung zum Lärmschutz. Die Zonenvorschriften legen im Zusammenhang mit der Art der Nutzung der jeweiligen Zone gestützt auf die Lärmschutzverordnung nur die zulässige Lärmempfindlichkeitsstufe fest.</p>
<p>Weiteres zum Zonenreglement</p>	<p>MS Zwischen Artikel 26 und Artikel 27 gab es früher die Regelung, dass für Lärmschutzbauten die Bebauungsziffer überschritten werden kann.</p> <p>Da die Gemeinde das Ziel (Kap. 2.3) hat, eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung zu schaffen finde ich es wichtig, dass wir die Liegenschaften vor Lärm schützen können. Dabei sollte auch weiterhin eine Überschreitung der Bebauungsziffer möglich sein, sofern es sich um Lärmschutzbauten handelt. Könnte dies wieder aufgenommen werden?</p>	<p>Entlang der Hauptverkehrsachse sind heute fast ausnahmelos alle Parzellen bebaut. Aufgrund der bestehenden Bebauungsstruktur entlang der Hauptverkehrsachsen sowie der Reduktion der Lärmbelastung in der zweiten Bautiefe bzw. der rückwärtigen Wohngebiet gibt es keine Erforderlichkeit, um mittels einer Überschreitung der baulichen Nutzung einen Lärmschutz herbeizuführen. Nach den gesetzlichen Vorgaben (§ 7 RBV) besteht jedoch die Möglichkeit, dass eine Ausnahme erteilt werden kann, wenn ein optimaler Lärmschutz nur durch entsprechende bauliche Massnahmen erreicht werden kann.</p> <p>Antrag/Hinweis wird nicht berücksichtigt.</p>

Kapitel	Kürzel Antrag / Bemerkung	Stellungnahme Gemeinderat
	<p>JP Bei der neuen Zonenplanung und im neuen Zonenreglement sollte der Leitfaden «Mobilfunk für Gemeinden und Städte» des Bundes umgesetzt werden.</p> <p>Begründung: Wie an der Informationsveranstaltung zur neuen Zonenplanung Siedlung bereits bemerkt, wurde die Planung von Mobilfunkanlagen bei den Vorbereitungsarbeiten nicht berücksichtigt.</p> <p>Bei der neuen Zonenplanung und im neuen Zonenreglement sollte der Leitfaden «Mobilfunk für Gemeinden und Städte» des Bundes umgesetzt werden. Den Planern von Mobilfunkanlagen würde damit eine Grundlage zur Verfügung stehen. Die Gemeinde Therwil hat damit die Möglichkeit den Bau von Mobilfunkantennen an unerwünschten und ungeeigneten Standorten zu verbieten.</p> <p>Link zum Leitfaden Mobilfunk für Gemeinden und Städte: https://www.are.admin.ch/are/de/home/medien-und-publikationen/publikationen/infrastruktur/leitfaden-mobilfunk-fur-gemeinden-und-stadte.html</p>	<p>Mobilfunkanlagen unterstehen eidgenössischem Recht. Der Einfluss der Gemeinde ist daher beschränkt. Es wird jedoch gestützt auf den Leitfaden eine Bestimmung ins Reglement aufgenommen, welche für Standorte von Mobilfunkantennen die Anwendung des Kaskadenmodells verlangt.</p> <p>Antrag/Hinweis wird teilweise berücksichtigt.</p>
	<p>TM Es wäre zweckmässig, sich hier für das eine oder andere zu entscheiden und dies schon aus den Titeln erkennbar zu machen, auf welche in der Rechtsanwendung nachvollziehbare Verweise möglich sein sollen.</p> <p>Begründung: Das bestehende Reglement scheint mit Artikeln nummeriert zu sein, die allerdings im Titel selbst nicht so genannt werden (vgl. z.B. verweist Abs. 2 von 3.17 «Offene Bauteile» auf Art. 3.1.6 «Zwischenklimaräume»). Im neuen Reglement wird die Bezeichnung Paragraph (§) verwendet.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Analog zum neuen Ortskernreglement werden im neuen Zonenreglement die Bezeichnung Paragraph (§) verwendet.</p>
	<p>BS Ich finde das gut, wie das geplant ist. Das darf gerne genauso Gültigkeit bekommen. Das gilt für alle fünf angefragten Bereiche.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

