

Gesamtrevision Zonenvorschriften Siedlung

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Gemeinde Oberwil BL

15. April 2024



Stand für öffentliche Mitwirkung

metron

Bearbeitung

Saša Subak

dipl. Kulturingenieur ETH/SIA, MAS ETH in Raumplanung

Beat Suter

dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU/SIA

Emanuel Han

MSc ETH in Raumentwicklung und Infrastruktursysteme

Metron Raumentwicklung AG

Stahlrain 2

Postfach

5201 Brugg

T 056 460 91 11

info@metron.ch

www.metron.ch

Begleitung

Hanspeter Ryser

Gemeindepräsident

Christian Pestalozzi

Gemeinderat, Raumplanung und Mobilität

Peter Thanei

Gemeinderat

Sandro Alessio

Präsident Bau-, Planungs- und Verkehrskommission

Marco Fabrizi

Leiter Bevölkerung, Bauten und Planung Oberwil (ab 2021)

Sven Böttcher

Stv. Leiter Bevölkerung, Bauten und Planung Oberwil

Felix Keller

Projektleiter, Gemeinde Oberwil (bis 2021)

Elisabeth Hasler

Sachbearbeiterin Baubewilligungswesen

Peter Leuthardt

Beratendes Mitglied Begleitgruppe

Auftraggeber

Gemeinde Oberwil

Hauptstrasse 24

4104 Oberwil

Titelbild: Luftbild der Gemeinde Oberwil, Quelle: Google Earth

Dieser Bericht ist für einen doppelseitigen Ausdruck gelayoutet

Inhaltsverzeichnis

	Zusammenfassung	7
1	Planungsgegenstand und Ziele	9
1.1	Ausgangslage und Anlass der Gesamtrevision	9
1.2	Ziele	10
1.3	Inhalt des Planungsberichts	11
1.4	Bestandteile der Vorlage und Übersicht der geänderten Dokumente	11
2	Organisation und Planungsablauf	13
2.1	Das Verfahren	13
2.2	Die Beteiligten	14
2.3	Kantonale Vorprüfung	16
2.4	Öffentliche Mitwirkung	19
2.5	Beschluss Gemeindeversammlung	19
2.6	Öffentliche Auflage und Einigungsverhandlungen	19
2.7	Genehmigung Kanton	19
3	Grundlagen und Rahmenbedingungen	21
3.1	Bund	21
3.2	Kanton	22
3.3	Region	27
3.4	Gemeinde	28
4	Entwicklungsziel, Wachstum und Kapazitäten	37
4.1	Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung	37
4.2	Bauzonenkapazitäten und Potenziale	38
4.3	Fazit Wachstum, Kapazitäten und Potenziale	41
4.4	Abschätzung Bedarf öffentliche Einrichtungen und Infrastruktur Ver- und Entsorgung	42
5	Umsetzung in Zonenplan und Zonenvorschriften	45
5.1	Siedlungsqualität	45
5.2	Ortsbild	45
5.3	Kommunal zu schützende Bauten und weitere Objekte ausserhalb der Kernzone	47
5.4	Frei- und Strassenräume	49
5.5	Verkehr	49
5.6	Änderungen Zonenreglement Siedlung (ZRS)	50
5.7	Änderungen Zonenplan Siedlung (ZPS)	54
5.8	Zonen für öffentliche Werke und Anlagen (OeWA)	57
5.9	Abstimmung mit Zonenvorschriften Landschaft	58
5.10	Stand Erschliessung	58
6	Berücksichtigung der übergeordneten Randbedingungen	59
6.1	Richtplan Kanton Basel-Landschaft	59
6.2	Luftreinhaltung	59
6.3	Lärmschutz	60
6.4	Gewässerschutz	60
6.5	Naturgefahren	62
6.6	Energie	65
6.7	Klimaanpassung	66
	Abbildungsverzeichnis	69

Tabellenverzeichnis	70
Anhang	71
Anhang 1	71

Zusammenfassung

Die Gemeinde Oberwil/BL beabsichtigt die Revision der Zonenvorschriften Siedlung (d. h. Plan und Reglement). Die Revision steht unter der Prämisse der Innenentwicklung und regelt verbindlich, wie sich der weitgehend überbaute Siedlungsraum weiterentwickeln und gleichzeitig die hohe Wohn- und Lebensqualität in der Gemeinde erhalten bzw. gefördert werden kann. Da dies Interessen der Bevölkerung, der Wirtschaft, der Grundeigentümerschaften und verschiedener Interessengruppen tangiert, erfolgte vor der Revision der Nutzungsplanung Siedlung die Bearbeitung der räumlichen Entwicklungsstrategie (RES) von Beginn weg partizipativ.

Im November 2019 startete der Gemeinderat mit der Revision des Zonenplans «Siedlung und Dorfkern» sowie des Zonenreglements Siedlung (rechtskräftig seit 1994). Darin sind die Entwicklungsziele der Gemeinde Oberwil für die kommenden 15 Jahre grundeigentümergebunden festgelegt. Die Revision basiert auf folgenden im Dialog mit der Bevölkerung erarbeiteten Grundlagen: Kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft und Verkehr (2012), Innenentwicklungsstrategie Oberwil IES (2015), Zonenplan und Zonenreglement Landschaft (2018) sowie Räumliche Entwicklungsstrategie RES Oberwil (2019).

Diese Entwicklungsziele werden mit den Zonenvorschriften grundeigentümergebunden festgelegt. Das eidgenössische Raumplanungsgesetz verpflichtet die Gemeinden, alle 15 Jahre ihre Ortsplanung zu überarbeiten, um sie den geänderten Rahmenbedingungen anzupassen. So steht z. B. die Gemeinde in der Pflicht, die neu definierten Baubegriffe und Messweisen gemäss der «Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)» in die Zonenvorschriften zu übernehmen.

Mit der Revision sollen die Standortqualitäten von Oberwil gestärkt, der Schutz des Ortsbildes sowie die bestehenden Grün- und Freiräume gesichert und die Gewerbezone erhalten und entwickelt werden. Oberwil strebt ein moderates Bevölkerungswachstum an; es gilt, die Siedlungsentwicklung qualitativ nach innen zu lenken und Ressourcen haushälterisch einzusetzen. Weiter soll das Zonenreglement an die aktuellen Bedürfnisse der Bevölkerung, wie z. B. die Erstellung von preisgünstigem/altersgerechtem Wohnraum angepasst werden. Ebenfalls integriert werden die kantonalen Vorgaben und Inventare betreffend die geschützten Bauten, die Gewässerräume und die Naturgefahren.

Wichtige Änderung in Bezug auf gesetzlichen Rahmenbedingungen, die Innenentwicklung und die Umsetzung der IVHB betreffen allgemein das gesamte Siedlungsgebiet. Insbesondere zu erwähnen sind folgenden Änderungen:

- Anpassung der Vorschriften bezüglich neuer Definitionen der zonenspezifischen und allgemeinen Bauvorschriften gemäss IVHB. Dies betrifft vor allem folgende Baubegriffe und Messweisen:
 - Geschossigkeit > neu Abschaffung des Sockelgeschosses
 - Nutzungsziffer > neu Ausnutzungsziffer
 - Bebauungsziffer > neu Abschaffung der Bebauungsziffer
 - Neue Grün- und ökologischen Ausgleichsflächenziffer
 - Neue Definition der Fassaden- und Gebäudehöhe inkl. Sockelgeschosshöhe
- Definition neuer Zonen mit Quartierplanpflicht als Transformationsgebiete innerhalb der Zentrumszone, der Gewerbezone 1 und der OeWA-Zone «Hohestrasse»

- Verdichtung innerhalb der zwei- und dreigeschossigen Wohn- bzw. Wohn-Geschäftszone in den Gebieten entlang der Hauptstrassen und in der Talsohle (Entwicklungsgebiet)
 - Aufhebung des Teilzonenplans Dorfkern und Bereinigung bzw. Integration der Kernzone im revidierten Zonenplan Siedlung inkl. Anpassung der Gestaltungsvorschriften im Zonenreglement Siedlung (inkl. Schutzobjekte)
 - Bereinigung bezüglich des Bedarfs der OeWA-Zonen
 - Integration und Bereinigung der kantonal sowie kommunal geschützten und erhaltenswerten Bauten gemäss Bauinventar Basel-Landschaft (BIB)
 - Integration der geschützten Naturobjekte gemäss revidiertem kommunalen Naturinventar 2021
 - Integration der Gefahrenzonen Rutschung und Überschwemmung und Anpassung der Vorschriften
 - Integration der archäologischen Schutzzonen im Zonenplan und neue Bestimmung im Zonenreglement Siedlung
 - Integration des Gewässerraums gemäss Festlegung und Aufhebung der Uferschutzzone
-

1 Planungsgegenstand und Ziele

1.1 Ausgangslage und Anlass der Gesamtrevision

Ausgangslage

Die Gemeinde Oberwil/BL stellt mit ihren 11'591 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand: 30. September 2023, Quelle: Kantonales Amt für Daten und Statistik) ein attraktives regionales Zentrum dar und ist dem Bezirk Arlesheim zugeordnet. Historisch geht die Gemeinde auf eine Siedlung des ländlichen Sundgaus zurück. Heute ist sie Teil der Agglomeration von Basel-Stadt. Die Gemeinde liegt auf 316 m ü. M. im Leimental. Im Norden grenzt sie an die Gemeinden Allschwil und Binningen, im Osten an Reinach und Bottmingen, im Süden an Therwil sowie im Westen an Biel-Benken und das französische Neuwiller. Oberwil weist eine Fläche von 788 ha auf, wovon 45% von der Landwirtschaft, 34% als Siedlungsgebiet, 20% als Waldfläche sowie 1% als unproduktive Fläche genutzt werden.

