



MITWIRKUNGSBERICHT

ZONENPLAN SIEDLUNG / TEILBEREICH ORTSKERN / ZONENPLANUNG LANDSCHAFT "MUTATION GEWÄSSERRAUM"

Nachbesserung nach regierungsrätlichem Beschluss (RRB Nr. 2021-967 vom 29. Juni 2021)
Homburgerbach (Bereich Parzelle Nr. 3 bis Nr. 111) und Chillebach (Bereich Parzelle Nr. 84)

Berichterstattung nach § 2 RBV (BL)

Beschlussfassung Gemeinderat vom 6. Oktober 2025





Impressum



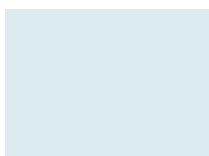
STIERLI + RUGGLI
INGENIEURE + RAUMPLANER AG



Unterdorfstrasse 38
4415 Lausen

061 926 84 30
info@stierli-ruggli.ch

www.stierli-ruggli.ch



Bearbeitung
Datum
Datei-Name

Edith Binggeli-Strub, Malaika Heusner
2. Juni 2025
34046_Mitwirkungsbericht_Gewässerraum.docx

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage.....	4
2	Planungskoordination	4
3	Gegenstand der Mitwirkung	5
4	Mitwirkungsverfahren / Mitwirkungseingaben	5
5	Allgemeine Bemerkungen zum Gewässerraum	6
6	Auswertung der Eingaben	6
6.1	Eingabe 1: Ausscheidung Gewässerraum Chillebach / Schutzmassnahmen / Bestandesschutz	6
6.2	Eingabe 2: Ausscheidung Gewässerraum Chillebach / Zufahrt zu Liegenschaften / Wertverminderung / Eindolungen	7
6.3	Eingabe 3: Ausscheidung Gewässerraum Homburgerbach im Bereich Strassenparzelle 1127 / Homburgerbach	9
6.4	Eingabe 4: Ausscheidung Gewässerraum Homburgerbach, Erschliessung Bauparzelle	11
7	Bekanntmachung	13

1 Ausgangslage

Mit der Anpassung von § 12a des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) (in Kraft seit 1. April 2019) kommt der Kanton Basel-Landschaft den im Gewässerschutzgesetz gemäss Art. 36a vorgegebenen Verpflichtungen nach und überträgt den Gemeinden die Planungsaufgabe, Gewässerräume innerhalb des Siedlungsgebietes und in Bauzonen ausserhalb des Siedlungsgebietes auszuscheiden und grundeigentümergebündlich festzulegen. Ausserhalb des Siedlungsgebiets legt der Kanton mittels kantonalem Nutzungsplan die Gewässerräume fest.

Die Einwohnergemeindeversammlung Läfelfingen hat am 20. September 2018 den Zonenplan und das Zonenreglement Siedlung (inkl. Teilbereich Ortskern) sowie den Strassennetzplan Siedlung und Landschaft beschlossen. Es handelt sich dabei um eine Revision der Zonenvorschriften Siedlung inkl. Strassennetzplan Siedlung und Landschaft.

Im Jahre 2019 reichte der Gemeinderat Läfelfingen die Planungsinstrumente der Revision zur regierungsrätlichen Genehmigung ein. Der Regierungsratsbeschluss führt auf, dass die Planung nicht vollumfänglich genehmigt werden konnte (RRB Nr. 2021-967 vom 29. Juni 2021).

Die Nichtgenehmigung im Bereich Gewässerraum betrifft folgende Gewässerabschnitte:

- die Ausscheidung des Gewässerraumes entlang des Homburgerbaches innerhalb des Ortskerns, zwischen der Parzelle Nr. 112 und Nr. 3
- der Verzicht auf die Ausscheidung des Gewässerraumes entlang der Dole des Chillebaches im nordwestlichen, unüberbauten Bereich der Parzelle Nr. 84
- der Verzicht auf die Gewässerraumausscheidung entlang der Dole des Bulstenbaches im Bereich der Parzelle Nr. 870

Mit der Mutation "Gewässerraum" zum Zonenplan Siedlung / Teilbereich Ortskern / Zonenplan Landschaft soll entsprechend für die nicht genehmigten Gewässerabschnitte des Homburgerbaches innerhalb des Siedlungsgebietes und im Landschaftsgebiet sowie für den Chillenbaches innerhalb des Siedlungsgebietes ein Gewässerraum ausgeschieden bzw. begründet werden.

Für den nicht genehmigten eingedolten Gewässerabschnitt des Bulstenbaches entlang der Schnittstelle von Siedlung und Landschaft hat der Kanton bereits mittels kantonalem Nutzungsplan (Los 2, Stand Beendigung der öffentlichen Planaufgabe) einen Gewässerraum ausgeschieden.