3.3 Rückmeldungen zum Zonenplan und zum Differenzplan

Kapitel	Kürzel Antrag / Bemerkung	Stellungnahme Gemeinderat
Zonenplan	<p>MEG Mü Betreffend der Zonenplanrevision haben wir folgende Anmerkungen. Dies auch als Ergänzung zu unserem Schreiben vom 16. Juli 2021. Betrifft die Parzellen 4290 bis 4303 südlich begrenzt von der Teichstrasse, westlich von der Überbauung im Mühleboden, nördlich von der Römerstrasse und östlich vom Binnbach.</p> <p>Der Zonenplan von 1976 wies die Parzellen der Zone W2, ohne zusätzliches Dachgeschoss (nur zweigeschossige Bauten ohne Dachgeschoss oder Dachaufbauten sind zulässig) zu. Der Zonenplan von 2002 übernahm die Zone W2, liess jedoch den Zusatz wegen des Dachgeschosses weg. Mit der geplanten Zonenplanänderung ist die Erstellung eines Dachgeschosses als Vollgeschoss möglich.</p> <p>Der Grund für den Zusatz im Jahr 1976 betraf die Einsicht in Atriumhöfe und Zimmer der Siedlung im Mühleboden aus einem Dachgeschoss. Mit einem Vollgeschoss wird die Einsicht noch grösser.</p> <p>Wir beantragen deshalb, dass die Häuser der Parzellen 4292 — 4298 bei einer Aufstockung um ein Vollgeschoss keine Fenster im Dachgeschoss auf der Westfassade erstellen dürfen. Dies ist im Zonenplan mit einer Linie an den entsprechenden Parzellengrenzen darzustellen.</p> <p>Die neue Dachgeschossregel erhöht die Nutzung auf allen Parzellen um 50%. Da die Überbauung als Gesamtüberbauung bewilligt wurde, soll auf die Mehrnutzung gegenüber einer Aufstockung mit Attika eine Mehrwertabgabe erhoben werden.</p> <p>AGe Auszug aus der E-Mail von Ralph Christen an mich vom 20.05.2021 an mich: "Somit bestünde die Möglichkeit das Gebiet Känelrain der Zone gemäss § 19 Abs. 1 lit. f. zuzuweisen oder anderenfalls eine Entlassung aus dem Geltungsbereich des Zonenplans Siedlung mit Zuweisung in die Landwirtschaftszone vorzunehmen. Welchen Weg die Gemeinde einschlägt, ist nun u.a. Gegenstand der Siedlungsplanungsrevision und muss in einer</p>	<p>In den Bestimmungen zum Zonenplan 1976 wurde für die Zone W2 im Bereich nördlich der Teichstrasse festgelegt, dass zonenmässige Bauten nur mit Flachdächern versehen werden dürfen (Ergänzungsbestimmung Nr. 11). Mit dem Zonenplan 1991 wurde die entsprechende Ergänzungsbestimmung nicht mehr fortgeführt und es gibt keinen Grund, diese Regelung nach 30 Jahren zu revidieren.</p> <p>Antrag/Hinweis wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Mit der Zuweisung in die Zone mit unbestimmter Nutzung wird im Zonenplan umgesetzt, was die Gemeindeversammlung 2016 mit dem Erlass des Therwiler Richtplans beschlossen hat. Der Perimeter des Siedlungsgebiets soll das Gebiet Känelrain mitumfassen, aber ohne Baugebietszuweisung. Die Zone mit unbestimmter Nutzung gilt gemäss Zonendefinition im kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz nicht als Bauzone. Die Zone mit unbestimmter Nutzung</p>

Kapitel	Kürzel Antrag / Bemerkung	Stellungnahme Gemeinderat
	<p>raumplanerischen Interessenabwägung erfolgen. Am Ende muss dann die Gemeindeversammlung darüber befinden."</p> <p>§ 19 RPG BL lautet wie folgt: Nutzungszonen 1 Es werden die folgenden Nutzungszonen unterschieden: a. Bauzonen, b. Grünzonen, c. Landwirtschaftszonen, d. Waldareal, e. Spezialzonen, f. Zonen, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist oder in denen eine Nutzung erst später zugelassen wird.</p>	<p>ist dabei der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten und es sind keine baulichen Massnahmen zulässig, welche die künftige Nutzung verhindern könnten.</p> <p>Antrag/Hinweis wird nicht berücksichtigt.</p>
	<p>Sowohl das Gebiet nördlich, als auch südlich des Känelrains haben heute eine klare Nutzung. Das Gebiet nördlich des Känelrains ist seit den 60er Jahren Bauzone und gehört seither zum Siedlungsgebiet. Das Gebiet südlich des Känelrains und darum geht es hier, wird abgesehen von der Fussballanlage Chänelboden (dort mit darunter verborgener Deponie) ausschliesslich landwirtschaftlich genutzt. Somit ist dessen Nutzung heute auch eindeutig bestimmt. Es ist also falsch, dieses Gebiet als Zone gemäss Artikel 19.1f zu bezeichnen, dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist. Ein derartiges Gebiet mit ausschliesslich landwirtschaftlicher Nutzung ist der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Dieses Gebiet im neuen Zonenplan weiterhin zum Siedlungsgebiet zuzuordnen ist nicht rechtmässig und unhaltbar. Im alten Zonenplan wurde dieses Gebiet noch zur 2. Ausbautappe (Siedlungsgebiet) gezählt. Derartige Begriffe wie "2. Ausbautappe", "Bauerwartungsland", "Baulandreserve", "für kommende Generationen" sind nach heute geltendem RPG rechtswidrig. Der Entwurf zum neuen Zonenplan verfolgt aber immer noch die gleichen langfristigen Pläne wie früher, nämlich die Einzonung dieses Gebiets. So ist in den Kommentaren zu lesen, dass man die weitere Planung kommenden Generationen überlassen wolle. Das ist zwar gut formuliert und richtig, gilt aber letztlich für sämtliche Gebiete des Therwiler Gemeindebanns. Der nun zu verabschiedende Zonenplan Siedlung soll rechtsverbindlich für die Planungsperiode von ca. 20 Jahren die Nutzungsbedürfnisse der Gemeinde und die Zuordnung der einzelnen Gebiete zu bestimmten Bauzonen abbilden. Ein</p>	