Anlass der Gesamtrevision

Gemäss dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz (RPG) sind Nutzungs- resp. Zonenpläne periodisch, spätestens jedoch nach 15 Jahren zu überprüfen und, wenn sich die Verhältnisse verändert haben, anzupassen. Die letzte Gesamtrevision des Zonenplans Siedlung und Dorfkern sowie des Zonenreglements sind 1994 vom Regierungsrat genehmigt worden und liegen 25 Jahre und somit 10 Jahre über den gesetzlichen Planungshorizont hinaus zurück. Seitdem haben sich sowohl die Wohn- und Arbeitsplatzbedürfnisse der Bevölkerung, die übergeordnete Gesetzgebung als auch die Bodenpreise erheblich verändert. Der Gemeinderat hat deshalb beschlossen, den Zonenplan Siedlung sowie das Zonenreglement Siedlung gesamthaft zu revidieren, um auch für künftige Generationen die Standortqualitäten der Gemeinde zu sichern. Ziel der Revision ist, die hohe Wohn- und Lebensqualität der Gemeinde Oberwil zu erhalten und die Weichen für die Zukunft zu stellen. Mit der Revision legt die Gemeinde – in Zusammenarbeit mit der Begleitgruppe) – fest, wie und wo künftig gebaut werden kann, wo künftige Einwohnerinnen und Einwohner wohnen, arbeiten und ihre Freizeit verbringen und welche Infrastrukturen dazu nötig sind. Diese Entwicklungsziele werden mit der vorliegenden Revision grundeigentümergebunden umgesetzt.

Bisherige Planungsschritte



Abbildung 1: Planungsinstrumente

Im Vorfeld der eigentlichen Revision wurden neben der Umsetzung der übergeordneten Grundlagen (z. B. Kantonaler Richtplan und Regionales Raumkonzept) folgende Grundlagen unter Einbezug der Bevölkerung erarbeitet:

- Kommunaler Richtplan (KRP) vom 28. März 2012
- Innenentwicklungsstrategie (IES) vom 15. Juli 2015
- Räumliche Entwicklungsstrategie (RES) am 12. August 2019 vom Gemeinderat beschlossen

Kommunaler Richtplan (2012)

Der Kommunale Richtplan schafft die Grundlagen für eine nachhaltige Gemeindeentwicklung mit einem Zeithorizont von 15 bis 30 Jahren. Es gilt, lokale Qualitäten zu erhalten und die Stärken der Gemeinde zu nutzen. Angesichts des weitgehend bebauten Siedlungsgebietes steht bei der Siedlungsfrage die Verdichtung im Bestand im Vordergrund.

Innenentwicklungsstrategie IES (2015)

Die Innenentwicklungsstrategie zeigt die Potenziale und Rahmenbedingungen einer qualitativ nach innen ausgerichteten Siedlungsentwicklung auf und bildet damit eine zentrale Grundlage für Anpassungen der Bauvorschriften sowie des Zonenplans. Der Siedlungsraum wurde in der IES in acht Handlungsräume differenziert, für die jeweils räumliche Strategien mit Entwicklungsanforderungen erarbeitet wurden.

Räumliche Entwicklungsstrategie RES (2019)

Die RES ist ein Instrument, um vorhandenes Wissen, Planungen, Bedürfnisse und Entwicklungsabsichten zu bündeln, zu koordinieren und aufeinander abzustimmen: Im Dialog mit der Bevölkerung wurde die gemeinsame Sicht der Entwicklungsgrundsätze erörtert sowie die Revision des Zonenplans und Zonenreglement Siedlung vorbereitet.

Die erwähnten Grundlagen bilden eine breit abgestützte Basis für diese Revision, da wesentliche Ziele und Entwicklungsstossrichtungen für die Zukunft der Gemeinde Oberwil analysiert und definiert worden sind. Die Planungsinstrumente werden im Kapitel 3.4 ausführlicher erläutert.

1.2 Ziele

Die Ziele der Revision leiten sich aus den vorherigen Planungsinstrumenten (KRP, IES, RES) sowie den übergeordneten Gesetzgebungen ab:

- Die Gemeinde Oberwil will mit der neuen Nutzungsplanung ein moderates Bevölkerungswachstum ermöglichen.
 - Der Bedarf der Zonen für öffentliche Werke und Anlagen (OeWA-Zonen) bezüglich Schulraumplanung und Infrastrukturen wird gesichert.
 - Im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit den zur Verfügung stehenden Ressourcen gilt es, die Standortqualitäten von Oberwil zu stärken. Dazu gehört der Schutz des Ortsbildes sowie der bestehenden Grün- und Freiräume, aber auch der Erhalt und die Entwicklung der Gewerbezone.
 - Mit einer qualitativen Siedlungsentwicklung nach innen und der massvollen Verdichtung von definierten Entwicklungsgebieten erfüllt Oberwil die raumplanerischen Vorgaben des Bundes sowie des Kantonalen Richtplanes.
-

- Aktualisierung und Integrierung der kantonalen Vorgaben und Inventare betreffend geschützte Bauten, Gewässerraum und Naturgefahren.
- Des Weiteren ist das Zonenreglement an die aktuellen Bedürfnisse der Bevölkerung wie z. B. Erstellung vom preisgünstigen/altersgerechten Wohnraum anzupassen.
- Die Gemeinde steht ausserdem in der Pflicht, die neu definierten Baubegriffe und Messweisen gemäss der «Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)» ab 1. Januar 2015 innerhalb der Umsetzungsfrist von 15 Jahren anzupassen. Dies betrifft vor allem folgende Baubegriffe und Messweisen: Geschossigkeit, Nutzungsziffer (neu: Ausnützungsziffer), Bebauungsziffer (wird abgeschafft), Grün- und ökologische Ausgleichsflächenziffer sowie Fassaden- und Gebäudehöhe.

1.3 Inhalt des Planungsberichts

Zur Nutzungsplanung gehört gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung neben der Erstellung des Zonenplans und der dazugehörigen Regelungen das Verfassen eines Planungsberichts. Er zeigt auf, wie die Nutzungsplanung die übergeordneten Ziele und Vorgaben von Bund und Kanton berücksichtigt und definiert die kommunalen und regionalen Ziele der Revision. Der Planungsbericht erläutert die wichtigsten Änderungen gegenüber der vorigen Revision, die Prinzipien der haushälterischen Nutzung des wertvollen Gemeindebodens und dokumentiert die Interessenabwägung, die die Basis für ein transparentes Vorprüfungs-, Mitwirkungs- und Genehmigungsverfahren bildet. Bei der Interessenabwägung wird – vor allem nach der Genehmigung der Nutzungsplanung – Auskunft über die Absichten und Erwägungen des Gesetzgebers gegeben. Neben der Erfassung der Nutzungsreserven im überbauten Gebiet werden des Weiteren die möglichen Auswirkungen der Revision dargelegt.

1.4 Bestandteile der Vorlage und Übersicht der geänderten Dokumente

Die Nutzungsplanung richtet sich auf einen Zeithorizont von 15 Jahren aus. Folgende Planungsinstrumente und orientierende Planungsdokumente wurden im Rahmen der Revision des Zonenplans Siedlung sowie des Zonenreglements Siedlung erarbeitet:

Verbindliche Planungsinstrumente

- Zonenreglement Siedlung (ZRS) vom 15. April 2024
- Zonenplan Siedlung (ZPS) und Änderungsplan vom 15. April 2024
- Zonenplan Landschaft, Mutationen «Gewässerraum» Birsig West, Birsig Ost, Marbach, Lettengrabenbach, Chuegrabenbach und Goldbrunnenbach vom 1. März 2024

Orientierende Planungsbeilagen

- Planungsbericht vom 15. April 2024
- Beilage 1: Teilbericht Gewässer von Gruner Böhlinger AG vom 6. Mai 2020
- Beilage 2: Inventar der Naturobjekte innerhalb des Siedlungsgebiets

2 Organisation und Planungsablauf

In diesem Kapitel werden die Organisation und der Planungsprozess erläutert und laufend nachgeführt. Aktuelle Planungsphasen sind in schwarzem Text ausgeführt, spätere grau.

2.1 Das Verfahren

Das Vorgehen richtet sich nach dem kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz (RPG) und gliedert sich in drei Arbeitsschritte:

