Gemeinde Oberwil

Quartierplanung Ziegelei Oberwil

Mutation Baubereich A5

Planungsbericht

Kantonale Vorprüfung / Öffentliche Mitwirkung

RAUMPLANUNG HOLZEMER

Raumplanung Holzemer GmbH Stallenmattstrasse 8 4104 Oberwil

Auftraggeber	Immobilien Ziegelei AG c/o Nyfag AG Wassergrabenstrasse 1 4102 Binningen
Impressum	Raumplanung Holzemer GmbH Stallenmattstrasse 8 4104 Oberwil 061 421 89 89 info@holzemer.ch www.holzemer.ch
Bearbeitung	Philipp Spinatsch Jurist lic.iur. Raumplaner MAS ETH

ZIEG 2275 24.08.2017 PS

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
2	Organisation und Ablauf der Planung	5
2.1	Planungsinstrumente	5
2.2	Bisherige Planungsschritte	5
2.3	Ausstehende Planungsschritte	5
3	Vorhaben	6
3.1	Nutzung und Städtebau	6
3.2	Aussenraum	8
3.2.1	Freiraumstudie	8
3.2.2	Gestaltung	9
3.3	Erschliessung und Parkierung	9
3.4	Kantonale Arealbaukommission	10
4	Mutation	10
4.1	Ziele	10
4.2	Umsetzung im Quartierplan	10
4.3	Umsetzung im Quartierplanreglement	12
4.4	Denkmalschutz	13
4.5	Verkehr	14
4.5.1	Erschliessung	14
4.5.2	Parkierung	14
4.5.3	Leistungsfähigkeit der Allschwilerstrasse	15
4.5.4	Verzicht auf ein Verkehrsgutachten	15
4.6	Lärm	15
4.7	Altlasten	15
4.8	Natur	16
4.9	Quartierplanvertrag	16
4.10	Weitere kantonale und kommunale Rahmenbedingungen	16
5	Öffentliche Mitwirkung	17
6	Kantonale Vorprüfung	18

7 Beschlussfassung 19
7.1 Gemeinderatsbeschluss 19
7.2 Gemeindeversammlungsbeschluss 19
7.3 Referendum 19
8 Auflage und Einspracheverfahren 20
8.1 Planauflage 20
8.2 Einsprachen 20
9 Grundlagen 21
9.1 Gesetzliche Grundlagen auf eidgenössischer Ebene 21
9.2 Gesetzliche Grundlagen auf kantonaler Ebene 21
9.3 Grundlagen auf kommunaler Ebene 21
10 Beschlussfassung Planungsbericht 22

Anhang

Anhang 1 Machbarkeitsstudie Wohnen, Wohnstadt, 17.08.2015

Anhang 2 Projektunterlagen „Knoten Allschwilerstrasse Hohestrasse“, Kanton Basel-Landschaft, 2006

Anhang 3 Parkplatz-Nachweis, Flubacher Nyfeler + Partner Architekten AG, 26.10.2015

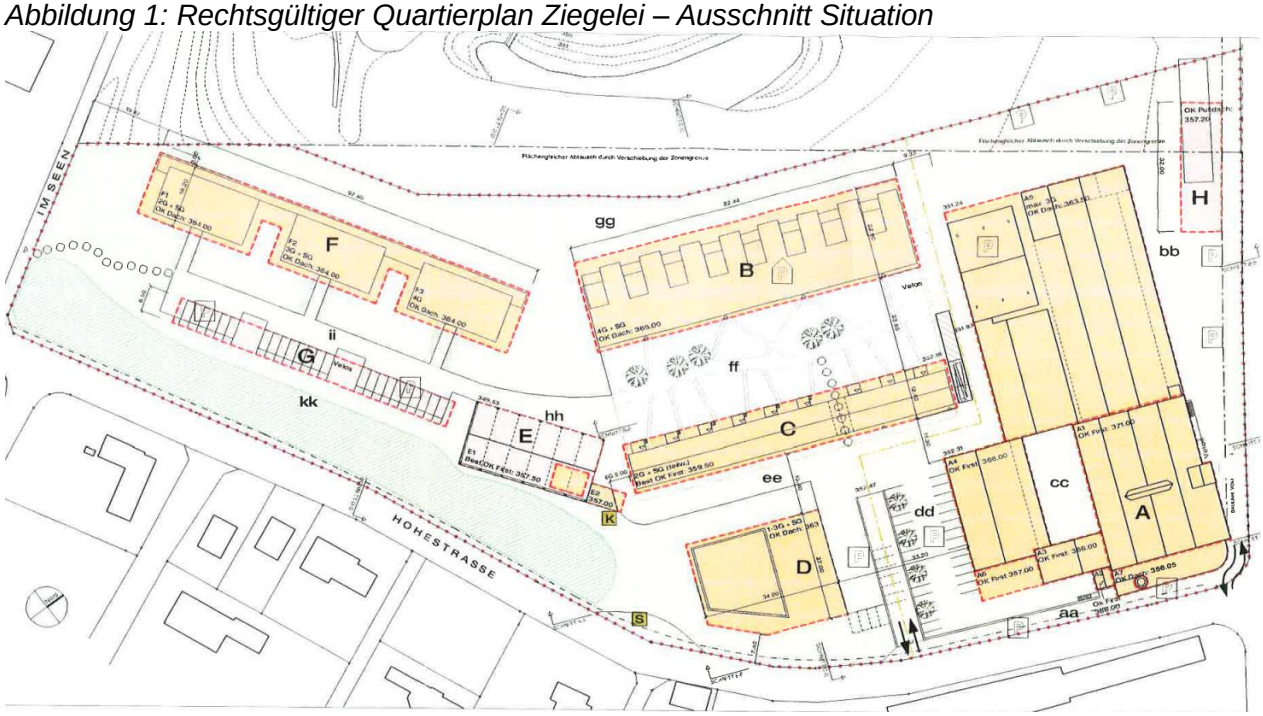
Anhang 4 Lärmgutachten, Raumplanung Holzemer GmbH, 24.08.2017