Kapitel	Kürzel Antrag / Bemerkung	Stellungnahme Gemeinderat
	<p>Gebiet mit eindeutiger und ausschliesslicher landwirtschaftlicher Nutzung, wie das Gebiet südlich des Känelrains ist somit aus heutiger Sicht klar der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Als vergleichbares Gebiet kann das Gebiet der sogenannten Grünrube genannt werden. Ich bitte Sie, meine Stellungnahme zu berücksichtigen und die Nutzungsplanung Zonenplan Siedlung entsprechend anzupassen, und das Gebiet südlich des Känelrains gemäss seiner beabsichtigten Nutzung für die Geltungsdauer des nun zu verabschiedenden Zonenplans der Landwirtschaftszone zuzuweisen.</p>	
	<p>TH Gemäss Entwurf Zonenplan ist bei den Parzellen 965 und 4681 vorgesehen Teilflächen von einer WG2 zu einer Uferschutzzone umzuwandeln. Die Uferschutzzone hat sich auf die heute bestehende Uferschutzzone zu beschränken und soll nicht einseitig vergrössert bzw. angelegt werden. Der Gewässerraum wird langfristig auch ohne Uferschutzzone naturgemäss gestaltet. Im Rahmen der Quartierplanung auf dem Kammi-Areal kann eine qualitätvolle und naturnahe Gestaltung in bestmöglicher Abstimmung auf die zukünftige Entwicklung des Areals gewährleistet werden.</p> <p>Die Abstände entlang des Marchbachs sind so festzulegen, dass bis an die Grenze des Gewässerraums gebaut werden kann. Durch weitere, dem Gewässerraum überlagerte, Zonen dürfen keine zusätzlichen, darüberhin- ausgehenden Abstände entstehen, um im Rahmen der Quartierplanung auf dem Kammi-Areal genügend Spielraum für eine qualitätvolle städtebauliche Situation zu ermöglichen. Im Rahmen der Quartierplanung kann ein ganzheitlich überzeugender Städtebau mit qualitätvoll und naturnah gestalteten Aussenräumen gewährleistet werden.</p>	<p>Die Parzelle Nr. 4681 ist davon nicht betroffen, jedoch in diesem Bereich neben der Parzelle Nr. 965 auch die Parzelle Nr. 964. Entlang des Marchbachs ist bei beiden Parzellen bereits heute eine Uferschutzzone vorhanden, jedoch ist diese sehr schmal. Im Zusammenhang mit der erforderlichen Festlegung des Gewässerraums wird die Uferschutzzone auf den Gewässerraum ausgedehnt. Ein Zurücknehmen auf die heutige sehr schmale Ausdehnung der Uferschutzzone bringt für die Quartierplanung keine Vorteile. Der Gewässerraum bildet die Grenze der Bebaubarkeit. Zudem muss von der Grenze der Uferschutzzone kein zusätzlicher Abstand eingehalten werden. Die Vorgabe nach § 64 RBV wird nur bei entsprechenden Situationen am Siedlungsrand angewendet. Auf der anderen Seite ist eine die Sicherstellung eines breiteren Uferbereichs in diesem Abschnitt wichtig.</p> <p>Antrag/Hinweis wird nicht berücksichtigt.</p>