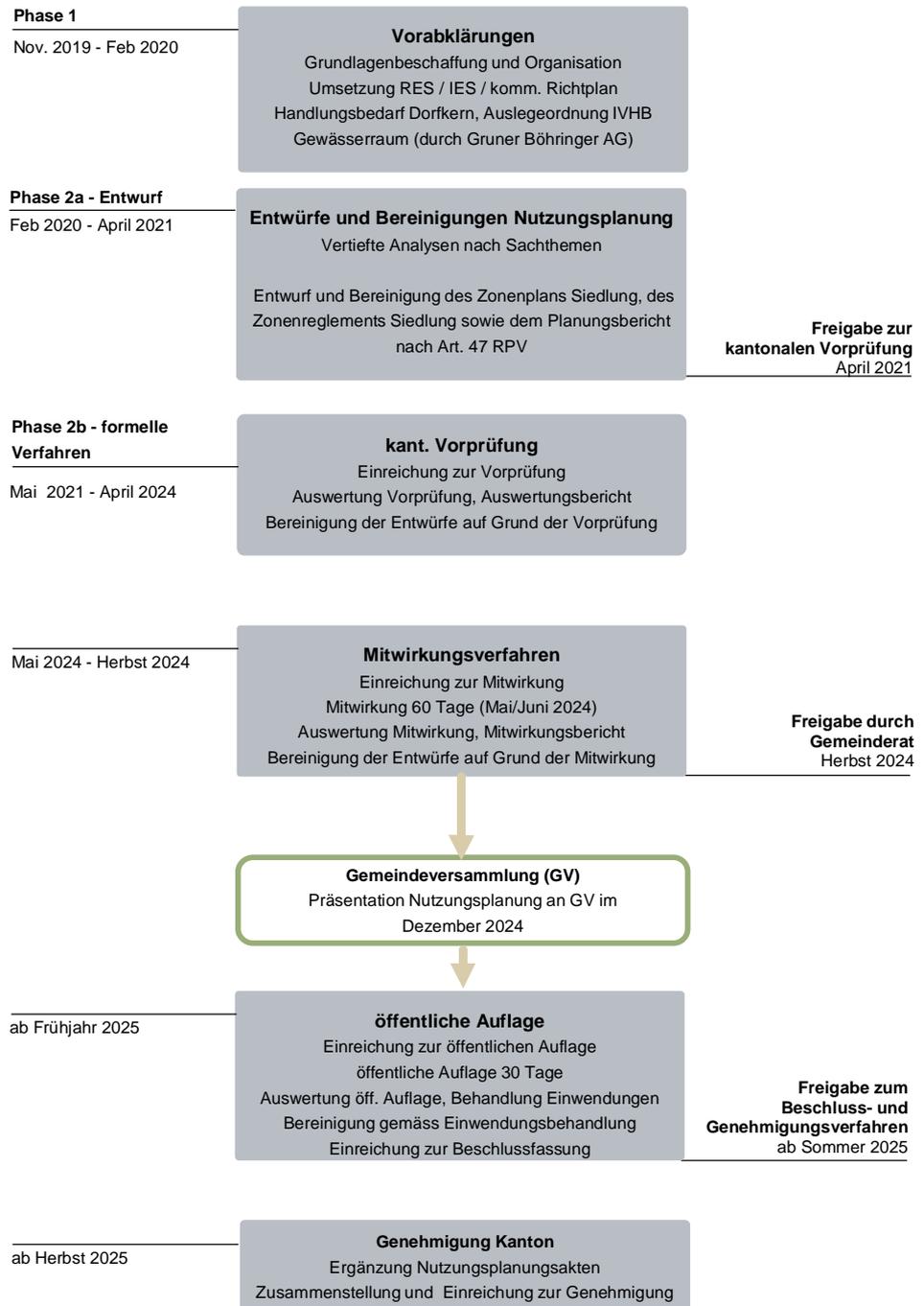


Abbildung 2: Ablauf Revision Zonenvorschriften Siedlung

In der Phase 1 wurden thematische Vorabklärungen, wie z.B. Umsetzung des Gewässer- raums in die Nutzungsplanung durch die Gruner Böhringer AG, die Umsetzung des RES und IES sowie des kommunalen Richtplans und die Auslegeordnung des IVHB ab No- vember 2019 durchgeführt (vgl. Abbildung 2). Die Gemeinde Oberwil beauftragte die Metron Raumentwicklung AG mit der fachlichen Erarbeitung der Revision des Zonen- plans Siedlung sowie des Zonenreglements Siedlung. In der Phase 2a wurden die Ent- würfe des Zonenplans sowie das Zonenreglements Siedlung in Zusammenarbeit mit der Arbeitsgruppe zwischen März 2020 und März 2021 ausgearbeitet. Mit Beschluss vom 10. Mai 2021 gab der Gemeinderat von Oberwil den Zonenplan sowie das Zonenregle- ment Siedlung für die kantonale Vorprüfung frei. Das formelle Verfahren (Phase 2b) richtet sich nach den Anforderungen des RPG und stellt den dritten Arbeitsschritt dar.

Die kantonale Vorprüfung dauerte bis September 2021 (vgl. Kapitel 2.3). Die Ent- würfe wurden nach der Auswertung der Vorprüfung sowie nach Absprache mit der Ge- meinde für das darauffolgenden Mitwirkungsverfahrens bereinigt. Die Gemeinde hat entschieden, die kantonale Vorprüfung prioritär durchführen zu lassen, um die Akzep- tanz der neuen Begriffe gemäss IVHB seitens des Kantons bestätigen zu lassen. Das Mit- wirkungsverfahren findet nach der kantonalen Vorprüfung statt.

Das Mitwirkungsverfahren wird im Kapitel 2.4 beschrieben. Die fristgerecht ein- gereichten Eingaben werden ausgewertet und in Form eines Mitwirkungsberichts inkl. Stellungnahme des Gemeinderates zusammengestellt.

Mit der Verabschiedung des überarbeiteten Revisionsdossiers vom [Datum] durch die Gemeinderatsversammlung (siehe Kapitel 2.5) erfolgt die Durchführung der öffentlichen Auflage vom [Datum] bis [Datum]. Nach der fristgerechten Einreichung der Einsprachen werden diese geprüft und entsprechende Einigungsverhandlungen durch- geführt. Die Stellungnahmen zu den einzelnen Anträgen werden in Form eines Berichtes zusammengestellt. Die Ergebnisse der öffentlichen Auflage sowie die Einigungsverhand- lungen werden im Kapitel 2.6 detaillierter erläutert.

Nach der Bereinigung gemäss den Ergebnissen der Einigungsverhandlungen wird das Revisionsdossier zum Beschluss sowie zur Genehmigung vom Gemeinderat bzw. Ge- meindeversammlung freigegeben und an den Kanton eingereicht.

2.2 Die Beteiligten

Für die Erarbeitung der Zonenvorschriften Siedlung setzte der Gemeinderat eine Ar- beitsgruppe sowie eine Begleitgruppe ein. Diese Gruppen setzen sich zusammen aus Ver- tretern und Vertreterinnen des Gemeinderats als strategische Leitung, Vertretungen der Abteilung Bereich Bevölkerung, Bauten, Planung der Gemeinde Oberwil sowie Fachper- sonen der Planungsbüros Metron Raumentwicklung AG, MerNatur Naturschutzbiologie GmbH und Gruner Böhringer AG.

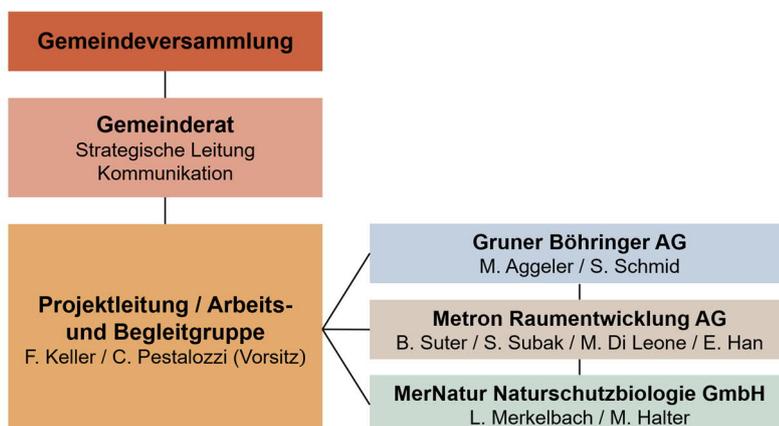


Abbildung 3: Projektorganisation

Während der Phase 1 wurde mit der Arbeitsgruppe die Ausscheidung der Gewässerräume besprochen und von der Gruner Böhlinger AG in Koordination mit der Metron AG erarbeitet.

In der Phase 2 wurden – vorerst mit der Begleitgruppe – die Herleitung der Umsetzung aus dem RES/IES und der IVHB behandelt. Parallel dazu erarbeitete die Arbeitsgruppe die Themen und deren Umsetzung im Entwurf des Zonenplans (Workshops), bevor die Vorschläge in der Begleitgruppe vorgestellt und diskutiert wurden.

Der Gemeinderat wurde am 7. September 2020 über die Themen und Umsetzung RES und IVHB sowie den Stand der Revision informiert. Am 1. März und 19. April 2021 wurden zwei Klausuren mit dem Gemeinderat durchgeführt, bevor am 10. Mai 2021 die Unterlagen für die kantonale Vorprüfung durch den Gemeinderat freigegeben wurden.

Arbeitsgruppe (AG)

Christian Pestalozzi	Gemeinderat, Oberwil
Marco Fabrizi	Leiter Bevölkerung, Bauten und Planung, ab 2021
Sven Böttcher	Stv. Leiter Bevölkerung, Bauten und Planung
Elisabeth Hasler	Sachbearbeiterin Baubewilligungswesen Oberwil
Felix Keller	Projektleiter Oberwil, bis 2021
Saša Subak	Projektleiter, Metron AG, ab 2021
Massimiliano Di Leone	Projektleiter, Metron AG, bis 2021
Beat Suter	Stv. Projektleiter, Metron AG

Begleitgruppe (BG)

Hanspeter Ryser	Gemeindepräsident
Christian Pestalozzi	Gemeinderat, Raumplanung und Mobilität (Vorsitz)
Peter Thanei	Gemeinderat
Sandro Alessio	Präsident Bau-, Planungs- und Verkehrskommission
Marco Fabrizi	Leiter Bevölkerung, Bauten und Planung, ab 2021
Sven Böttcher	Stv. Leiter Bevölkerung Bauten und Planung
Felix Keller	Projektleiter, Gemeinde Oberwil, bis 2021
Elisabeth Hasler	Sachbearbeiterin Baubewilligungswesen
Peter Leuthardt	beratendes Mitglied Begleitgruppe
Saša Subak	Projektleiter, Metron AG, ab 2021
Massimiliano Di Leone	Projektleiter, Metron AG, bis 2021
Beat Suter	Stv. Projektleiter, Metron AG

2.3 Kantonale Vorprüfung

Die Entwürfe der Zonenvorschriften Siedlung wurden am 17. Mai 2021 beim kantonalen Amt für Raumplanung eingereicht. Mit Schreiben vom 30. September 2021 nahm der Kanton zum Zonenplan Siedlung, zum Zonenreglement Siedlung und zum Planungsbericht Stellung. Die Entwürfe wurden grösstenteils im Sinne des Vorprüfungsberichts angepasst. In der folgenden Tabelle sind die Änderungen beschrieben¹.