1 AUSGANGSLAGE

Das Quartierplan-Areal Ziegelei auf der Parzelle Nr. 1542 in Oberwil mit einer Fläche von 30'353 m^2 steht im Eigentum der Immobilien Ziegelei AG in Oberwil.

Der Quartierplan stammt aus dem Jahr 2003 und ist mittlerweile 14 Jahre alt. Nach der Stilllegung der Produktion vor 20 Jahren wurden auf dem Areal 58 grosse Wohnungen und 1 Kindergarten neu gebaut und in der ehemaligen Fabrik zu den bereits vorher bestehenden 30 Gewerbe- und Atelierflächen zusätzlich ca. 60 Objekte geschaffen (heute ca. 90 Mietobjekte im Bereich Dienstleistung und Gewerbe innerhalb des Quartierplanareals). Heute wohnen und arbeiten rund 250 Personen auf dem Areal und tragen zum Leben in der Gemeinde und auch zum Steuersubstrat bei. Bis auf die Baufelder D und A5 ist der Quartierplan umgesetzt. Auf dem Baufeld A5 sind Gewerbenutzungen zulässig, für die aber heute in dem Mass kein Bedarf mehr besteht bzw. die nicht nachgefragt sind, vor allem nicht in den Obergeschossen. Deshalb soll der Quartierplan dahingehend mutiert werden, dass auf einem Teil des Baufelds A5 eine Wohnnutzung realisiert werden kann.

Abbildung 1: Rechtsgültiger Quartierplan Ziegelei – Ausschnitt Situation



Quelle: erny & schneider Architekten

2 ORGANISATION UND ABLAUF DER PLANUNG

Die vorliegende Planung wurde von Raumplanung Holzemer in Zusammenarbeit mit der Immobilien Ziegelei AG und der Gemeinde Oberwil ausgearbeitet.

Die ausarbeitende Arbeitsgruppe bestand aus:
- Christian Pestalozzi, Gemeinderat Oberwil
- Felix Keller, Leiter Bau, Gemeinde Oberwil
- Andreas Herbster, Vertreter der Immobilien Ziegelei AG
- Victor Holzemer, Raumplanung Holzemer GmbH
- Philipp Spinatsch, Raumplanung Holzemer GmbH

2.1 Planungsinstrumente

Die vorliegende Planung besteht aus:
- Mutation Quartierplan Nr. 1: Situation, Schnitte
- Mutation Quartierplanreglement
- Planungsbericht inkl. Anhänge

2.2 Bisherige Planungsschritte

Mai – Juni 2017	Erarbeitung Mutationsunterlagen
Juli 2017	Prüfung durch Gemeinde / BPK

2.3 Ausstehende Planungsschritte

August 2017	Freigabe Gemeinderat Oberwil
September 2017	Öffentliche Mitwirkung
September – November 2017	Kantonale Vorprüfung
Dezember 2017	Überarbeitung Mutationsunterlagen
Februar 2018	Beschluss Gemeinderat Oberwil
März 2018	Beschluss Gemeindeversammlung Oberwil
April 2018	Referendumsfrist
April 2018	Planauflage
Juni 2018	Genehmigung

3 VORHABEN

3.1 Nutzung und Städtebau

Die Bau- und Verwaltungsgenossenschaft Wohnstadt hat eine Machbarkeitsstudie für eine Wohnnutzung im heute bestehenden Baubereich A5 geprüft (vgl. **Anhang 1**). Darin wird vorgeschlagen, anstelle des nordwestlichen Kopfbaus der Ofenhalle einen vom restlichen Gewerbebau losgelösten, attraktiven Wohnbau mit 20 bis 25 Wohnungen und im Erdgeschoss weiterhin Gewerbeflächen zu errichten. Die Wohnlage Richtung Westen am Siedlungsrand ist attraktiv, denn die Wohnungen würden von der Abendsonne sowie der freien Aussicht Richtung Biotop (Naturschutzgebiet Ziegelei) und Allschwilerwald profitieren. Der Bebauungsvorschlag trägt der Massstäblichkeit der Umgebung Rechnung. Ca. 50 zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner wird die Überbauung generieren. Bezüglich Anzahl Arbeitsplätze ist zur Zeit keine konkrete Aussage möglich. Die Details sind der Machbarkeitsstudie zu entnehmen.