Kapitel	Kürzel Antrag / Bemerkung	Stellungnahme Gemeinderat
	<p>TH Die Signatur für das Waldareal ist zwischen der Bahnhofstrasse und der Brücke über den Marchbach (Kammiwägli) zu löschen. Die betreffende Bepflanzung hat heute nicht den Charakter eines Waldes, es handelt sich mehrheitlich um Stauden und Büsche am Bachrand. Die Fläche ist heute gemäss ÖREB-Kataster eine Uferschutzzone und kein Wald. Im Rahmen der Quartierplanung auf dem Kammi-Areal kann eine ganzheitlich überzeugende Lösung mit qualitativvoll gestalteten Aussenräumen gewährleistet werden.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu § 4 (Massgebende Parzellenfläche)</p>
	<p>RR Entlassung der Siedlung "In der AU" und der Siedlung Mühleboden aus dem Schutzstatus</p>	<p>Siehe Stellungnahme unter Ziffer 2.1.1</p>
	<p>TM Es ist begrüssenswert, dass das Rüchibächli gemäss Planungsbericht S. 76 im Bereich der Parzellen Nr. 857, 4467, 4468 und 4469 revitalisiert werden und ein minimaler Gewässerraum ausgeschieden werden soll. Gemäss Darstellung im Zonenplan soll das Rüchibächli auch im Bereich der Parzellen Nr. 3368, 3369 und 5150 revitalisiert werden und ein entsprechender Gewässerraum ausgeschieden werden, was ebenfalls begrüssenswert ist, aus dem Bericht aber nicht klar ("respektive nach Norden verschoben" meint wohl jenen Abschnitt) hervorzugehen scheint. Auch dort besteht ein überwiegendes Interesse an der Revitalisierung.</p>	<p>Die Lage eines ausgedolten Gewässerabschnitts soll in der Lage nach Norden im den Bereich der nördlichen Parzellengrenzen verschoben werden. Die Festlegung des Gewässerraums stützt sich auf die Stellungnahme zuständigen Amtes für Raumplanung ab. Darauf wurde für das Rüchibächli ein minimalen Gewässerraum von 11 Metern in asymmetrischer Lage ausgeschieden.</p>
	<p>AS Die Kirchgemeinde ist Besitzerin der Parzelle GB Nr. 293, auf welcher das Kirchgemeindehaus Güggel steht. Die Parzelle befindet sich in der ÖW-Zone. Der "Güggel" hat eine zentrale Bedeutung für die Kirchgemeinde – wie auch für das gesamte Gemeindeleben. Viele Veranstaltungen mit und ohne kirchlichem Hintergrund finden dort statt.</p> <p>Der Bau ist ins Alter gekommen und entspricht nicht mehr dem heutigen Standard. Es stehen massive Sanierungsarbeiten an. Die Kirchenpflege ist auch deshalb daran, eine umfassende Immobilienstrategie zu erarbeiten. Die südliche Nachbarparzelle GB Nr. 287 gehört der Einwohnergemeinde. Die Kirchgemeinde hat jedoch einen Baurechtsvertrag. Dieser ist gekoppelt mit dem Bau der Kirche bzw. des Kindergartens. Inwiefern die Einwohnergemeinde aufgrund zukünftiger Schulreformen den Kindergarten noch als solcher nutzen kann, ist für uns ungewiss. Gewiss ist, dass die beiden Gebäude in naher Zukunft grösseren Sanierungsbedarf benötigen.</p>	<p>Das Eignungsgebiet für Arealentwicklung AE1 wird auf die Parzellen Nr. 287 und Nr. 293 erweitert. Die Zonenabgrenzung bei der Parzelle Nr. 287 wird auf die Abgrenzung der Baurechtsparzelle gelegt.</p> <p>Antrag/Hinweis wird berücksichtigt.</p>

Kapitel	Kürzel Antrag / Bemerkung	Stellungnahme Gemeinderat
	<p>Die beiden Nachbarsparzellen GB Nr. 3640 und 294 (beide in der ÖW-Zone) gehören der Einwohnergemeinde und befinden sich im Eignungsgebiet für Arealentwicklung AE1.</p>	
	<p>Aufgrund der noch hängigen Immobilienstrategie der Kirchgemeinde und der Gewissheit, dass sämtliche gemeindeeigenen Liegenschaften hohen Sanierungsbedarf aufweisen, möchte die Kirchgemeinde für sämtliche Möglichkeit bzw. für zukünftige Bedürfnisse offen sein. Wir stellen somit den Antrag, das Eignungsgebiet für Arealentwicklung AE1 mit den Parzellen GB Nr. 293 und Nr. 287 zu erweitern oder für das Gebiet einen separaten Quartierplan auszuschneiden. Damit wollen wir auch Bereitschaft signalisieren, das Gebiet zusammen mit der politischen Gemeinde weiterzuentwickeln.</p>	
	<p>SHK Meine Stellungnahme zum kommunalen Schutz der Siedlung im Mühleboden.</p>	<p>Siehe Stellungnahme unter Ziffer 2.1.1</p>
	<p>Gilli Gebiet Rüchiweg, Parzelle 4469</p>	<p>Siehe Stellungnahme unter Ziffer 5.14.7</p>
	<p>In der genannten Angelegenheit wurde die Revision der Zonenvorschriften Siedlung betreffend den Gewässerraum beim Rüchibächli bisher vom Büro Jermann betreut. Dieses Büro hat einen fundierten Plan mit einem reduzierten Gewässerraum vorgeschlagen. Mit dem nun vorliegenden Vorschlag scheint die Gemeinde Therwil von jenem Plan, aus bisher nicht kommunizierten Gründen, Abstand zu nehmen.</p>	
	<p>Wir haben ein gewisses Verständnis dafür, wenn die Gemeinde die Uneinigkeit der betroffenen Grundeigentümer eventuell zum Anlass für diesen Sinneswandel genommen hat. Aus diesem Grund weisen wir darauf hin, dass die Uneinigkeit sich nicht auf die Lage des ausgedolten Rüchbächlis bezogen hat. Die Uneinigkeit hat einzig bezüglich des Charakters jenes Gerinnes bestanden. Da die Überbaubarkeit der Grundstücke gewahrt werden muss und dies nur optimal möglich ist, wenn das Bächli gemäss dem Plan des Büros Jermann ausgedolt wird, beantragen wir:</p>	