2 Planungskoordination

Das öffentliche Mitwirkungsverfahren dauerte vom 25. März – 15. April 2025. In dieser Zeit konnten Planungsinteressierte und Planungsinteressierte (Einwohner, Verbände, etc.) aktiv an der Planung mitwirken. Die Planungsinstrumente waren zur Einsicht auf der Homepage der Gemeinde aufgeschaltet und lagen bei der Gemeindeverwaltung auf. Das Verfahren wurde im kantonalen Amtsblatt Nr. 24 vom 24. März 2025, im kommunalen Mitteilungsblatt Ausgabe 03/2025 vom 25. März 2025 und auf der Webseite der Gemeinde publiziert.

Der vorliegende Mitwirkungsbericht bezieht in der Folge Stellung zu den Eingaben von Planungsinteressierten und Planungsbetroffenen. Mitwirkende werden über die Behandlung ihrer Eingaben durch Zustellung des Berichtes persönlich informiert. Der Bericht wird nach Abschluss des Verfahrens zudem öffentlich aufgelegt. Dadurch ist die Bevölkerung über die Entscheide des Gemeinderates im Detail informiert.

3 Gegenstand der Mitwirkung

Folgende Dokumente waren Bestandteil der Mitwirkungsunterlagen:

Verbindliches Planungsinstrument

- **Mutation "Gewässerraum"** zum Zonenplan Siedlung / Teilbereich Ortskern / Zonenplan Landschaft – Nachbesserung nach regierungsrätlichem Beschluss (RRB Nr. 2021-967 vom 29. Juni 2021) Homburgerbach (Bereich Parz. Nr. 3 bis Nr. 111) und Chillebach (Bereich Parz. Nr. 84), Situationsplan 1:1'000

Orientierendes Planungsinstrument

- Planungsbericht (Erläuterungen)

Die Mutation "Gewässerraum" zum Zonenplan Siedlung / Teilbereich Ortskern / Zonenplan Landschaft bildet ein grundeigentumsverbindliches Planungsinstrument. Es untersteht der Beschlussfassung durch die Einwohnergemeindeversammlung, wird anschliessend während 30 Tagen öffentlich aufgelegt (Einsprachemöglichkeit) und ist in der Folge vom Regierungsrat zu genehmigen, bevor es in Rechtskraft erwachsen wird.

4 Mitwirkungsverfahren / Mitwirkungseingaben

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens sind 4 Eingaben zur Mutation "Gewässerraum" beim Gemeinderat Läuelfingen eingegangen.

Gestützt auf das Informations- und Datenschutzgesetz (IDG) dürfen die Mitwirkenden nicht mehr namentlich genannt werden. Eine ausdrückliche gesetzliche Grundlage für die Veröffentlichung der personenbezogenen Daten der Mitwirkenden im Mitwirkungsbericht - wie etwa die Wiedergabe der Argumentation unter Nennung des Namens der mitwirkenden Person - ist weder im Raumplanungs- und Baugesetz noch in der dazugehörigen Verordnung zum RBG vorgesehen. Obwohl die Bekanntmachung der Vernehmlassungsergebnisse in § 2 RBV geregelt ist, lässt sich aus dem Wortlaut dieser Bestimmung die Bekanntgabe von Personendaten nicht direkt ableiten. Zudem besteht aus datenschutzrechtlicher Sicht keine Notwendigkeit, die Personendaten der Mitwirkenden im Mitwirkungsbericht zu veröffentlichen. Folglich ist die Bekanntgabe der Daten der Mitwirkenden (Identifikationen sowie Inhalt der Eingabe) nach § 18 Abs. 1 Bst. a und b IDG nicht zulässig.

Demgegenüber ist die Veröffentlichung von Planskizzen, Strassen- und Parzellennummern im Mitwirkungsbericht zulässig, sofern diese Informationen den konkreten Gegenstand im Richt- und Nutzungsplan direkt betreffen und notwendig sind, die Begründungspflicht der Gemeinde zu erfüllen.

Entsprechend werden die Eingaben sachbezogen behandelt. Unabhängig welcher Gruppierung die Personen / Verbände etc. angehören, wird den oben genannten Vorgaben gefolgt.

5 Allgemeine Bemerkungen zum Gewässerraum

Der Gewässerraum entspricht dem Raum, welcher ein Oberflächengewässer benötigt, um die natürlichen Funktionen (bspw. Lebensraum für Pflanzen und Tiere), den Schutz vor Hochwasser und die Gewässernutzung zu gewährleisten. Entsprechend soll mit der Festlegung eines Gewässerraumes längerfristig die Natürlichkeit bzw. Naturnähe der Gewässer erhalten oder verbessert werden.