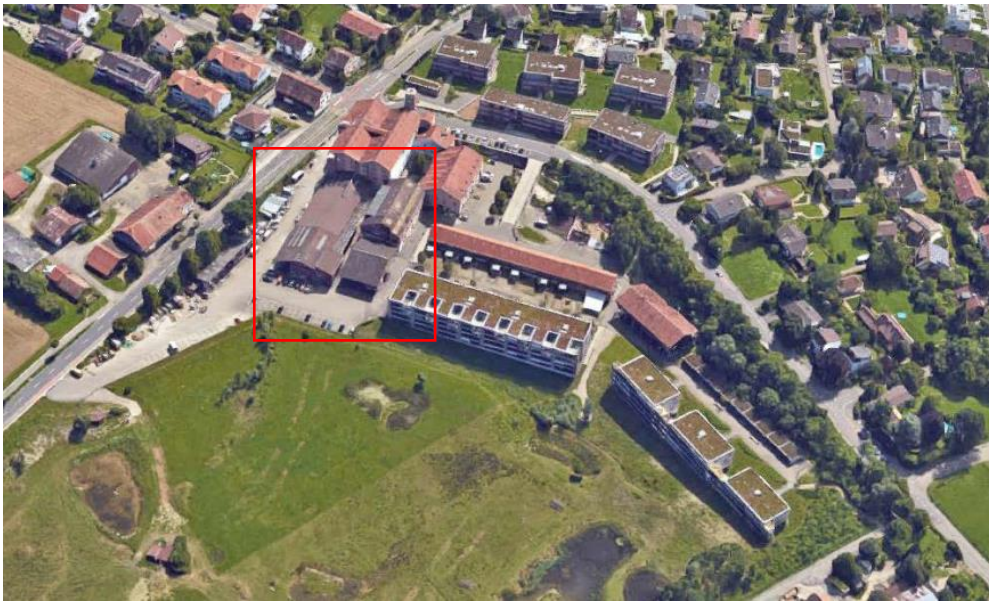
Abbildung 2: Bestand Ofenhalle (von der Allschwilerstrasse betrachtet)

Quelle: Machbarkeitsstudie Wohnen im Bereich „Fabrik", Wohnstadt, 17.08.2015

Abbildung 3: Visualisierung Wohnbaute (von der Allschwilerstrasse betrachtet)

Quelle: Machbarkeitsstudie Wohnen im Bereich „Fabrik", Wohnstadt, 17.08.2015

Abbildung 4: Bestand Ofenhalle (Vogelperspektive)



Quelle: Machbarkeitsstudie Wohnen im Bereich „Fabrik“, Wohnstadt, 17.08.2015

Abbildung 5: Visualisierung Wohnbaute (Vogelperspektive)

Quelle: Machbarkeitsstudie Wohnen im Bereich „Fabrik“, Wohnstadt, 17.08.2015

3.2 Aussenraum

3.2.1 Freiraumstudie

Mit der Konzeption des Aussenraums ist Meta Landschaftsarchitektur beauftragt worden. Folgend ist ihre Freiraumstudie abgebildet.

Abbildung 6: Freiraumstudie Ziegelei Oberwil

Quelle: Meta Landschaftsarchitektur, 05.10.2016

Aus den oben dargestellten Varianten hat sich die rot umrandete aus folgenden Gründen als die beste herauskristallisiert:

- die Hauptwohnseite ist in Richtung Biotop gelegen und nicht Richtung Kantonsstrasse
- die Wohnqualität Richtung Biotop wird nicht durch Parkplätze und Durchfahrt beeinträchtigt
- Verzicht auf „Einzelgärten“, dafür Schaffung einer nicht versiegelten, zusammenhängenden ökologischen Fläche
- die Fläche naturnah gestalteten Aussenraums nimmt insgesamt zu
- die Umgebungsräume werden besser nutzbar

Die Bestvariante wurde in der Folge überarbeitet.

Abbildung 7: überarbeitete Bestvariante

Quelle: Meta Landschaftsarchitektur, 05.10.2016

3.2.2 Gestaltung

Durch die Erstellung einer neuen Einstellhalle kann die versiegelte Fläche im Aussenraum reduziert werden. Der Raum zwischen der neuen Wohnbaute und dem Biotop soll naturnah gestaltet werden. Die Gestaltung des Aussenraums soll sich an den Innenhof Wohnen anlehnen (vgl. Quartierplan, Bereich gg, Zwischenhof, Halböffentliche Zone mit gärtnerischer Gestaltung). Die Details der Umgebungsgestaltung sind im Baubewilligungsverfahren zu ermitteln.