Instrument/Thema	Anpassung
Zonenplan Siedlung	
Gefahrenzonen	Die Gefahrenzonen werden neu unter den verbindlichen Planungsinhalten (Genehmigungsinhalt) aufgeführt. Die Überprüfung der Quartierplanungen hat stattgefunden. Es ergibt sich kein Bedarf für eine Mutation der Quartierplanvorschriften. Zusätzliche Angaben finden sich im Kapitel 6.5.
Gewässer/Gewässerraum	Die Festlegung der Gewässerräume in den Zonenplänen Siedlung und Landschaft (Mutationen) basiert auf der Gewässerraumplanung der Gruner Böhringer AG vom 6. Mai 2020 (vgl. separater Bericht). Zur besseren Lesbarkeit werden die Gewässerräume sowohl auf dem Zonenplan Siedlung als auch auf dem Zonenplan Landschaft dargestellt.
Zonenreglement Siedlung	
Baubewilligungswesen	Die Gemeinde hält an der Forderung nach einem Umgebungsplan fest. Nur so kann die Umsetzung der Vorschriften zur Umgebungsgestaltung, zur Biodiversität und zum ökologischen Ausgleich kontrolliert werden.
§ 1 Zweck, Geltungsbereich	Die Zweckbestimmung wurde um den Hinweis zur Förderung der Biodiversität bzw. des ökologischen Ausgleichs ergänzt.
§ 6 Zone für ÖeWA	Die Bestimmung wurde um Anforderungen an die Umgebung ergänzt. Gefordert ist eine naturnahe Gestaltung im Sinne des ökologischen Ausgleichs.
§ 7 Zonen mit Quartierplanpflicht	Alle Zonen mit Quartierplanpflicht haben die Förderung der Biodiversität und des ökologischen Ausgleichs zu berücksichtigen. Die allgemeinen Zielvorgaben wurden entsprechend ergänzt.

¹ Die Nummerierung der Paragraphen und der Kapitel richtet sich nach dem Stand der eingereichten Dokumente und kann in den vorliegenden Unterlagen abweichen.

§ 9 Gewässerraum	Die Vorschrift wurde um Vorgaben zur Förderung der Uferbereiche und einer standortgerechten Ufervegetation ergänzt.
§ 12 Grün- und ökologische Ausgleichsflächenziffer	Die Kommentarspalte bei Absatz 4 betreffend die standortgerechte und einheimische Bepflanzung wurde ergänzt.
§ 13 Ausnützungsziffer	Es ist im Kanton Basel-Land nicht möglich, eine Mindestausnützungsziffer festzulegen. Die entsprechende Vorschrift wurde gestrichen.
§ 14 Nutzungsübertragung	Die Dienstbarkeit für die Nutzungsübertragung muss <u>vor</u> Erteilung der Baubewilligung vorliegen. Die Vorschrift wurde entsprechend ergänzt.
§ 23 Umgebungsgestaltung allgemein	In der Bestimmung wird festgehalten, dass eine Bepflanzung der Umgebung mit invasiven Neophyten ist nicht zulässig ist.
§ 28 Parkplätze	Die Begründung für die Reduktion auf 6 Stammpflanze findet sich in Kapitel 5.6.
§ 37 Archäologische Schutzzonen	Die letzten beiden Absätze wurden die Kommentarspalte verschoben.
§ 38 Grundsätze der Gestaltung in der Kernzone	Bei der architektonischen Gestaltung ist auf Anliegen für geschützte Tiere und Pflanzen Rücksicht zu nehmen. Die Ergänzung des Kantons wurde übernommen.
§ 42 Massvorschriften für Dachaufbauten	Die Bestimmungen bzw. Maximalmasse richten sich nach den Musterbestimmungen des Teilzonenreglements Siedlung «Ortskern» des Amts für Raumentwicklung.
§ 43 Vorplatzbereich	Das Zonenreglement schreibt eine Höhe von maximal 1.0 m vor.
§ 49 Gefahrenzonen allgemein	Der Hinweis auf das Bauverbot für neue Bauten und Anlagen in einer Gefahrenzone mit erheblicher Gefährdung wurde aufgenommen.
§ 50 Gefahrenzone Überschwemmung	Die zwingenden Vorgaben und Hinweise bezüglich Schutzhöhen, Wiederkehrperiode usw. wurden umgesetzt.
§ 51 Gefahrenzone Rutschung	Die Vorschrift wurde um eine Bestimmung zu Spontanrutschungen ergänzt.
§ 52 Nutzungsvorschriften im Überblick	Die Zuordnung der ES zu den einzelnen Nutzungszonen erfolgt neu direkt im Zonenreglement Siedlung. Der Lärm-Empfindlichkeitsplan kann dementsprechend aufgehoben werden.

§ 56 Quartierplanverfahren	Die zusätzliche Einschränkung des Zonenreglements für Quartierpläne mit einer Nettoladenfläche von mehr als 500 m ² ist nicht zulässig. Die entsprechende Bestimmung wurde gestrichen.
§ 57 Mehrwertabgabe	Die Bestimmungen zur Mehrwertabgabe wurden gestrichen und in einem separaten Reglement festgehalten. Die Vorschriften wurde vom Kanton vorgeprüft. Ein erster Entwurf des Reglements wurde von der Gemeindeversammlung am 14. März 2024 zurückgewiesen.

Planungsbericht

Verkehr	Die Abstimmung zwischen Siedlung und Verkehr bzw. zwischen dem Strassennetzplan und der Zonenplanung wurde nachgeholt. Die Erkenntnisse sind in Kapitel 5.5 dieses Berichts zusammengefasst.
Kap. 3.1.3 KRIP, Objektblatt S 1.2	Der geforderte Nachweis für die neuen WMZ wurde nachgeholt. Die detaillierten Ausführungen finden sich in Kapitel 5.7.
Natur- und Landschaft	Die Ergänzung im Bericht betreffend die geschützten Objekte gemäss kantonalem Inventar der geschützten Naturobjekte wurde nachgeholt (Seite 26). Die Objekte werden im Zonenplan Siedlung als orientierender Inhalt dargestellt. Bezüglich des kommunalen Naturschutzinventars 2021 werden die bereinigten Zonenvorschriften der kantonalen Naturschutzfachstelle zur Stellungnahme eingereicht.
Kapitel 6.4 Gewässerraum	Die Ausführungen zu den Gewässerräumen wurden aktualisiert (vgl. Kapitel 6.4).
Abstimmung mit Generellem Entwässerungsplan (GEP)	Das Kapitel 6.4 wurde um Aussagen zum GEP ergänzt. Die Gemeinde sieht eine Aktualisierung des GEP im Anschluss an die Zonenplanrevision vor.
Kapitel 6.5 Naturgefahren	Die Erläuterungen zu den Naturgefahren wurden ergänzt (vgl. Kapitel 6.5). Die gefährdeten Gebiete werden auf einzelnen Karten dargestellt.

2.4 Öffentliche Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung zur Revision der Zonenvorschriften Siedlung erfolgt vom 1. Mai bis 30. Juni 2024. Als Auftakt der Mitwirkung dient die öffentliche Informationsveranstaltung vom 7. Mai 2024: Sie soll allen Interessierten die Gelegenheit bieten, sich über die Inhalte der Revision zu informieren.

Der Gemeinderat Oberwil wird die Mitwirkungseingaben auswerten und entscheiden, ob und wie Zonenvorschriften Siedlung angepasst werden können. Die Entscheide und Begründungen des Gemeinderates werden den Mitwirkenden bekannt gegeben und in einem Mitwirkungsbericht zusammengefasst.

2.5 Beschluss Gemeindeversammlung

Die angepasste Vorlage wurde am [Datum] von der Einwohnergemeindeversammlung Oberwil behandelt. Die Stimmbürger wurden im Bericht zur Versammlung vom [Datum] und an einer Informationsveranstaltung vom [Datum] über die Vorlage informiert.

Nach eingehender Diskussion stimmte die Versammlung mit [Zahl] zu [Zahl] der Gesamtrevision der Nutzungsplanung zu. Ausgenommen vom Beschluss sind [Zahl] Teile der Planung, die zur Überprüfung/Überarbeitung an den Gemeinderat zurückgewiesen wurden. Es handelt sich dabei um [Nennung].

2.6 Öffentliche Auflage und Einigungsverhandlungen

Die Unterlagen zur Revision der Zonenreglement Siedlung lagen vom [Datum] bis [Datum] öffentlich auf. Während dieser Zeit gingen [Zahl] Einwendungen gegen die Entwürfe bei der Gemeinde ein.

Die Gemeinde Oberwil führte im [Monat] und [Monat] mit sämtlichen Einwendern Einigungsverhandlungen durch. Aufgrund der Verhandlungen wurde die Vorlage in gewissen Punkten gegenüber der öffentlichen Auflage angepasst. Die Anpassungen sind der ergänzenden Stellungnahme zu den Einwendungen vom [Datum] detailliert aufgeführt (vgl. Beilage).

2.7 Genehmigung Kanton

Der Gemeinderat von Oberwil hat die Rechtskraft des Gemeindeversammlungsbeschlusses publiziert und die Genehmigungsunterlagen am [Datum] beim zuständigen Departement des Kantons Basel-Landschaft zur Genehmigung eingereicht.

3 Grundlagen und Rahmenbedingungen

Dieses Kapitel erläutert die Ausgangslage und die übergeordneten Rahmenbedingungen und zeigt auf, welche Themen für die Zonenplanung relevant und welche Vorgaben zu erfüllen sind.

3.1 Bund

Die Einhaltung der Bundesgesetze, insbesondere des Raumplanungsgesetzes (RPG), ist durch die Berücksichtigung der entsprechenden Grundsätze in der kantonalen Gesetzgebung gewährleistet. Damit werden Konflikte zwischen kommunaler Planung und Sachplänen oder Projekten des Bundes vermieden. Die Revision passt die Zonenplanung an die gültige kantonale Gesetzgebung sowie an die kantonalen und regionalen Planungen an.