Mit vorliegender Mutation "Gewässerraum" zum Zonenplan Siedlung / Teilbereich Ortskern / Zonenplan Landschaft – Nachbesserung nach regierungsrätlichem Beschluss (RRB Nr. 2021-967 vom 29. Juni 2021) hat nun der Gemeinderat die gesetzlichen Vorgaben unter Art. 36a GSchG und § 12a RBG umgesetzt. Die eidgenössische Gewässerschutzverordnung (GSchV) macht unter Art. 41a ff genaue Angaben dazu, wie die Breite des Gewässerraums her-zuleiten ist bzw. wie breit der Gewässerraum im Minimum sein muss und welche Nutzungen darin zulässig sind. Weiter hat der Kanton Basel-Landschaft eine Arbeitshilfe erarbeitet, welche, u.a. auf Basis bereits bestehender Bundesgerichtsurteile, die Vorgaben konkretisiert und detailliert erläutert. Diese Arbeitshilfe wurde bei der Herleitung der Gewässerräume ebenfalls berücksichtigt. Für die Gemeinden gibt es folglich bezüglich der Festlegung der minimalen Gewässerraumbreite kaum oder nur wenig Spielraum.

Bis zur rechtskräftigen Festlegung bzw. Umsetzung des Gewässerraums in die kommunale bzw. kantonale Nutzungsplanung gelten die Übergangsbestimmungen gemäss eidgenössischer Gewässerschutzverordnung zur Änderung vom 4. Mai 2011. Diese geben einen sogenannten provisorischen Gewässerraum vor, der in der Regel breiter ist als der mit der vorliegenden Mutation definitiv festzulegende.

6 Auswertung der Eingaben

6.1 Eingabe 1: Ausscheidung Gewässerraum Chillebach / Schutzmassnahmen / Bestandesschutz

Eingabe (Wiedergabe aus Mitwirkungsgespräch):

- a) Gewässerraum 11 m: Wie sind die Parzellen vom Gewässerraum betroffen? Böschung, Lebhag, Garagen-Vorplatz?
- b) Ist die Ausdholung des Chillebaches realistisch? Szenario?
- c) Ist die Bewirtschaftung des Lebhags – Ersatz Sträucher – erlaubt?
- d) Betreffend Böschungserosion – Sind Gegenmassnahmen (Schutz gegen Abrutschen, z.B. Böschungssteine bepflanzt) noch erlaubt?
- e) Bestandesgarantie betreffend der Garage am Kirchweg – Sind Renovierungsarbeiten (Malerarbeiten Garagentore oder Ersatz durch neues Rollladensystem) erlaubt?

Erläuterungen Gemeinderat:

- a) Die Parzellen werden nördlich des Kirchweges auf einer Breite von ca. 1.5 bis 2.0 m vom Gewässerraum tangiert. In dieser Fläche kommen u.a. Teile der Böschung, des Lebhags und des Garagen-Vorplatzes zu liegen.
- b) Die strategische Revitalisierungsplanung des Kantons sieht zurzeit keine Gewässerrevitalisierung vor. Der Gewässerraum soll jedoch den Raumbedarf des Gewässers langfristig sicherstellen, unabhängig von der heutigen Situation und vom Bestehen konkreter Revitalisierungsprojekte. Die Gewässerraumplanung ist eine langfristige Planung mit einem Zeithorizont von mehr als 50 bis 100 Jahren. Treten bei der Dole Schäden auf, ist gem. übergeordneter Gesetzgebung (Art. 38 GschG) zu prüfen, ob der Bach ausgedolt werden kann. Mit der Überprüfung ist auch die Lage einer möglichen Ausdolung zu prüfen (Wo macht diese Sinn, wo ist Potential vorhanden?). Dies könnte auch dazu führen, dass mit einer Ausdolung der Gewässerraum angepasst werden muss. Da heute jedoch noch nicht klar ist, ob und an welcher Lage eine Ausdolung möglich sein wird, ist die Gemeinde verpflichtet den Gewässerraum auf die heute bestehende Linienführung der Eindolung zu referenzieren. Ist eine Ausdolung nicht möglich, ist dies zu begründen. Das eidg. Gesetz über den Schutz der Gewässer hat hierfür eine entsprechende Bestimmung vorgesehen. Art. 38 Abs. 2 lit. e GschG: Die Behörde kann Ausnahmen bewilligen für den Ersatz bestehender Eindolungen und Überdeckungen, sofern eine offene Wasserführung nicht möglich ist oder für die landwirtschaftliche Nutzung erhebliche Nachteile mit sich bringt.
- c) Die Bewirtschaftung und Pflegemassnahmen von Hecken und Böschungen sowie weiteren Gestaltungsmassnahmen und damit verbunden der Ersatz von Sträuchern sind erlaubt. Die Bewirtschaftung muss jedoch extensiv erfolgen. D.h. Dünge - und Pflanzenschutzmittel sind nicht gestattet und Ersatzpflanzungen sollen mit standortgerechter Vegetation erfolgen.
- d) Neue bauliche Massnahmen im Gewässerraum zur Gefahrenabweisung sind bei den kantonalen Fachstellen vorabzuklären. Sowohl bauliche Massnahmen als auch Terrainabpassung erfordern eine Ausnahmegewilligung. Sind unumgängliche bauliche Massnahmen gegen eine Erosion erforderlich, muss dies begründet werden. Es wird empfohlen frühzeitig mit dem Amt für Raumplanung und dem Bauinspektorat Kontakt aufzunehmen.
- e) Gestützt auf § 109a RBG (in Kraft seit 01.05.2022) dürfen bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen im Gewässerraum erhalten und auch renoviert werden.