3.3 Erschliessung und Parkierung

Die oberirdische Erschliessung erfolgt über die heutigen Erschliessungsflächen. Die Parkierung erfolgt unterirdisch in einer unter dem Baubereich A neu zu errichtenden Einstellhalle mit 44 Parkplätzen, die einerseits eine neue Ein-/Ausfahrt über eine Richtung Norden führende Rampe erhält und die andererseits mit der bestehenden Einstellhalle unterirdisch verbunden und somit auch über die bestehende Ein-/Ausfahrt nördlich des Baubereichs C erschlossen wird.
Der Raum zwischen der neuen Wohnbaute und dem restlichen Gewerbebau soll als Verkehrsfläche für Durchfahrt, Parkierung, Anlieferung, Lager sowie Erschliessung und Zugang zu den Baubereichen dienen.

3.4 Kantonale Arealbaukommission

Aufgrund der Tatsache, dass betreffend Situierung und Volumen der Baukörper nur marginale Änderungen vorgenommen werden und die Areal- und Quartierverträglichkeit der teilweisen Umnutzung in Wohnen als gegeben erachtet wird, verzichtet die Gemeinde Oberwil auf die Beurteilung des Vorhabens durch die kantonale Arealbaukommission.

4 MUTATION

4.1 Ziele

Leitziel: Intensivierung der Nutzung auf schwach genutzten Bereichen sowie im Umfeld der Haltestellen des öffentlichen Verkehrs und damit dichtere Nutzung im Sinne des eidgenössischen Raumplanungsgesetztes.

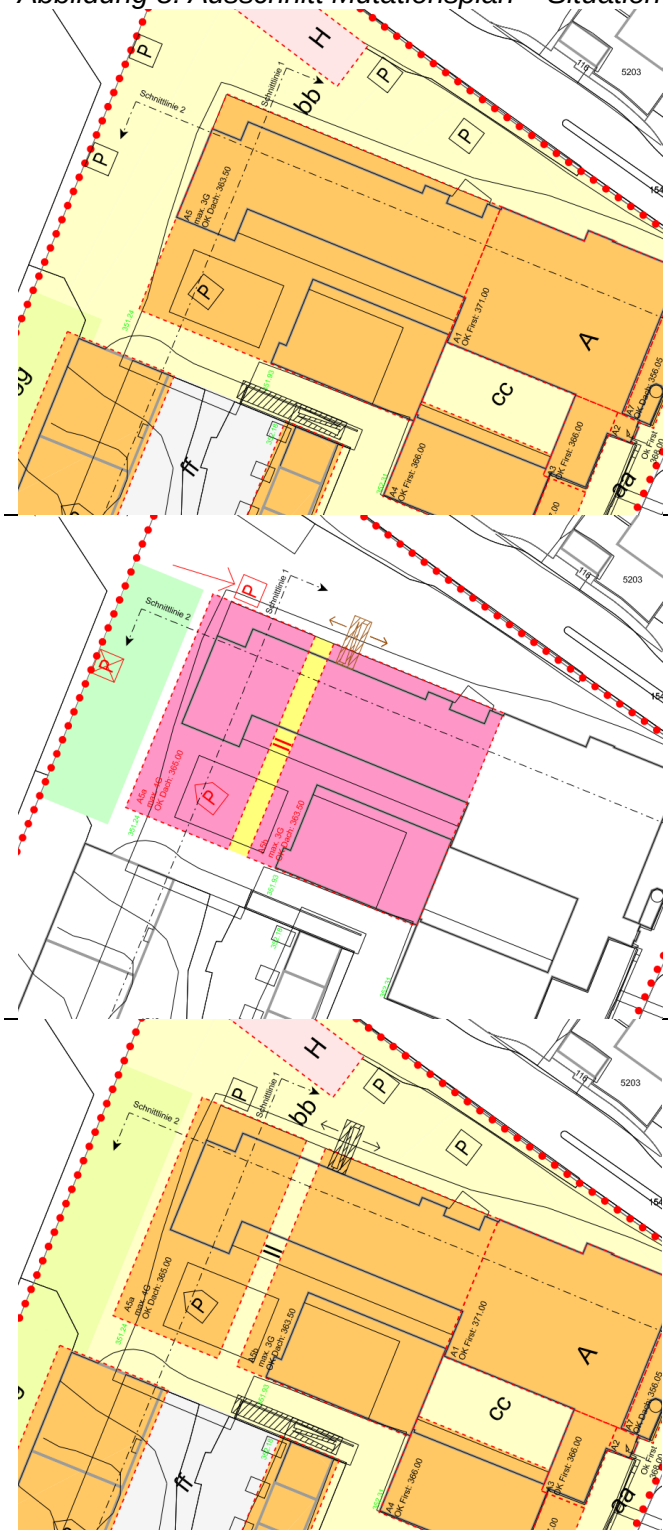
Ziele Nutzung:
- Zulassung von Wohnnutzung unter Beibehaltung von Gewerbenutzungen im nordwestlichen Teil des Baubereichs A5
- Trennung der Baubereiche gegenüber den reinen Gewerbenutzungen
- Schaffung hoher Wohnqualität, analog Baubereich B