Raumkonzept Schweiz

Das Raumkonzept Schweiz ist ein Orientierungsrahmen und eine Entscheidungshilfe für die künftige Raumentwicklung der Schweiz (Verabschiedung 2012 vom Bundesrat, der Konferenz der Kantonsregierungen (KdK), dem Schweizerischen Städteverband (SSV) und dem Schweizerischen Gemeindeverband (SGV). Neben den schweizweit geltenden Handlungsansätzen sind räumlich differenzierte Handlungsansätze definiert worden. Gemäss dem Raumkonzept sind folgende Strategien zu beachten:

- Strategie 1: «Handlungsräume bilden und das polyzentrische Netz von Städten und Gemeinden stärken». Im Metropolitanraum Basel sollen die bestehenden Kooperationen zwischen den Gemeinden ausgebaut und die Grenzlage besser genutzt werden.
- Strategie 2: «Siedlungen und Landschaften aufwerten». Die Landschaften sind vor weiterer Zersiedlung zu schützen und der Bodenverbrauch ist einzudämmen.
- Strategie 3: «Verkehr, Energie und Raumplanung aufeinander abstimmen». In der Agglomeration Basel gilt es den Verkehr zu optimieren sowie Konflikte zwischen Transit, nationaler und regionaler Erschliessung anzugehen.

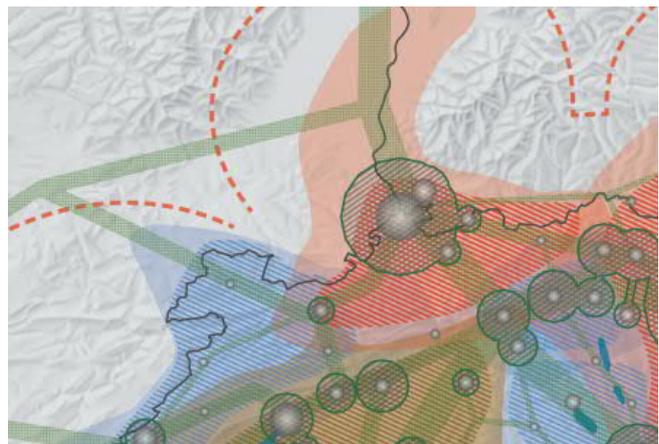


Abbildung 4: Kartenausschnitt «Strategie 1»
Raumkonzept Schweiz, Quelle:
<https://www.are.admin.ch>

Agglomerationsprogramm Basel

Das Agglomerationsprogramm Basel ist die einzige trinationale Agglomeration der Schweiz und ist ein wichtiges politisches Steuerungsinstrument für die nachhaltige Entwicklung von Raum und Verkehr. Die 3. Generation des AGPB mit dem Stand 24.

Oktober 2016 macht anhand des Zukunftsbilds 2030 Aussagen, wo die Landschaftsräume abgebildet, die anzustrebende Siedlungsentwicklung strukturiert und zentrale Siedlungs- und Landschaftselemente konkret verortet werden.

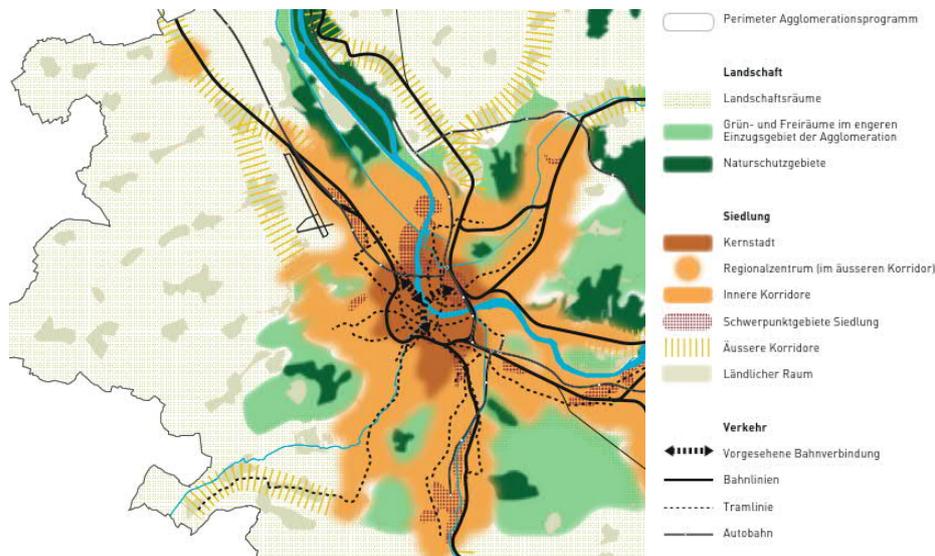


Abbildung 5: Planausschnitt Zukunftsbild Agglomeration Basel, 3. Generation. Quelle: <https://www.aggloprogramm.org>

Es werden dabei vier Raumtypen definiert: Die Gemeinde Oberwil ist dem Korridor Leimental zugeordnet und zählt zum Raumtyp des inneren Korridors. Gemäss dem Korridorbericht «Leimental» vom Oktober 2016 ist die Gemeinde Oberwil von den Siedlungsmassnahmen nicht betroffen. Lediglich eine übergeordnete Massnahme mit der Expressstramlinie 17 (Ü32) sowie einer Agglo-Massnahme mit einer Fusswegverbindung (LV56) entlang der BLT (Baselland Transport) betrifft die Gemeinde Oberwil.

3.2 Kanton

Raumkonzept Basel-Landschaft (RKBL) und kantonaler Richtplan Basel-Landschaft (KRIP)

Das Raumkonzept Basel-Landschaft (RKBL) ist am 1. Mai 2019 mit der Genehmigung durch den Bund in Kraft getreten. Das RKBL zeigt eine Gesamtschau der künftigen räumlichen Ordnung und definiert die Perimeter für eine verstärkte Zusammenarbeit in funktionalen Handlungsräumen. Die Gemeinde Oberwil wird dem Raumtyp «Urbaner Verdichtungsraum der inneren Korridore» zugeordnet.

Der kantonale Richtplan (KRIP) ist ein Planungsinstrument gemäss § 9 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RPG) vom 8. Januar 1998. Er zeigt die wesentlichen Bestandteile der künftigen räumlichen Ordnung des Kantonsgebietes sowie den Stand der Koordination aller wesentlicher raumwirksamen Tätigkeiten von Bund, Kanton und Gemeinden, soweit sie das Kantonsgebiet betreffen. Der KRIP dient als Grundlage für die Revision der Nutzungsplanung und ist dabei vollumfänglich zu berücksichtigen.

Der KRIP wurde am 8. September 2010 vom Bundesrat erstmals erlassen. In der Zwischenzeit ist er mehrmals angepasst worden. Die vom Landrat am 25. Juni 2020 beschlossene Anpassung des Richtplans des Kantons Basel-Landschaft entspricht der aktuellen Version.

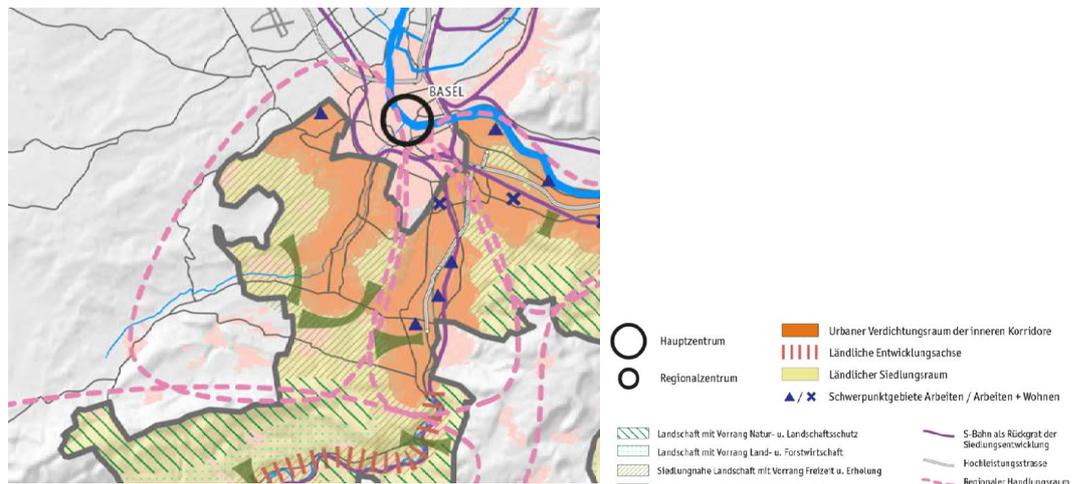


Abbildung 6: Planausschnitt Raumkonzept Basel-Landschaft, Quelle: <https://www.basel-land.ch>