Kapitel	Kürzel Antrag / Bemerkung	Stellungnahme Gemeinderat
---------	---------------------------	---------------------------

1. Es sei die als «Rüchibächli» bezeichnete Dole an die Nordgrenze unseres Grundstückes zu verschieben und auf die Ausscheidung eines Gewässerraumes zu verzichten.
2. Eventualiter sei das Rüchibächli gemäss beiliegendem Plan auszudolen und auf die Ausscheidung eines Gewässerraumes zu verzichten.
3. Subeventualiter sei das Rüchibächli gemäss beiliegendem Plan auszudolen und ein reduzierter Gewässerraum gemäss Plan auszuscheiden. Subsubeventualiter sei auf die Ausscheidung eines Gewässerraumes zu verzichten.

Begründung

1. Die als «Rüchibächli» bezeichnete Dole kann mittels Ausnahme nach GSchG Art. 38 Abs. 2 lit. d als «kleiner Entwässerungsgraben mit zeitweiser Wasserführung» gelten und dementsprechend eingedolt bleiben und verlegt werden. Die Festlegung eines Gewässerraumes bei einer Neuverlegung der Dole gestützt auf Art. 41 Abs. 5 lit. b der Gewässerschutzverordnung des Bundes (GSchV, SR 814.201) kann unterbleiben, weil keine überwiegenden Interessen einer solchen Verlegung entgegenstehen. Damit würde die Bebaubarkeit des Grundstückes maximal gewahrt.
2. Soll das Rüchibächli ausgedolt werden, so macht eine Verlegung des Bächlis nach dem Plan des Büros Jermann Sinn. Es handelt sich dann entweder um ein künstlich angelegtes oder sehr kleines Gewässer im Sinne von Art. 41a Abs. 5 lit. c bzw. d GSchV. Gestützt auf Art. 41a Abs. 5 GSchG kann dann auf die Ausscheidung eines Gewässerraums entsprechend der bestehenden Interessenlage ganz im Sinne des Antrages 2 oder teilweise im Sinne des Antrages 3 verzichtet werden. Die Anträge sind auf jeden Fall gerechtfertigt, wenn man die geringe Gerinnesohlenbreite, die sehr geringe Wasserführung und die Tatsache, dass das Bächli in trockeneren Zeiten wohl v.a. Wasser aus den zwei Laufbrunnen am Froloo bezieht und trotzdem regelmässig trockenfällt, mit einbezieht. Selbst bei einer Ausdolung gemäss Plan Jermann wäre den Interessen der nördlichen Nachbarn Rechnung getragen und die Parzellen 857 - 4469 blieben trotzdem gut bebaubar. Sie hätten einen sinnvoll nutzbaren Garten im Süden; ev. Sitzplätze würden nicht direkt an die Carports anschliessen.