4.2 Umsetzung im Quartierplan

Der Quartierplan wird dahingehend angepasst, dass der Baubereich A5 in einen Baubereich A5a für die Wohn- und Gewerbenutzung sowie einen Baubereich A5b für die weiterbestehende reine Gewerbenutzung aufgeteilt und räumlich getrennt wird. Der dadurch entstehende Freiraum dazwischen weist eine Breite von 4.00 m auf. Der Baubereich A5a zieht sich um diese 4.00 m gegen Nordwesten. Die zulässige Anzahl Geschosse des Baubereichs A5a wird von 3 auf 4 und die zulässige Gebäudehöhe von 363.50 m um 1.50 m auf 365.00 m erhöht.
Der Zwischenraum zwischen den Baubereichen A5a und A5b wird als Aussenraum-Bereich ll festgelegt. Die entsprechenden Bestimmungen dazu sind im Quartierplanreglement aufgeführt.

Gemäss Konzept von Meta Landschaftsarchitektur wird der Freiraum grün (Aussenraum-Bereich gg) zum Baubereich A5a weitergeführt. Folglich wird im Quartierplan eine Parkierungsfläche ersatzlos gestrichen und eine andere an den Baubereich A5a gezogen. Die geplante unterirdische Autoeinstellhalle wird neu mit entsprechendem Symbol auf dem Baubereich A5a dargestellt. Die neue Ein-/Ausfahrt zur Einstellhalle wird an den nordöstlichen Rand der Baubereiche A5 gesetzt, wobei die genaue Lage und Dimensionierung noch nicht bekannt sind, sodass sich die im Plan dargestellte Lokalisierung noch verschieben kann.

Abbildung 8: Ausschnitt Mutationsplan – Situation



Quelle: Raumplanung Holzemer GmbH

4.3 Umsetzung im Quartierplanreglement

Das Quartierplanreglement wird in denjenigen Abschnitten angepasst, wo auf die Nutzung im bestehenden Baubereich A5 und den Aussenraum Bezug genommen wird. Folgende Ziffern des Quartierplanreglements werden angepasst.

Ziffer 4 Art der baulichen Nutzung

A	Fabrikgebäude	Nutzungen gemäss Vorschriften Gewerbezone; im Baubereich A5a ist auch Wohnen möglich.

Ziffer 5.4.1 Mass der baulichen Nutzung – Gewerbe
5.4.2 Wohnen und Gewerbe

Bez	*Gebäude*	*BGF (m^2)*	*Geschosse*	*Anz. Wohnungen*
A5a	Fabrikgebäude	4‘048	EG - 3. OG	ca. 20-30 Wohnungen und/oder Gewerbeflächen

Ziffer 6.4 Gestaltung "Kernbauten Fabrik"

Die Kernbauten der Fabrik A1, A2, A3, A4 sowie der Kamin entlang der Hohestrasse sind in ihrer charakteristischen Erscheinung zu erhalten.
Im Bereich A6 und A7 sind gemäss den definierten Baubereichen neue An- oder Ersatzbauten möglich.
~~Im hinteren Teil der Fabrikbauten A5 sind gemäss definiertem Baubereich gewerbliche Neu- und Ersatzbauten möglich.~~ Im Baubereich A5a sind gewerbliche, gemischt genutzte oder zu Wohnzwecken genutzte Neu- und Ersatzbauten möglich. Im Baubereich A5b sind gewerbliche Neu- und Ersatzbauten möglich.

Ziffer 6.6 Dachgestaltung

Bei Neu- oder Umbauten von Gebäuden im Nutzungsbereich A5 hat der Gemeinderat bei der Gestaltung des Daches ein Mitspracherecht.
Beim Gebäude C (Sumpfhaus) darf die strassenseitige Dachfläche nicht von Dachaufbauten, Dachflächenfenstern etc. durchbrochen werden. Auf der Nordwestseite können auf dem Dach Lukarnen, Dachflächenfenster und Einschnitte gemäss den Zonen-Vorschriften für W- und WG-Zonen realisiert werden.
Die Flachdächer in den Bereichen A5a, B, D und F werden extensiv begrünt, ausser Solaranlagen werden darauf erstellt.

Die Ergänzung, dass keine Flächen auf Flachdächern zu begrünen sind, solange Solaranlagen darauf stehen, soll Klarheit über den Umgang mit dieser Situation schaffen und im Baubewilligungsverfahren Interessenkonflikte vermeiden.

Ziffer 6.7

Die Wohn- und Gewerbebauten A5a sowie die Wohn-Neubauten B und F werden so gestaltet, dass ihre Benützung auch Behinderten möglich ist. Die Kriterien richten sich nach § 108 Abs. 2 und 5 RBG.