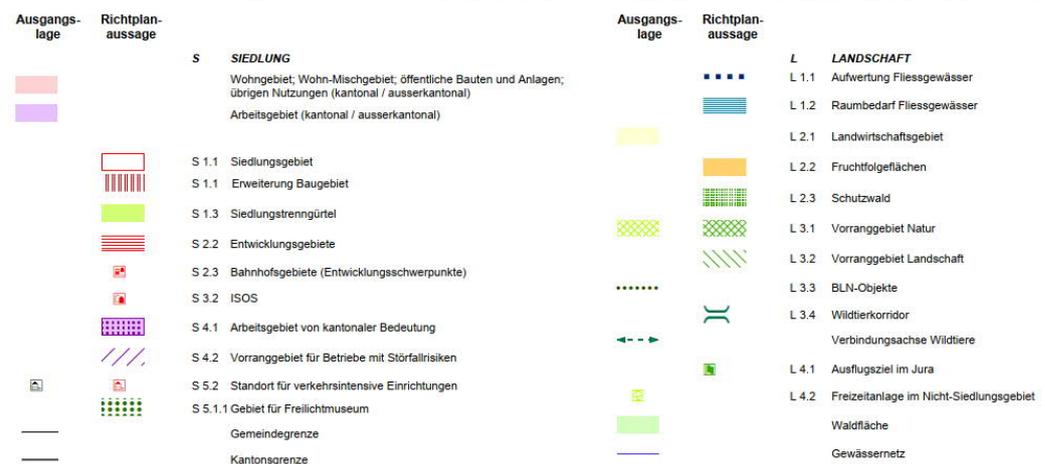
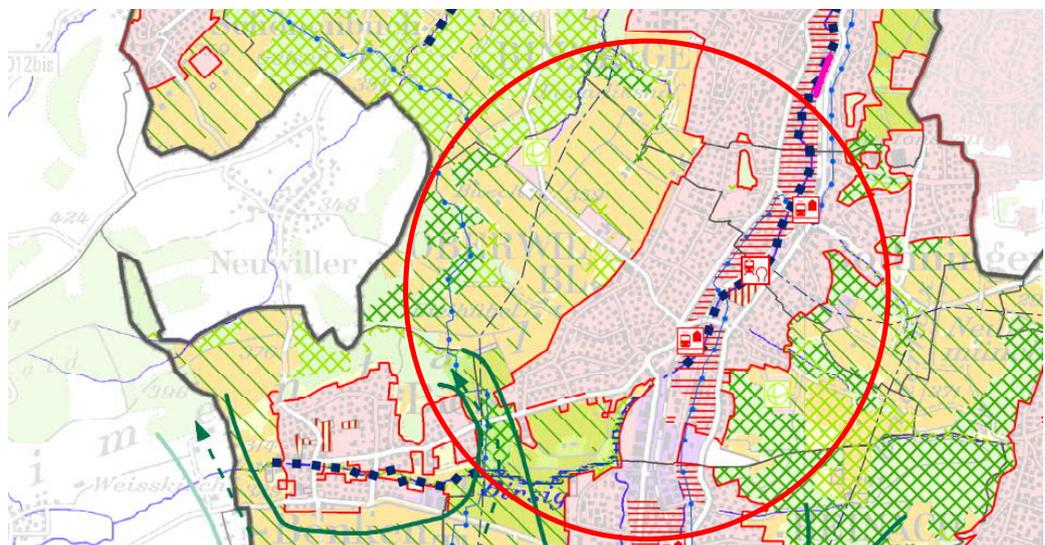


Abbildung 7: Planausschnitt Kantonaler Richtplan-Gesamtkarte, Quelle: <https://www.basel-land.ch>

Die nachfolgende Auflistung beinhaltet jene Kapitel des KRIP, die einen Einfluss auf die Revision der Gemeinde Oberwil haben:

Objektblatt/Kapitel KRIP**Aussagen****S 1 Siedlungs- und Nutzungsstruktur**

S 1.1 Siedlung

Das Siedlungsgebiet bezeichnet die Gebiete, in denen die bauliche Entwicklung in den nächsten 20 – 25 Jahren stattfinden soll und umfasst rechtskräftig ausgeschiedene Bauzonen und Spezialzonen mit Bauzonencharakter (inkl. Verkehrsflächen).

Der Zonenplan Siedlung entspricht dem in der Richtplan-Gesamtkarte ausgewiesenen Siedlungsgebiet. Gemäss den Planungsgrundsätzen wird die Gesamtfläche des Siedlungsgebietes nicht vergrössert und Einzonungen sind nicht vorgesehen. Mit der Revision erfolgt die künftige Siedlungsentwicklung im ausgewiesenen Siedlungsgebiet und entspricht dem Richtplanziel der haushälterischen Nutzung des Bodens.

S 1.2 Bauzonen

Mit der Revision der Zonenplanung wird der Umfang der Bauzonen dem voraussichtlichen Bedarf der nächsten 15 Jahre entsprochen mit dem Ziel, die inneren Nutzungsreserven weitmöglichst zu mobilisieren.

In den bebauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) sowie Arbeitszonen soll prioritär verdichtet werden, bei unbebauten WMZ/Arbeitszonen ist eine dichte Bebauung vorzusehen.

S 1.3 Siedlungstrenngürtel

Die Siedlungstrenngürtel sichern grössere zusammenhängende Landschaftsräume im Einzugsbereich der Siedlungsgebiete vor weiterer Überbauung zu Wohn- oder Arbeitszwecken. Der «Bernhardsberg» zwischen Oberwil und Therwil sowie «Löli» zwischen Oberwil und Biel-Benken sind gemäss der Richtplankarte als Siedlungstrenngürtel festgesetzt und in der Revision des Zonenplans sowie des Zonenreglements entsprechend umgesetzt. Diese Siedlungstrenngürtel sind im Grundsatz freizuhalten und deren wichtige ökologische bzw. Wildtierkorridor-Funktionen sollen langfristig unangetastet bleiben.

S 2 Siedlungsentwicklung nach innen

S 2.1 Hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen

Gemäss der Analyse des Baubestands beträgt der Raumtyp Innerer Korridor einen Ausbaugrad im Durchschnitt von 70% und 80%. Die potenziellen Reserven im überbauten Gebiet werden im Rahmen der Revision zugänglich gemacht durch Transformation der Wohnnutzung unterschiedlicher Wohn- und Siedlungstypen sowie Gebiete mit gewerblicher oder öffentlicher Nutzung.

S 2.2 Entwicklungsgebiete

Die Entwicklungsgebiete bestehen aus Wohn-, Misch- und Zentrumsgebieten sowie Transformationsgebieten/Gebiete für öffentliche Nutzungen. Mit dem revidierten Zonenreglement ist für die Inneren Korridore eine Mindestdichte von 125 Einwohnern/Beschäftigten pro Hektar zu ermöglichen. Die Gemeinde Oberwil kann die Mindestdichteziele gemäss dem KRIP/Raumkonzept bereits mit der heutigen Nutzungsplanung erreichen. Damit jedoch die Verdichtungspotenziale ausgeschöpft werden können, werden mit dem revidierten Zonenreglement verschiedene Anreize geschaffen.

S 2.3 Bahnhofsgebiete (Entwicklungsschwerpunkte)

Bahnhofs- und Haltestellenareale weisen ein grosses Entwicklungspotenzial auf und sind aufzuwerten. Die Tramhaltestelle Oberwil wurde gemäss der Richtplankarte als Haltestelle von kantonaler Bedeutung festgesetzt und ist aufzuwerten. Des Weiteren sind die Umsteigebeziehungen zu optimieren sowie die Bereitstellung von genügend P+R-Parkplätzen bzw. B+R-Veloabstellplätzen zu gewährleisten.

S 2.4 Standorte für Hochhäuser

Hochhäuser sind in Tallagen von Gemeinden des inneren Korridors gemäss Raumkonzept unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Hochhäuser haben erhebliche Auswirkungen auf den Raum, weshalb erhöhte Anforderungen an deren Planung zu stellen sind. In der Gemeinde Oberwil wären Hochhäuser möglich, wenn diese eine gute Verkehrserschliessung, insbesondere eine ÖV-Erschliessungsgüte B oder besser, aufweisen.

S 3 Siedlungsqualität

S 3.1 Ortsbildschutz

Intakte Ortsbilder sind attraktiv als Aufenthalts-, Einkaufs- und Wohnraum. In Anbetracht der zunehmenden Bautätigkeit ist es eine grosse Herausforderung, die Ortskerne und ihre wertvolle Umgebung gleichzeitig zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Mit der Revision der Zonenplanung wird der Dorfkernplan aufgehoben und in den Zonenplan Siedlung integriert sowie die entsprechenden Bestimmungen angepasst.

Mit dem Archäologiestgesetz des Kantons Basel-Landschaft von 1. März 2003 sind die Zuständigkeiten über den Schutz und die Erforschung von archäologischen Stätten und Objekten klar geregelt. Zusammen mit dem Kulturförderungsgesetz, (KFG BL) ist der Grundauftrag des Untersuchens, Dokumentierens, Archivierens, Erhaltens sowie Vermitteln gesetzlich verankert.

Im Zonenplan Siedlung sind entsprechende

S 3.2 ISOS	<p>archäologische Schutzzonen ausgewiesen und im Zonenreglement entsprechend geregelt.</p> <p>Die Gemeinde Oberwil ist gemäss dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) keinem nationalen oder regionalen schützenswerten Ortsbild zugeordnet und somit vom ISOS nicht betroffen.</p>
S 3.3 Lärmschutz	<p>Ein wirksamer Lärmschutz fördert die Wohn- und Siedlungsqualität. Der Lärmschutz ist bei allen städtebaulichen Wettbewerben und Planungsvorhaben als integraler Bestandteil einzubeziehen. Die Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) werden gemäss dem Lärmempfindlichkeitsstufenplan überprüft und im Zonenreglement mit übernommen. Bei besonders lärmintensiven Bereichen wie Hauptstrassen und Kernzonen werden entsprechende spezielle Bestimmungen definiert.</p>
<hr/> L 1 Natürliche Lebensgrundlagen	
L 1.1 Aufwertung Fließgewässer	<p>Mit der Revision werden die Voraussetzungen geschaffen, dass die Fließgewässer in ihrem natürlichen Zustand erhalten oder wiederhergestellt sowie aufgewertet werden. Hierzu wurde ein Teilbericht von Gruner Böhlinger AG erstellt und in der Revision berücksichtigt.</p>
L 1.2 Raumbedarf Fließgewässer	<p>Die Freiräume Fließgewässer dienen der langfristigen Erhaltung des Gewässernetzes und seinen ökologischen, landschaftlichen, sozialen sowie Hochwasserschutz-Funktionen. Mit der Revision werden die Gewässerräume für die Fließgewässer inner- und ausserhalb des Siedlungsgebietes verbindlich festgelegt.</p>
L 1.3 Naturgefahren	<p>Die Revision berücksichtigt die Gefahrenhinweiskarte und die Gefahrenkarte des Kantons und legt die notwendigen planerischen sowie baurechtlichen Schutzbestimmungen in den Zonenvorschriften fest.</p>
<hr/> L 2 Land- und Waldwirtschaft	
L 2.3 Wald	<p>Damit die Waldflächen in der Gemeinde Oberwil in ihren Ausmassen und räumlichen Verteilung erhalten bleiben, werden in der Revision entsprechende Massnahmen zur Sicherstellung und Schutz der Flächen festgelegt.</p> <p>Die Einführung der Grünzone innerhalb des Siedlungsgebietes als Pufferzone zum Waldareal auf den Parzellen 690, 736 und 3951 (teilweise) dient der Verstärkung des Grünraums.</p>

L 3 Natur- und Landschaftsschutz

L 3.1 Vorranggebiet Natur

Die Gemeinde Oberwil stellt die geschützten Naturobjekte gemäss kantonalem Inventar der geschützten Naturobjekte als orientierenden Inhalt im Zonenplan dar.