Kapitel	Kürzel Antrag / Bemerkung	Stellungnahme Gemeinderat
	<p>3. Sollte die Dole am Ort, wo sie heute liegt, verbleiben, so wird im Sinne unseres letzten Antrages vorgeschlagen, gänzlich auf die Ausscheidung eines Gewässerraumes zu verzichten. Dies, weil die Gemeinde dann nicht die Absicht hegen dürfte, die Dole dort auszuholen. Unter diesen Umständen macht die Ausscheidung eines Gewässerraumes dann keinen Sinn. Sie wäre zwecklos und würde einzig bewirken, dass keine vernünftige Bebauung der betroffenen Grundstücke mehr möglich wäre.</p>	
	<p>Aus diesen Gründen bitten wir Sie, unseren Anträgen stattzugeben. LM Wir sind nicht damit einverstanden, dass die Siedlung Mühleboden unter Schutz bzw. Denkmalschutz gestellt wird.</p>	<p>Siehe Stellungnahme unter Ziffer 2.1.1</p>
	<p>EAP & RR Welche Zone wird dieses Gebiet? Gemäss Beschilderung am Fussweg bei den Tennisplätze/Robispielplatz handelt es sich um "Uferschutzzone in der Au".</p>	<p>Siehe Stellungnahme unter Ziffer 5.13.2</p>
	<p>BA Mit Interesse haben wir die öffentliche Mitwirkung zur «Revision Zonenplanung Siedlung» zur Kenntnis genommen. Einerseits freuen wir uns über die im Zonenplan vorgesehene Anhebung der Gebäudehöhe auf 16 m, andererseits sind wir hinsichtlich des angedachten Verbleibs unseres Areal in der Gewerbezone enttäuscht. Anlässlich der Präsentation «Stossrichtung für die räumliche Entwicklung Therwils» am 6. Mai 2021 wurde ausgeführt, dass es prüfungswert sei, die Parzelle 657 im Zusammenhang mit der «Arrondierung vom Wohngebiet mit der Schule» umzuzonen. Das macht durchaus Sinn, gibt es diesbezüglich doch gewichtige Argumente. In diesem Zusammenhang verweisen wir auch auf unser Schreiben vom 19. Juli 2021, dessen Kopie wir diesem Schreiben beilegen.</p>	<p>Der Gemeinderat hatte bereits im Herbst 2017 zu einer gleichlautenden Anfrage Stellung genommen. Nach Auffassung des Gemeinderates soll die vorhandene Gewerbebauzonenfläche unverändert beibehalten werden. Ein Zugeständnis an eine Transformation zu einer Wohnnutzung der Parzelle Nr. 657 in der Gewerbezone könnte zudem die angrenzenden Gewerbenutzungen verunsichern, da sie damit mit veränderten Ansprüchen einer neuen Nachbarschaft mit Wohnnutzung konfrontiert würden. Zudem besteht die Gefahr, dass auch andere Eigentümer von Gewerbeparzellen mit der Absicht an die Gemeinde treten können, auch bei ihren Parzellen eine Transformation bzw. eine Umzonung in eine Wohnnutzung vorzunehmen.</p>
	<p>PK Zonengrenze Quartier Brunnmatt W3/Pappelstrasse W2b Die Liegenschaften Brunnmattstrasse von Marchbach bis Pappelstrasse sollen zu W3 aufzoniert werden. Das unmittelbar angrenzende Quartier Pappelstrasse soll in der W2b verbleiben. Der Abstand der bestehenden</p>	<p>Antrag/Hinweis wird nicht berücksichtigt. Ein allfällig widerrechtlich erstellter Zustand von bestehenden Bauten kann mit der Zonenplanung nicht korrigiert werden. Eine Aufstockung wäre nur möglich, wenn die daraus resultierenden Grenzabstände und das Gebäudeprofil eingehalten werden. Dasselbe gilt im Falle von Neubauten. Mit der Einhaltung von Grenzabständen</p>