Ziffer 7.1 (Gestaltung und Nutzung der Aussenräume)

Bereich:	Nutzung und Gestaltung:
II Verkehrsbereich	Durchfahrtsweg, Parkplätze für Wohnen, Gewerbe und Anlieferung Bereich A, Lagerfläche, Erschliessung und Zugänge zu Baubereichen.

Ziffer 8.5 (Erschliessung und Parkierung)

Die Autoeinstellhallen können unterirdisch miteinander verbunden werden.

Diese neue Bestimmung soll im Hinblick auf das Baubewilligungsverfahren klarstellen, dass eine unterirdische Verbindung von Autoeinstellhallen möglich ist. Auf einen Eintrag im Quartierplan wird bewusst verzichtet, da zur Zeit weder Lage noch Ausmass einer solchen Verbindung bekannt sind.

Ziffer 9.4 (Ver- und Entsorgung)

Für die Abfallbeseitigung gilt das kommunale Abfallreglement. Ein Konzept ist dem Gemeinderat spätestens mit dem Baugesuch für die ~~erste~~ jeweilige Bauetappe vorzulegen.

Um Klarheit darin zu schaffen, dass mit jeder Bauetappe ein überarbeitetes Entsorgungskonzept vorzulegen ist, wird der zweite Satz dieser Ziffer entsprechend ergänzt.

4.4 Denkmalschutz

Die bestehenden Fabrikgebäude im Baubereich A5 stehen nicht unter Schutz. Ein partieller Abbruch der Ofenhalle und Ersatz durch einen Wohnungsbau im westlichen Bereich berührt die Kernbauten entlang der Hohestrasse mit dem charakteristischen Kamin in ihrer markanten Erscheinung nicht. Das Vorhaben tangiert keine denkmalpflegerischen Interessen. In diesem Zusammenhang bleibt auch zu bedenken, dass das Ensemble aus dem Jahr 1950 stammt, weil es 1949 bis auf die Grundmauern abgebrannt ist.

4.5 Verkehr

4.5.1 Erschliessung

Die Erschliessung des Areals erfolgt nach wie vor über die Zugänge gemäss genehmigtem Quartierplan. Die Grundeigentümerschaft ist sich der Situation betreffend Ein-/Ausfahrt Hohestrasse/Allschwilerstrasse bewusst. Das Quartierplanreglement beschreibt, welche Baubereiche mit dieser Ein-/Ausfahrt erschlossen werden.

Ziffer 8.1, 2. Absatz

Ab Hohestrasse / Ecke Allschwilerstrasse (alte Fabrikerschliessung): Erschliessung der Fabrikbauten A1, A5 und A7 und des Lagerplatzes sowie Erschliessung für LKW, Notfahrzeuge und Kehrichtwagen für das ganze Areal.

Der Kanton Basel-Landschaft toleriert gemäss Regierungsratsbeschluss vom 25. Mai 2004 die Situation, wobei er darauf hinweist, dass sich das Tiefbauamt bei einer markanten Änderung des Verkehrsvolumens und/oder der Verkehrsart aufgrund einer Umnutzung vorbehält, Auflagen im Baubewilligungsverfahren zu machen.
Einerseits ist eine solche markante Änderung des Verkehrsvolumens und/oder der Verkehrsart mit der vorliegenden Mutation nicht gegeben. Kommt hinzu, dass die zusätzlichen Fahrzeuge auch die bestehende Ein-/Ausfahrt der Einstellhalle nördlich des Baubereichs C verwenden können, so dass ein Teil der Fahrzeuge die bestehende Rampe auf die Hohestrasse weiter südlich benutzen wird. Andererseits hat sich seit dem erwähnten Regierungsratsbeschluss die gesamte Verkehrssituation durch das Projekt „Knoten Allschwilerstrasse Hohestrasse – Neue Fussgängerquerung“ des Kantons Basel-Landschaft (vgl. **Anhang 2**) sowie die Umgestaltung der Hohestrasse durch die Gemeinde markant verbessert.

4.5.2 Parkierung

Die vorgesehene neue Einstellhalle mit 44 Parkplätzen kommt unterirdisch zu liegen, wobei exakte Lage und Mass noch nicht feststehen. Die neue Einstellhalle soll eine neue Ein-/Ausfahrt mittels einer Rampe erhalten, die die Fahrzeuge nordöstlich des Baubereichs A aufnehmen bzw. entlassen wird. Oberirdisch wird im neuen Aussenraum-Bereich II eine gewisse Parkierung möglich sein.

Insgesamt werden aufgrund der vorliegenden Mutation voraussichtlich 49 bestehende oberirdische Parkplätze verschwinden. Der Parkplatz-Nachweis in **Anhang 3** aus dem Jahr 2015 weist eine Reserve von 38 Parkplätzen aus. Unter Berücksichtigung der 44 Parkplätze in der neuen Einstellhalle wird immer noch eine Reserve von 33 Parkplätzen vorhanden sein, um den Bedarf der neuen Nutzungen zu decken. Der detaillierte Parkplatz-Nachweis im Zusammenhang mit dem vorliegenden Projekt wird im Baubewilligungsverfahren zu erbringen sein.