L 4 Freizeit, Erholung und Sport

L 4.2 Freizeitanlagen im Nichtsiedlungsgebiet

Für Bauten und Anlagen für Erholung, Freizeit und Sport <5 ha ist im Rahmen des Nutzungsplanverfahrens eine Spezialzone gemäss kantonalem Raumplanungs- und Baugesetz auszuweisen. Die bestehenden OeWA-Zonen im Zonenplan Landschaft wurden in der Beurteilung des Bedarfs der OeWA-Zonen innerhalb des Siedlungsgebietes mitberücksichtigt.

3.3 Region

Regionales Raumkonzept «Leimental»

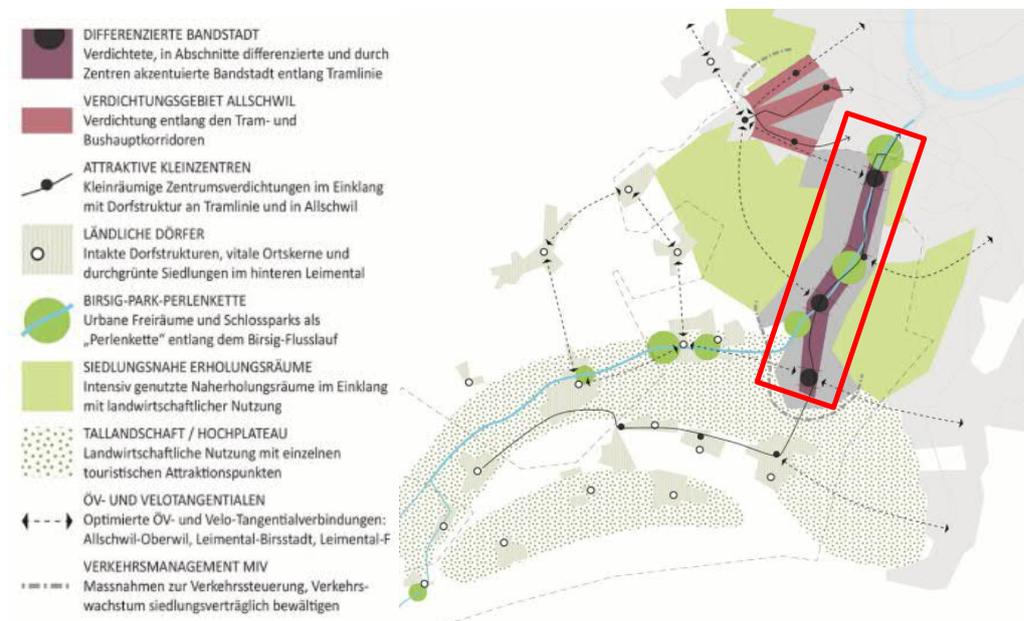


Abbildung 8: Regionales Raumkonzept Leimental - Konzeptschema Leitideen Quelle: <https://region-leimental-plus.ch/>

Das Regionale Raumkonzept «Leimental» dient als strategische Grundlage für eine bessere Abstimmung der Entwicklungen aller Leimentaler Gemeinden und wurde im August 2018 verabschiedet. Im Bearbeitungsperimeter befinden sich neben Oberwil weitere 12 Gemeinden. Das Raumkonzept konkretisiert die Ziele, Strategien und Massnahmen bis ins Jahr 2035. Oberwil wird gemäss der Konzeption der Bandenstadt und dem vorderen Leimental zugeordnet. Für Oberwil sind folgende Ziele definiert worden:

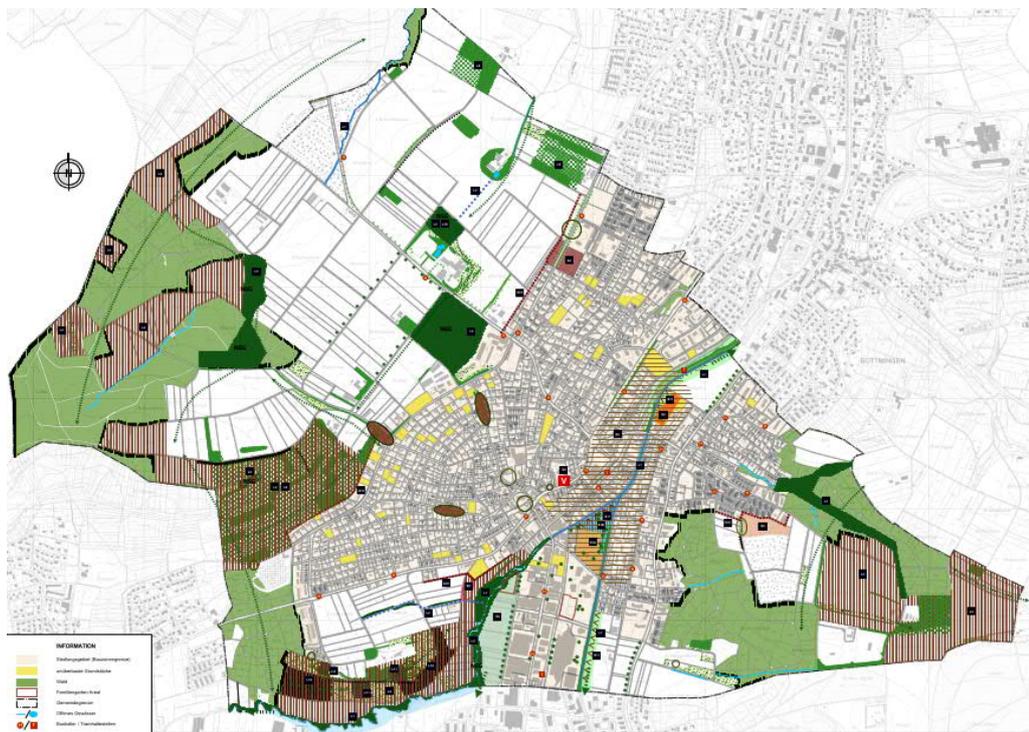
- Teilkonzept Siedlung: die Zentrumsfunktion soll gestärkt werden, Verdichtungsschwerpunkt Zentrum mit Mischnutzung, Erhalt und Aufwertung des öffentlichen Raums sowie kommunalen Grünräumen.
- Teilkonzeption Landschaft: Freiraum an der Birs soll langfristig für Erholung- und Freizeitnutzungen zur Verfügung stehen, siedlungsnahen Landschaftsräume entlang der «Hügelflanken» sollen als multifunktionale Freiräume gestärkt werden.

- Teilkonzept Verkehr: Die Verkehrsbelastung soll u.a. im vorderen Leimental kontinuierlich überwacht und gezielt dosiert oder gelenkt werden, Aufwertung öffentlicher Strassenraum inkl. Fuss- und Velorouten, kommunale Planungen

3.4 Gemeinde

Kommunaler Richtplan

Die Gemeinde Oberwil hat gemäss § 14 RBG im Jahr 2012 einen behördenverbindlichen kommunalen Richtplan erlassen. Der kommunale Richtplan zeigt in einer Gesamtschau die künftige räumliche Ordnung des ganzen Gemeindegebiets und schafft die Grundlagen für eine nachhaltige Gemeindeentwicklung für die nächsten 15 bis 30 Jahre. Es gilt, lokale Qualitäten zu erhalten und die Stärken der Gemeinde zu nutzen. Angesichts des weitgehend bebauten Siedlungsgebietes steht bei der Siedlungsfrage die Verdichtung im Bestand im Vordergrund.



SIEDLUNG	
Siedlungsstruktur / Siedlungsdichte	
	S1A Gebiet Eisweiher umnutzen
	S2 Gebiet Löchlimatt umnutzen
	S3 ÖWA-Zone Hohestrasse umnutzen
	S4 Sportplätze Eisweiher auslagern
	S5 Ersatzstandort für Familiengärten
	S6 Siedlungsgebiet in der Talsohle verdichten
	S7 Bauliche Dichte überprüfen*
	S8 Nutzungstransfer Siedlungsgebiet Hinterbergweg
	S9 Verwaltung zentralisieren
	S10 Siedlungsbegrenzungslinien

Abbildung 9: Planausschnitt Kommunaler Richtplan Siedlung und Landschaft von 2012, Quelle: Gemeinde Oberwil

Zu den Sachbereichen Siedlung, Verkehr, Landschaft und Energie wurden verschiedene Objektblätter erstellt, welche die Ziele/Strategien, Handlungsbedarf und -anweisungen, den Realisierungshorizont und den Koordinationsbedarf aufzeigen.

Objektblätter Siedlung

- S1A / S1B Gebiet Eisweiher umnutzen
- S2 Gebiet Löchlimatt umnutzen
- S3 ÖWA-Zone Hohestrasse umnutzen
- S4 Sportplätze Eisweiher auslagern
- S5 Ersatzstandort für Familiengärten
- S6 Siedlungsgebiet in der Talsohle verdichten
- S7 Bauliche Dichte überprüfen
- S8 Nutzungstransfer Siedlungsgebiet Hinterbergweg
- S9 Verwaltung zentralisieren
- S10 Siedlungsbegrenzungslinien
- S11 Gewässerzugänge im Siedlungsgebiet sichern
- S12 Gewerbegebiet Mühlematt

Der kommunale Richtplan dient als Grundlage und konzeptioneller Rahmen für die kommunale Nutzungsplanung.