Kapitel	Kürzel Antrag / Bemerkung	Stellungnahme Gemeinderat
	<p>Bauten der Brunnmattstrasse zu den Reihenhäusern Brunnmattstrasse/Pappelstrasse Süd ist bereits heute sehr klein. Beim Bau der Mehrfamilienhäuser an der Brunnmattstrasse wurden die Bauvorschriften verletzt und die zulässige Höhe um fast 1m überschritten. Daraus resultiert u.a. ein grosser Schattenwurf auf die angrenzenden Liegenschaft Pappelstrasse Süd. Die Grenze der nun geplanten Aufzonierung der Brunnmattstrasse ist willkürlich. Fast alle anderen Zonengrenzen liegen auf Gewässerachsen oder Strassenachsen und stellen so genügende Abstand zwischen den Häusern sicher. Die willkürliche Zonengrenze zeigt sich auch auf der Westseite des Marchbachs im Ebnet: hier endet die Grenz W2b/W3 viel weiter südlich, d.h. näher am Zentrum. Nach welchen Kriterien bzw. Muster die Aufzonierungen erfolgen sollen, ist nicht erkennbar. Grundsätzlich sollten in den Zentren höhere Dichten angestrebt werden. Dies wurde im bestehenden Zonenplan konsequent umgesetzt. Auch die vorgeschlagenen Aufzonierungen der Grundstücke an der Wilmattstrasse (GS 663-664 und 668 sowie 4274/4276) sowie des peripheren Grundstück 765 erscheinen willkürlich und keinem erkennbaren Planungsgrundsatz zu folgen. Es ist nicht nachvollziehbar, wieso die W3 Zone in der Brunnmatt derart weit im Süden bzw. unmittelbar an die Liegenschaften Pappelstrasse Süd liegt. Nachdem wie dargelegt die zulässige Bauhöhe überschritten worden ist und die Gebäude sehr nahe an die angrenzende Reihenhaussiedlung zu liegen kommt, wird der Schattenwurf noch akzentuiert.</p>	<p>sind auch die wohnhygienischen Anforderungen betreffend Schattenwurf gewährleistet. Eine unterschiedliche Zuweisung der W3-Zone erfolgt auch in Beachtung der bestehenden Siedlungsstruktur.</p> <p>Der bisherige Zonenplan umfasst angrenzend zum Teilzonenplan Zentrum und zum Teilzonenplan Ortskern fast ausschliesslich 2-geschossige Zonen. Ein bauliche Verdichtung in der Geschossigkeit sah der bisherige Zonenplan angrenzend zu den beiden Teilzonenplanungen nicht vor.</p>
	<p>Antrag: Die Grenze W2b/W3 im Übergang zum Quartier Pappelstrasse ist entweder weiter nach Süden zu verschieben oder alternativ nach Norden zu verschieben, dass zumindest die Liegenschaften der Pappelstrasse Süd in die Zone W3 zu liegen kommen.</p>	<p>An der Abgrenzung zwischen der Zone W2b und W3 wird festgehalten. Antrag/Hinweis wird nicht berücksichtigt.</p>
<p>AGs</p>	<p>Wir nehmen an, dass unsere Parzelle 65 versehentlich nicht in WG3 aufgezont wurde bzw. im Entwurf Zonenplan irrtümlich nicht entsprechend markiert wurde.</p>	<p>Die Parzelle Nr. 65 wird der Zone WG3 zugewiesen.</p> <p>Antrag/Hinweis wird berücksichtigt.</p>

Kapitel	Kürzel Antrag / Bemerkung	Stellungnahme Gemeinderat
Differenzplan	<p>EAP & RR Auch die Parzelle Nr. 4719 sollte aufgrund des Charakters der heutigen Nutzung der Grünzone zugewiesen werden analog Parzelle Nr. 496. Diese beiden Parzellen ergeben eine sinnvolle Ergänzung und passen optimal in die Landschaft.</p> <p>Begründung: Zonenvorschriften Siedlung - Zonenreglement Siedlung § 2 Zweck und Ziele c) die Erhaltung und Förderung der Biodiversität.</p>	<p>An der Zuweisung in W3-Zone wird festgehalten. Die beiden Parzellen sind heute bisher der Zone für öffentliche Werke und Anlagen zugewiesen und wären gemäss Zweckbestimmung beide baulich nutzbar. Die Parzelle Nr. 496 wird neu der Grünzone zugewiesen und kann damit nicht überbaut werden. Hingegen soll die andere Parzelle baulich nutzbar bleiben und mit der Zuweisung in die W3 ergibt sich dort ein Potential für eine MFH-Baute.</p> <p>Antrag/Hinweis wird nicht berücksichtigt.</p>
	<p>AGe Die Hecke mit gesundem Pflaumenbaum und gesunder schöner Esche an der Ecke Känelrain, Fortsetzung Stefanstrasse auf dem Grundstück 1530 ist ein Zufluchts- und Nistort für Vögel und Fledermäuse. Seltene Vogelarten, wie Eichelhäher sind dort regelmässig zu beobachten! Auch Kleintiere wie Eichhörnchen und Igel leben dort Diese Hecke gehört als Grünzone geschützt und ist in das Heckenkataster aufzunehmen, bevor der Eigentümer oder der Pächter des daneben liegenden Ackers weitere Rodungsarbeiten unternimmt! Diese Bemerkung, Anregung habe ich bereits zum Thema Naturinventar im Planungsbericht gemacht.</p>	<p>Siehe Stellungnahme unter Ziffer 4.8.</p>
	<p>TH Gemäss ÖREB-Kataster handelt es sich bei der grünen Fläche um den Marchbach heute um eine Uferschutzzone, gemäss geltendem Zonenplan ist es aber ein Waldareal. Laut Differenzplan gibt es hier keine Änderungen. Ist die Fläche entlang des Marchbach heute eine Uferschutzzone oder ein Waldareal?</p>	<p>Es handelt sich nicht um eine Waldfläche. Der Zonenplan wird dementsprechend korrigiert.</p> <p>Antrag/Hinweis wird berücksichtigt.</p>