4.5.3 Leistungsfähigkeit der Allschwilerstrasse

Das Gebiet der vorliegenden Mutation wird über die Hohestrasse erschlossen. Das Projekt „Knoten Allschwilerstrasse Hohestrasse – Neue Fussgängerquerung“ des Kantons Basel-Landschaft (vgl. **Anhang 2**), das im Sommer 2006 in Betrieb genommen wurde, hatte zum Ziel, die Sicherheit für Fussgänger und Zweiradfahrer zu erhöhen und die Geschwindigkeit des MIV zu reduzieren. Der von Allschwil kommende Verkehr wird durch den Einbau einer Insel abgebremst. Dadurch werden die Einfahrten von der Hohestrasse in die Allschwilerstrasse (Kantonsstrasse) sicherer, was die Verkehrsabwicklung und den Verkehrsfluss beschleunigt.
Zudem hat die Gemeinde Oberwil die Hohestrasse bis hin zum genannten Knoten umgestaltet, was ebenfalls verkehrstechnische Verbesserungen gebracht hat.
Der wenige Mehrverkehr aufgrund der vorliegenden Mutation wird keinen vernehmbaren Einfluss auf die Verkehrsleistung der Allschwilerstrasse haben.

4.5.4 Verzicht auf ein Verkehrsgutachten

Aufgrund der obigen Ausführungen, welche aus verkehrstechnischer Sicht keinerlei Qualitätseinbussen erwarten lassen, kann auf ein Verkehrsgutachten eines ausgewiesenen Verkehrsingenieurs verzichtet werden.

4.6 Lärm

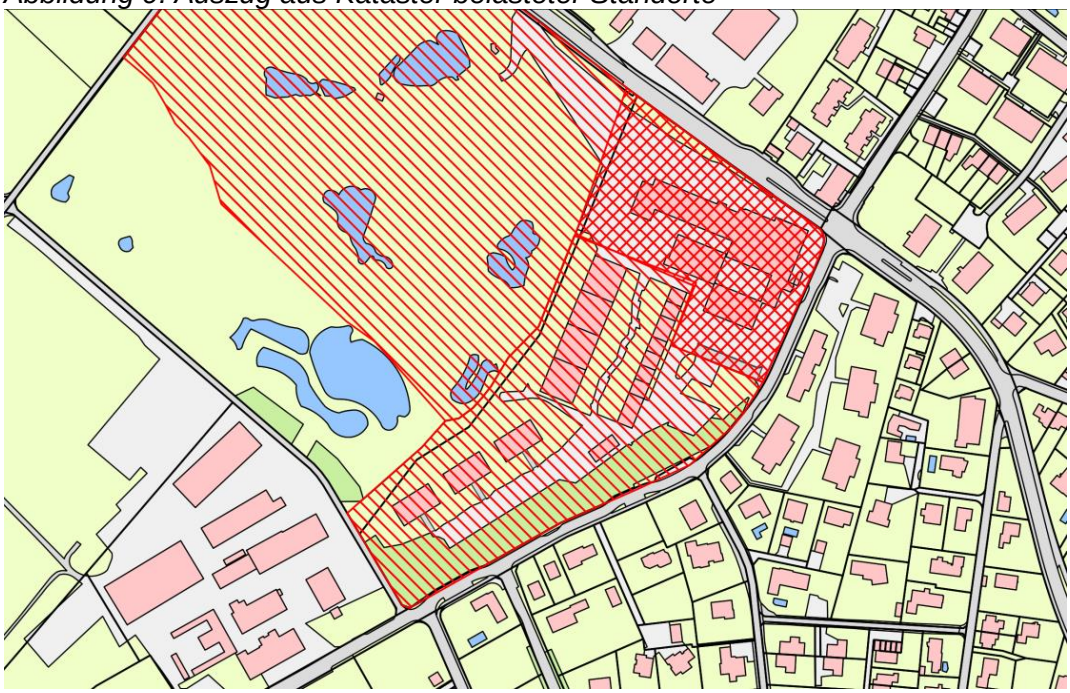
Der Baubereich A5a verbleibt aufgrund der vorgesehenen Mischnutzung und seiner Nähe zu den bestehenden Gewerbebauten in der Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) III.

Das Lärmgutachten (vgl. **Anhang 4**), das die akustischen Auswirkungen des Verkehrs der Allschwilerstrasse auf den Baubereich A5a untersucht hat, weist diesbezüglich keine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte aus, so dass keine Lärmschutzmassnahmen im Zusammenhang mit der Allschwilerstrasse notwendig sind.

4.7 Altlasten

Der gesamte Baubereich A ist im Kataster belasteter Standorte sowohl als belasteter Ablagerungs- als auch als belasteter Betriebsstandort eingetragen. Beides jedoch ohne Untersuchungsbedarf. Dies bedeutet, dass altlastenrechtlich keine Massnahmen zu ergreifen sind. Im Baubewilligungsverfahren wird jedoch für den Aushub aufgrund der Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen (Abfallverordnung, VVEA) ein Entsorgungskonzept zu erstellen sein.