Entscheid Gemeinderat:

Der Gemeinderat hat alle gestellten Fragen beantwortet. Die Gewässerraumfestlegung wird aufgrund der Eingabe nicht angepasst.

6.2 Eingabe 2: Ausscheidung Gewässerraum Chillebach / Zufahrt zu Liegenschaften / Wertverminderung / Eindolungen

Eingabe (Wiedergabe aus Mitwirkungsgespräch):

- a) Gemäss Infoblatt soll bei einer Sanierung der Chillebach offengelegt werden (gemäss Auflage vom Kanton Basel-Land). Was gemäss Plan für mich bedeutet, dass der Bach im Kirchweg offengelegt werden soll und somit die Zufahrt der Garage nicht mehr gewährleistet ist und auch die Liegenschaft an Wert verlieren würde. Verstehe ich das richtig? Ebenfalls ist auf dem Plan der Gewässerraum so eingetragen, dass Teile des Privatlandes betroffen wären.

- b) Im Infoblatt steht, bestehende Eindolungen dürfen in der Regel nicht ersetzt werden, wobei es Ausnahmen geben kann (Art. 38 GSchG). Ist der Chillebach somit eine Ausnahme, weil es eine Zufahrtsstrasse zu den bestehenden Garagen ist?

Erläuterungen Gemeinderat:

- a) Für den Chillebach bestehen keine konkreten Ausdolungspläne und die strategische Revitalisierungsplanung des Kantons sieht zurzeit auch keine Gewässerrevitalisierung für den Bach vor. Der Gewässerraum soll jedoch den Raumbedarf des Gewässers langfristig sicherstellen, unabhängig von der heutigen Situation und vom Bestehen konkreter Revitalisierungsprojekte. Die Gewässerraumplanung ist eine langfristige Planung mit einem Zeithorizont von mehr als 50 bis 100 Jahren.

Gestützt auf § 109a RBG (in Kraft seit 01.05.2022) gilt die Bestandesgarantie für bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen im Gewässerraum. Sie dürfen erhalten bzw. renoviert werden. Dementsprechend bleibt die Zufahrt zur Garage gewährleistet. Sollte der Chillebach dereinst ausgedolt werden können, muss die Erschliessung der Grundstücke sichergestellt werden (Lage der Ausdolung, Überfahrten etc.).

Die Parzellen am Kirchweg werden auf einer Tiefe von ca. 1.5 bis 2.5 m vom Gewässerraum tangiert. Entlang des Kirchweges sollen im Rahmen der Gesamtrevision des Bau- und Strassenlinienplans (laufendes Verfahren) Strassenbaulinien festgelegt werden. Diese werden einen grösseren Abstand zur Strasse aufweisen, als dies die Gewässerraumausscheidung vorgibt. Aktuell gilt zudem für neue Bauten nach wie vor der gesetzliche Bauabstand gem. 95 RBG von 4m ab Strassenlinie, jedoch mind. 7m ab Strassenachse.

Die bauliche Nutzung (Überbauungs- und Ausnützungsziffer) wird durch den Gewässerraum nicht gemindert. Bauliche Vorhaben, wie auch die Errichtung eines Carports, sind jedoch nur ausserhalb des festgelegten Gewässerraumes zulässig. Die Gestaltungsfreiheit bzw. die Bautätigkeit des Eigentümers wird lediglich im Bereich des Gewässerraumes eingeschränkt (Quelle: Arbeitshilfe Gewässerraum BL Merkblatt A4). D.h. die Liegenschaft verliert nicht an Wert, zumal eine Bebauung die gesetzlichen Vorgaben wie Strassen- und Grenzabstände gleichwohl bereits heute berücksichtigen muss.

Da der Gewässerraum symmetrisch ausgeschieden werden muss, sind etliche Parzellen am Kirchweg davon betroffen, ebenso auch der Kirchweg selbst und die südlich daran angrenzende Parzellen.

- b) Ob für den Chillebach eine Ausnahme gemäss Art. 38 GSchG (Ersatz bestehender Eindolung) geltend gemacht werden kann, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht beantwortet werden. Es handelt sich um eine Einzelfallbetrachtung, die zu gegebener Zeit vorgenommen werden müsste.