3.4 Weitere Rückmeldungen

Kapitel	Kürzel	Antrag / Bemerkung	Stellungnahme Gemeinderat
IVHB Berücksichtigung	BBK	Im Rahmen der Bauverwalterkonferenz wurde die Gemeinde Therwil darauf hingewiesen, dass gemäss kantonalem Recht die Umsetzung der Bestimmung betreffend Interkantonaler Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) bis 2030 erfolgt sein muss.	Der Raumplaner wurde beauftragt, die Übertragung der Baubestimmungen und Begriffe der Gemeinde auf Begrifflichkeiten und Parameter der IVHB hinsichtlich Machbarkeit zu überprüfen. Diese wurde bejaht und es wurde ein Vorschlag zur Umsetzung unterbreitet, der durch die Verwaltung hinsichtlich Praktikabilität geprüft wurde. Somit kann eine Umsetzung der Bestimmungen der IVHB erfolgen. Auswirkungen dieser Anpassungen werden detailliert im (überarbeiteten) Planungsbericht ausgeführt.
Planungsgrundlagen Kanton	EAP & RR	Zur Förderung der Biodiversität sowie Gebiet der Naherholung sollen auch die Parzellen 478 und 494 analog Parz. 4723 und 4724 der Grünzone zugeordnet werden. Zudem ist u.E. abzuklären, ob nicht die ganze Parzelle 494 als Hochwasserschutzzone gelten soll. Gemäss der Info-Tafel "Uferschutzzone in der Au" ist dies auch so vorgesehen, siehe Anhang. Betrifft Parzellen 4724, 494, 4719 und 496	Bei den beiden Parzellen Nr. 478 und 494 handelt es sich um noch unbebaute Parzellen. An der bisherigen Zuweisung als Bauzonen wird festgehalten, da sie Bestandteil der Baulandreserven bilden und aufgrund ihrer Grösse und Form sich gut für eine bauliche Nutzung eignen. Antrag/Hinweis wird nicht berücksichtigt.
Bauzonen (Objektblatt S1.2)	HR	Frage zum Status "Känelrain" Die Gemeindeversammlung hat 2016 beschlossen, dass das Gebiet im Perimeter der Siedlungsplanung bleibt, aber ausserhalb der Bauzone. Nun heisst es: Das ganze Gebiet wird der Zone mit unbestimmter Nutzung gemäss §19 Abs. 1 lit. f RBG zugeführt. Was bedeutet das nun konkret für die dortigen Landeigentümer? Die Argumente für diesen Status haben sich seit 2016 ja nicht verändert. Soll mit diese Revision der bisherige Status (seit 2016) nun, ohne Mitwirkung der Landeigentümer verändert werden?	Es soll keine Veränderung des bisherigen Statutes vorgenommen werden. Mit der Zuweisung in die Zone mit unbestimmter Nutzung wird genau das zonenrechtlich umgesetzt, was die Gemeindeversammlung 2016 beschlossen hat. Das Gebiet verbleibt im Perimeter des Siedlungsgebiets, wird aber keiner Bauzone zugewiesen, stattdessen die dafür vorgesehene Zone mit unbestimmter Nutzung. Nach der Definition der Bauzone im kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) gilt die Zone mit unbestimmter Nutzung nicht zu den Bauzonen.
Tramlinie	Reinach	Herzlichen Dank für die Einladung zum öffentlichen Mitwirkungsverfahren zur Revision Zonenplanung Siedlung. Die Unterlagen auf der neuen Mitwirkungsplattform haben wir uns mit Interesse angeschaut. Auf eine eigene Mitwirkungsangabe verzichten wir, erlauben uns aber eine Bemerkung zum Tram Therwil- Dornach: Dieses für Reinach sehr wichtige Vorhaben ist mit einem gewissen Raumbedarf verbunden. Die Gemeinde Dornach will diesen Raumbedarf im neuen Zonenplan Siedlung bereits sichern (Stand: Mitwirkung August 2023). Der Mitwirkungsentwurf zum	Antrag/Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Kapitel	Kürzel Antrag / Bemerkung	Stellungnahme Gemeinderat
---------	---------------------------	---------------------------

neuen Zonenplan Siedlung der Gemeinde Therwil enthält keine Aussage zu einer zukünftigen Tramverbindung. Da sich in Therwil die Gebiete mit dem wohl grössten Raumbedarf für eine zukünftige Tramverbindung weitgehend in Zonen mit Quartierplanpflicht, Quartierplangebieten oder Zonen für öffentliche Werke und Anlagen befinden, gehen wir davon aus, dass eine allfällige Raumsicherung im Rahmen dieser separaten Planungen vorgenommen wird.

4 Bekanntmachung

Der Mitwirkungsbericht wird öffentlich aufgelegt. Die Bevölkerung wird über die öffentliche Auflage des Mitwirkungsberichtes informiert. Den Mitwirkenden wird der Mitwirkungsbericht direkt zugestellt.

Der Gemeinderat Therwil dankt den Mitwirkenden für ihre Beiträge.

Therwil, 14. Oktober 2024

Der Gemeindepräsident



.....
Stefan Gschwind

Der Geschäftsleiter



.....
Balz Staub