Abbildung 9: Auszug aus Kataster belasteter Standorte



Quelle: www.geoview.bl.ch

4.8 Natur

Das Naturschutzgebiet Ziegelei wird durch das Vorhaben nicht tangiert. Freiraum und Ökologie erfahren durch das Projekt aufgrund der geplanten Aussenraumgestaltung einen Mehrwert.

4.9 Quartierplanvertrag

Der Quartierplanvertrag zwischen der Immobilien Ziegelei AG und der Einwohnergemeinde Oberwil (unterzeichnet am 28. Oktober und 3. November 2003 sowie 16. Januar 2004) bleibt unberührt und behält vollumfänglich seine Gültigkeit.

4.10 Weitere kantonale und kommunale Rahmenbedingungen

Weder der kantonale noch der kommunale Richtplan noch die kommunale Innentwicklungsstrategie von Oberwil machen zum hier dargelegten Vorhaben entgegengesetzte Aussagen.

5 ÖFFENTLICHE MITWIRKUNG

Die Unterlagen, bestehend aus

- xxxx
- xxxx

wurden vom xxxx bis xxxx auf der Gemeindeverwaltung Oberwil, Abteilung Bau, und auf www.oberwil.ch ausgestellt. Die Gemeinde Oberwil hat ausserdem im Amtsblatt Nr. xx vom xxxx auf die Mitwirkung aufmerksam gemacht und alle Parzelleneigentümer schriftlich mit A-Post Plus über die Mitwirkung informiert.

Es wurden x Eingaben fristgerecht eingereicht.

Die Positionen der Gemeinde zu den jeweiligen Eingaben können dem Mitwirkungsbericht in **Anhang x** entnommen werden.

Auf die Durchführung von Mitwirkungsgesprächen wurde seitens der Gemeinde bewusst verzichtet, da auf viele Anliegen eingegangen werden konnte und andernfalls die Haltung der Gemeinde im Mitwirkungs- und Planungsbericht hinreichend und anschaulich begründet wird.

6 KANTONALE VORPRÜFUNG

Die rechtsverbindlichen Unterlagen

- xxxx
- xxxx

sowie die orientierenden Unterlagen

- xxxx
- xxxx

wurden mit Brief vom xxxx dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Die Stellungnahme des Kantons ist mit dem xxxx datiert. Am xxxx fand eine Besprechung mit dem Amt für Raumplanung statt.

Details können dem Vorprüfungsbericht in **Anhang x** entnommen werden.

7 BESCHLUSSFASSUNG

7.1 Gemeinderatsbeschluss

Der Gemeinderat Oberwil hat die Mutation der Quartierplanung Ziegelei am xxxx beschlossen.

7.2 Gemeindeversammlungsbeschluss

Die Gemeindeversammlung Oberwil hat die Mutation der Quartierplanung Ziegelei am xxxx mit folgenden Änderungen beschlossen:

- xxxx
- xxxx

7.3 Referendum

Gegen den Beschluss der Gemeindeversammlung vom xxxx wurde kein Referendum ergriffen.

8 AUFLAGE UND EINSPRACHEVERFAHREN

8.1 Planauflage

Die 30-tägige öffentliche Auflage gemäss § 31 des Raumplanungs- und Baugesetzes des Kantons Basel-Landschaft fand im Zeitraum vom xxxx bis xxxx statt. Während dieser Zeit konnten die Unterlagen während den Schalteröffnungszeiten auf der Abteilung Bau, Hohlegasse 6, 4104 Oberwil oder auf der Homepage www.oberwil.ch eingesehen werden.

Die Publikation erfolgte im Amtsblatt Nr. xx vom xxxx und im Birsigtal-Bote (BiBo) Nr. xx vom xxxx. Die auswärts wohnenden Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief informiert.

8.2 Einsprachen

Während der Auflagefrist sind keine Eisprachen erhoben worden.

9 GRUNDLAGEN

9.1 Gesetzliche Grundlagen auf eidgenössischer Ebene

- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979
- Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000
- Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986
- Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten (Altlasten-Verordnung, AltlV) vom 26. August 1998
- Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen (Abfallverordnung, VVEA) vom 4. Dezember 2015

9.2 Gesetzliche Grundlagen auf kantonaler Ebene

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

9.3 Grundlagen auf kommunaler Ebene

- Kommunaler Richtplan der Gemeinde Oberwil, 2012
- Innenentwicklungsstrategie Oberwil, Schlussbericht, 15.07.2015

10 BESCHLUSSFASSUNG PLANUNGSBERICHT

Dieser Planungsbericht wurde vom Gemeinderat Oberwil am xxxx verabschiedet.

Oberwil, den _____

Der Gemeindepräsident

Hanspeter Ryser

Der Gemeindeverwalter

André Schmassmann