Treten bei der Dole Schäden auf, ist gem. übergeordneter Gesetzgebung (Art. 38 GSchG) zu prüfen, ob der Bach ausgedolt werden kann. Mit der Überprüfung ist auch die Lage einer möglichen Ausdolung zu prüfen (Wo macht diese Sinn, wo ist Potential vorhanden?). Dies könnte auch dazu führen, dass mit einer Ausdolung der Gewässerraum angepasst werden muss. Da heute jedoch noch nicht klar ist, ob und an welcher Lage eine Ausdolung möglich sein wird, ist die Gemeinde verpflichtet den Gewässerraum auf die heute bestehende Linieneinführung der Eindolung zu referenzieren.

Entscheid Gemeinderat:

Der Gemeinderat hat alle gestellten Fragen beantwortet. Die Gewässerraumfestlegung wird aufgrund der Eingabe nicht angepasst.

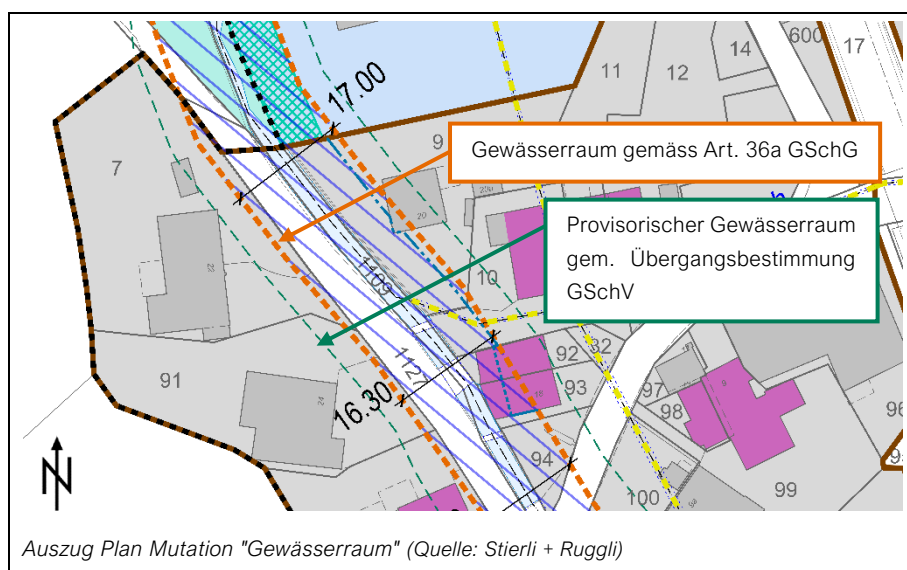
6.3 Eingabe 3: Ausscheidung Gewässerraum Homburgerbach im Bereich Strassenparzelle 1127 / Homburgerbach

Eingabe:

- Lesbarkeit des Planes: Welche Linie stellt den provisorischen und welche den Gewässerraum gemäss Art. 36a GSchG dar?
- Die vorgesehene Festlegung des Gewässerraumes entlang des Homburgerbaches im Bereich der Strassenparzelle Nr. 1127 kann nicht nachvollzogen werden. Der Bach liegt in diesem Abschnitt ca. 5 Meter unter dem umliegenden Terrain, in einer tief eingeschnittenen Rinne. Das Ufer grenzt direkt an die bestehende Strasse sowie an bereits bebaute und versiegelte Flächen. Eine naturnahe Entwicklung des Ufers aufgrund der baulichen Gegebenheiten ist nicht möglich. Die Nutzung ist bereits stark eingeschränkt, da keine Düngung oder Bewirtschaftung stattfinden kann. Die Biodiversität ist faktisch nicht beeinflussbar, da keine naturnahen Flächen vorhanden sind. Der Hochwasserschutz ist bereits umfassend gegeben, da der Bach tief eingeschnitten ist und das Ufer baulich gesichert ist.
- Ein potenzieller Wertverlust der bestehenden Wohnliegenschaften innerhalb des neu definierten Gewässerraumes wurde nicht berücksichtigt. Die Einschränkungen in der Nutzung sowie die Unsicherheit bezüglich baulicher Veränderung – insbesondere die Tatsache, dass bauliche Massnahmen wie ein Parkplatz, ein Carport oder ein Gartenhäuschens künftig nicht mehr bewilligt werden dürfen, können sich negativ auf den Verkehrswert auswirken. Dies stellt für die betroffenen Eigentümer eine nicht unerhebliche Belastung dar.

Erläuterungen Gemeinderat

- Die beiden Linien der verschiedenen Gewässerräume sind in untenstehender Abbildung zu sehen. Hierbei gilt es zu beachten, dass der festzulegende Gewässerraum gemäss Art. 36a GSchG ca. 3.5 – 4 m schmäler als der provisorischer Gewässerraum ist. Für die Beschlussfassung wird nur noch der Gewässerraum (orange Linie, Fläche mit blauer Schraffur) dargestellt.



- b) Die Sicherung des Raumbedarfes (Gewässerraum) der für die Gewährleistung der natürlichen Funktion der Gewässer, des Schutzes vor Hochwasser und der Gewässernutzung erforderlich ist, ist ein gesetzlicher Auftrag (Art. 36a Gewässerschutzgesetz (GSchG)). Der Gewässerraum soll den Raumbedarf des Gewässers langfristig sicherstellen. Die Gewässerraumplanung verfolgt eine langfristige Strategie (generationübergreifend) und sichert dazu den erforderlichen Raum.

Bereits heute gilt gemäss Art. 95 Abs. d RBG für Bauten ein Mindestabstand von 6 m an öffentlichen Gewässern. Entlang des Strassenparzelle Nr. 1127 sollen im Rahmen der Gesamtrevision des Bau- und Strassenlinienplans (laufendes Verfahren) Strassenbaulinien festgelegt werden. Diese werden einen grösseren Abstand zur Strasse aufweisen, als dies die Gewässerraumausscheidung vorgibt. Aktuell gilt zudem für neue Bauten nach wie vor der gesetzliche Bauabstand gem. 95 RBG von 4m ab Strassenlinie, jedoch mind. 7m ab Strassenachse.

Aus verschiedenen Fachdokumenten, Praxisauslegungen und Abklärungen bei kant. Fachdienste sowie Beschlüssen, Entscheiden kann zur Thematik der tiefeingeschnittenen Rinne mit Bachmauern Folgendes angemerkt werden:

- *Eine Reduktion der Gewässerraumbreite auf die Bachmauern respektive Uferschutzzone ist nicht zulässig und widerspricht sowohl der Gewässerschutzgesetzgebung als auch der kantonalen Praxis.*

Überragt der Gewässerraum bestehende bauliche Strukturen wie bspw. Bachmauern, bedeutet das nicht, dass diese entfernt werden müssen. Bachbegleitende Strukturen wie Hochstaudenfluren, Ufergehölze oder extensive Grünstreifen (nach Art. 41c GSchV) sind auch oberhalb der Bachmauer aus ökologischer Sicht wertvoll. Sie sind wichtige ökologische Vernetzungselemente, die es im Gewässerraum zu erhalten resp. zu fördern gilt. Denn langfristig können durchaus auch oberhalb der Bachmauern sowie um bestehende Bauten naturnahe Flächen entstehen, die einen Beitrag zur Vernetzungsfunktion der Fliessgewässer leisten.

- *Kein massgebliches Kriterium für einen Verzicht oder Reduktion des Gewässerraumes bildet daher der Umstand, dass der Gewässerabschnitt verbaut ist und die Aufwertungsmöglichkeiten im Uferbereich beschränkt sind. Dies kann allenfalls im Rahmen der nach Art. 41c Abs. 1 Satz 2 GSchV gebotenen Interessenabwägung die Erteilung einer Ausnahmegewilligung für die Beanspruchung des Gewässerraums rechtfertigen, ist aber nicht schon bei dessen Festlegung zu berücksichtigen (so BGE 140 II 428, 436, E. 8.1).*

- c) Grundsätzlich ist anzumerken, dass bestehende Bauten und Anlagen, darunter gehören auch Parkplätze unter die Bestandesgarantie fallen, sofern sie rechtmässig erstellt wurden (z.B. Parkplatznachweis in einem Baugesuchverfahren etc.). Die bauliche Nutzung (Überbauungs- und Ausnützungsziffer) wird durch den Gewässerraum nicht gemindert. Bauliche Vorhaben, wie z.B. auch die Errichtung eines Carports, sind jedoch nur ausserhalb des festgelegten Gewässerraumes zulässig.

Die Arbeitshilfe Gewässerraum BL Merkblatt A4 "Entschädigungspflicht infolge der Gewässerraumausscheidung" gibt Aufschluss darüber, wann Entschädigungsforderungen geltend gemacht werden können:

Die Ausscheidung des Gewässerraums führt weder zu einer Umzonung des Grundstücks, noch vermindert es in der Regel das Mass der möglichen baulichen Ausnützung. Es beschränkt einzig die Gestaltungsfreiheit des Eigentümers. Eine materielle Enteignung mit Entschädigungspflicht liegt vor, wenn die Möglichkeiten das Grundstück zu nutzen oder darüber zu verfügen, so stark beschränkt werden, dass es sich wie eine formelle Enteignung auswirkt. Dies ist z.B. der Fall, wenn ein Grundstück zum grössten Teil im Gewässerraum liegt oder wenn es derart zerschnitten wird, dass darauf nicht mehr (wirtschaftlich) gebaut werden kann. Die Frage nach einer materiellen Enteignung ist jedoch bei jedem Grundeigentümer stets einzeln zu prüfen und kann nicht generell beurteilt werden. Dabei sind jedoch auch bereits heute bestehende Abstandsvorschriften zu berücksichtigen.

Das Bundesgericht nimmt nicht die prozentuale Wertverminderung des Grundstücks als Beurteilungsmassstab, sondern den Verlust an der bestimmungsgemässen, wirtschaftlich guten Nutzung. Dies ist in der Regel bei unbebauten Grundstücken der Baulandverlust, bei bebauten Grundstücken der Verlust an nutzbaren Geschossflächen. Das Gericht geht nicht von einer maximal möglichen, sondern von einer sinnvollen Nutzung aus. Ein Ausnützungsverlust von 35 Prozent und mehr wurde vom Bundesgericht als materielle Enteignung anerkannt.

Anzumerken ist, dass Entschädigungsforderungen erst nach Abschluss des Verfahrens (d.h. nach Vorliegen einer rechtskräftigen Festsetzung) innert 6 Monaten beim Steuer- und Enteignungsgericht gestellt werden können.

Entscheid Gemeinderat:

Der Gemeinderat hat alle gestellten Fragen beantwortet. Die Gewässerraumfestlegung wird aufgrund der Eingabe nicht angepasst.

6.4 Eingabe 4: Ausscheidung Gewässerraum Homburgerbach, Erschliessung Bauparzelle

Eingabe:

- a) Als Eigentümer von einer am Homburgerbach liegenden Bauparzelle sind wir von der Gewässerraumausscheidung direkt betroffen und somit zur Mitwirkung legitimiert. Die vorbestandenen Bauten und Anlagen wurden rechtmässig erstellt. Zurzeit ist kein weiteres Bauvorhaben geplant. Wir möchten die Möglichkeit aufrechterhalten, die Parzelle als Grundstück für Wohnraum zu nutzen.

Die Erschliessung der unüberbauten Bauparzelle erfolgt nach dem Strassennetzplan Siedlung und Landschaft (Regierungsrat des Kanton Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 2021-967 vom 29. Juni 2021) über eine Anmerkungsparzelle und über ein daran anschliessendes Grundstück. Auf beiden Parzellen ist ein Durchfahrtsrecht als Last im Grundbuch eingetragen. Im Strassennetzplan ist die Erschliessung als privat gekennzeichnet. Nach erster Abklärung mit dem Amt für Raumplanung des Kanton Basel-Landschaft ist dies nicht genügend, um eine Erschliessung für Wohnraum zu realisieren. Die Erschliessung von Parzellen in der Bauzone liegt in der Hoheit der Gemeinde. Ebenfalls stellt sich die Frage inwieweit die Gewässer "Hofmattbächli" und "Tunnelbach" Einfluss auf ein zukünftiges Bauprojekt haben.

- b) Es wird angemerkt, wonach im Gewässerraum Bereiche bei einer bestehenden Bebauung mit festem Boden (Beton/Teer) ausgeführt sind und als Zugang zu den bestehenden Gebäuden genutzt wird. Die Frage stellt sich, inwieweit ein Gewässerraum an dieser Stelle sinnvoll ist.
- c) Aus den oben formulierten Gründen wird beantragt, die aktuelle Gewässerraumausscheidung zu überarbeiten, respektive die Erschliessung und Bebauung der unüberbauten Parzelle sicherzustellen.

Erläuterungen Gemeinderat:

- a) Gemäss den Erhebungen des Kantons "Stand Bebauung / Erschliessung" gilt das Grundstück als unüberbaut, nicht erschlossen. Im Strassennetzplan (RRB Nr. 967 vom 29.06.2021) ist ein Erschliessungsweg eingetragen mit dem Vermerk privat. Aus dem Regierungsratsbeschluss vom 29.06.2021 kann folgende Aussage entnommen werden: Im Strassennetzplan Siedlung und Landschaft werden einzelne Erschliessungswege als privat bezeichnet. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass diese (Anmerkung des Verfassers: Erschliessungswege) nur zur Orientierung dargestellt sind und bei der Konkretisierung der Erschliessung - ohne Nachweis des öffentlichen Interesses und der Standortgebundenheit - nicht innerhalb des Gewässerraums erstellt werden können. Entsprechend handelt es sich nicht um eine Erschliessung, die durch das Gemeinwesen erstellt werden muss.

Der Planungsbericht zur Revision (RRB 2021) hat dies namentlich erwähnt.

Auszug Planungsbericht vom 23.07.2020, Stand regierungsrätliche Genehmigung, rechtliches Gehör: Diese Erschliessung (Anmerkung des Verfassers: Erschliessungsweg mit Vermerk "privat") ist im SNP als Privater Erschliessungsweg angezeigt. Die Gemeinde übernimmt keine Erschliessungspflicht.

Der Planungsbericht gilt bei Interpretationen der Planungsmassnahme als massgebliches Instrument. Die Gemeindeversammlung und Planungsbetroffene hatten im 2019 Kenntnis des Berichtes.

Unter diesen Prämissen und nach einer Abklärung bei der kantonalen Fachstelle müssen bei einer Erschliessung der unüberbauten Parzelle folgende Aspekte berücksichtigt werden.

- Für die Erstellung eines Erschliessungsweges innerhalb des Gewässerraums muss die Standortgebundenheit mittels Variantenanalyse aufgezeigt werden. Dabei wäre auch zu prüfen, ob eine Erschliessung durch eine möglichst minimale Beanspruchung des Gewässerraumes an einer anderen Stelle ermöglicht werden könnte (z.B. lediglich durch eine Brücke über angrenzendes Privatareal).
- Sollte die Standortgebundenheit gegeben sein, ist der Gewässerraum möglichst zu schonen. Die Erschliessung wäre so weit wie möglich vom Gewässer weg zu legen. Weiter wäre die Erschliessung so naturnah wie möglich zu gestalten (sicker- und bewuchsfähig).
- Das öffentliche Interesse an der Nutzung des Grundstückes als Bauzone muss dargelegt werden.

Es wird empfohlen bei einem konkreten Bauvorhaben mit den betroffenen Kontaktstellen (Amt für Raumplanung und Bauinspektorat) Kontakt aufzunehmen.

Weiter kann auf ein Bundesgerichtsurteil verwiesen werden, wo Ausnahmen im Gewässerraum thematisiert wurden. Diese kann allenfalls im Rahmen der nach Art. 41c Abs. 1 Satz 2 GSchV gebotenen Interessenabwägung die Erteilung einer Ausnahmegewilligung für die Beanspruchung des Gewässerraums rechtfertigen, ist aber nicht schon bei dessen Festlegung zu berücksichtigen (so BGE 140 II 428, 436, E. 8.1).

Entsprechend muss ein konkretes Bauvorhaben vorliegen, wo sämtliche Interessen dargelegt und Erschliessungsmöglichkeiten aufgezeigt und abgewogen werden. Die Gemeinde Läfelfingen hat ebenfalls ein Interesse, dass unüberbaute Bauzonen einer Bebauung zugeführt werden können, die in die Interessenabwägung miteinbezogen werden kann. Unabhängig, ob in naher Zukunft ein Bauvorhaben realisiert wird, ist jedoch heute ein Gewässerraum festzulegen.

Für das Hofmattbächli und das Tunnelbächli konnten mit der Planung 2021 bereits Verzichte für die Festlegung von Gewässerräumen begründet werden. Bei einer Bautätigkeit sind jedoch nach wie vor die Abstände für neue Bauten gem. Raumplanungs- und Baugesetzverordnung § 63 (RBV) von 3m einzuhalten.

- b) Gestützt auf § 109a RBG (in Kraft seit 01.05.2022) gilt die Bestandesgarantie für bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen im Gewässerraum. Sie dürfen erhalten bzw. renoviert werden. D.h. auch für den festen Boden (Beton/Teer) gilt die Bestandesgarantie.

Einen Gewässerraum festzulegen ist unumgänglich und setzt einen Bundesauftrag um, da der Gewässerraum den Raumbedarf des Gewässers langfristig sicherstellt, unabhängig der heutigen baulichen Gegebenheiten. Die Gewässerraumplanung ist eine langfristige Planung mit einem Zeithorizont von mehr als 50 bis 100 Jahren.

- c) Wie unter a) erläutert ist es unumgänglich verschiedene Erschliessungsvarianten zu prüfen und eine Analyse zur Standortgebundenheit des Erschliessungsweges durchzuführen, damit die betroffenen Fachstellen eine Aussage für eine allfällige Ausnahme im Gewässerraum machen kann. Dies kann jedoch nur dann zu einer möglichen Ausnahme führen, wenn ein konkretes Bauvorhaben vorliegt, das sich in einer Interessenabwägung mit allen Belangen auseinandersetzt.

Entsprechend ist es heute nicht zulässig den Gewässerraum zu reduzieren oder ganz darauf zu verzichten.

Entscheid Gemeinderat:

Der Gemeinderat hat alle gestellten Fragen beantwortet. Die Gewässerraumfestlegung wird aufgrund der Eingabe nicht angepasst.

7 Bekanntmachung

Der vorliegende Mitwirkungsbericht, gestützt auf § 2 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV), wird öffentlich aufgelegt und den Mitwirkungseingebenden zugesandt. Die Bekanntmachung wird im Publikationsorgan der Gemeinde sowie auf der Website der Gemeinde Läfelfingen publiziert.

Läfelfingen, 6. Oktober 2025

Gemeinderat Läfelfingen

Der Präsident:

Michael Dinter

Die Gemeindeverwalterin:

Carmen Duss