Räumliche Entwicklungsstrategie (RES)

Die Räumliche Entwicklungsstrategie Oberwil (RES) von 2019 ist ein Instrument, um vorhandenes Wissen, Planungen, Bedürfnisse und Entwicklungsabsichten zu bündeln, zu koordinieren und aufeinander abzustimmen: Im Dialog mit der Bevölkerung wurde die gemeinsame Sicht der Entwicklungsgrundsätze erörtert sowie die Revision des Zonenplans und Zonenreglement Siedlung vorbereitet. Es wurden lokale Entwicklungsgebiete definiert (Eisweiher, Langmannwerk, Entenwuh, Gebiet Birsig/Hauptstrasse, Gebiet nördlich der Sägerstrasse, Wil matt, Blachen, Hohestrasse, Löchlimatt) und Strategien für die Zentrumsstruktur, Siedlungsentwicklung, Mobilität, Landschaft und öffentliche Anlagen erarbeitet. Diese werden in der Revision der Nutzungsplanung nun umgesetzt. Wichtige Umsetzungsthemen sind:

- Zentrale Orte mit öffentlichem Charakter verdichten und gestalten
- Ortskern erhalten
- Moderat verdichtete Quartiere
- Einpassung und Verdichtung / Hauptstrassenräume
- Urbane Erneuerung und Verdichtung Talsohle / Hauptstrassenräume
- Gewerbegebiete weiterentwickeln
- Zone für öffentliche Werke und Anlagen (OeWA-Zone) Hohestrasse mit Option der Quartierplanpflicht (Zone mit Quartierplanpflicht - ZQP)
- Grundsätze der Umgebungsgestaltung

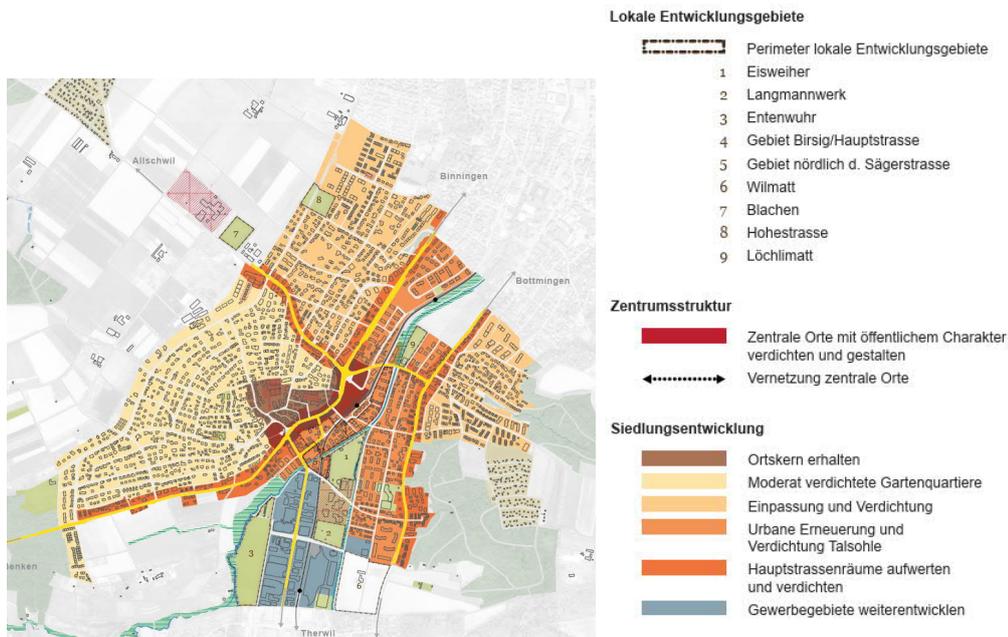


Abbildung 10: Planausschnitt Gesamtplan RES Oberwil, Quelle: Gemeinde Oberwil

Innenentwicklungsstrategie

Die Innenentwicklungsstrategie (IES) ist ein Steuerungsinstrument des Gemeinderats ohne direkte rechtliche Verbindlichkeit. Die IES (Stand: 15.07.2015) zeigt die Potenziale und Rahmenbedingungen einer qualitativ nach innen ausgerichteten Siedlungsentwicklung auf und bildet damit eine zentrale Grundlage für Anpassungen der Bauvorschriften sowie des Zonenplans. Grundsätzlich soll mit der IES das Wachstum der Gemeinde überschaubar und massvoll erfolgen. Umzonungen von Zonen für die öffentliche Werke und Anlagen in andere Bauzonen haben Priorität gegenüber Neueinzonungen. Das Potenzial innerhalb der bestehenden Bauzonen ist gut zu nutzen und verdichtetes Bauen zu fördern sowie siedlungsinterne Freiräume zu erhalten.

Der Siedlungsraum wurde im IES in acht Handlungsräume differenziert, für die jeweils räumliche Strategien mit Entwicklungsanforderungen erarbeitet wurden. Für die vertiefte Siedlungsstrukturanalyse wurde die Gemeinde Oberwil –nach Kriterien wie Hauptnutzung, Lage innerhalb des Orts, Gebäudearten, Zonierung und Erschliessungssituation – in sieben Quartiere eingeteilt:

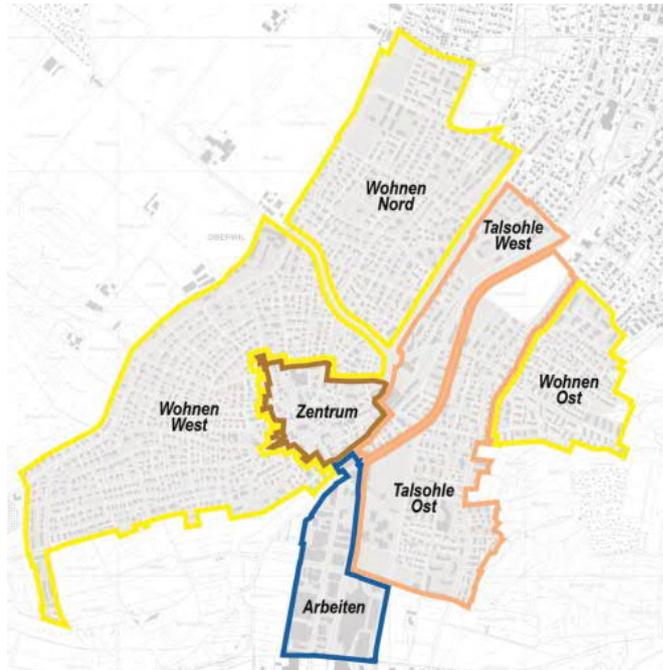


Abbildung 11: Übersichtskarte Quartiereinteilung des IES, Quelle: Metron AG

- Zentrum (Einwohner- und Beschäftigtendichte pro ha = 92)
- Wohnen Nord (Einwohner- und Beschäftigtendichte pro ha = 65)
- Wohnen Ost (Einwohner- und Beschäftigtendichte pro ha = 77)
- Wohnen West (Einwohner- und Beschäftigtendichte pro ha = 48)
- Talsohle West (Einwohner- und Beschäftigtendichte pro ha = 118)
- Talsohle Ost (Einwohner- und Beschäftigtendichte pro ha = 83)
- Arbeiten und Einkaufen Einwohner- und Beschäftigtendichte pro ha = 68)

Naturinventar 2021

Für die Zonenplanrevision Siedlung wurde zwischen 2020 und 2021 ein aktuelles Naturinventar erstellt. Aufbauend auf dem alten Inventar von 1984/85 wurden die Naturobjekte erfasst, beschrieben und bewertet. Dabei lag der Fokus auf den schützenswerten Lebensräumen und Bäumen innerhalb des Siedlungsgebiets. Naturobjekte ausserhalb des Siedlungsgebiets wurden bereits 2015 im Rahmen der damaligen Zonenplanänderung erfasst. Bei der Inventarisierung wurden Objekte wie Kreuze, Brunnen, historische Objekte und archäologische Fund nicht berücksichtigt.

Die besonders wertvollen Objekte aus dem Inventar werden mit der vorliegenden Revision unter Schutz gestellt. Bei der Umsetzung des Inventars wurde darauf geachtet, Doppelspurigkeiten zu vermeiden. Bei bestehenden Vorschriften in der Nutzungsplanung bzw. bei Quartierplänen, die zum Schutz der Naturobjekte beitragen, wurde auf zusätzliche Vorschriften verzichtet. Ebenso wurden keine zusätzlichen Schutzzonen innerhalb der Gewässerräume definiert. Die neuen Festlegungen aufgrund des Naturinventars 2021 betreffen vor allem Einzelbäume und Baumgruppen.

Parallel zur öffentlichen Mitwirkung soll die Umsetzung des Naturinventars der kantonalen Naturschutzfachstelle zur Stellungnahme unterbreitet werden.

Rechtskräftige Zonenvorschriften

Die rechtskräftigen Zonenvorschriften der Gemeinde Oberwil umfassen folgende Instrumente:

- Zonenplan Siedlung sowie der Teilzonenplan Dorfkern vom 1. März 1994 vom Regierungsrat genehmigt, letzte Nachführung wurde am 6. Dezember 2016 genehmigt
- Zonenreglement Siedlung am 1. März 1994 vom Regierungsrat genehmigt letzte Nachführung wurde am 6. Dezember 2016 genehmigt
- Zonenplan Landschaft am 5. Juni 2018 vom Regierungsrat genehmigt
- Zonenreglement Landschaft am 7. Juni 2018 vom Regierungsrat genehmigt
- Teilzonenplan Fürstenrain am 22. Juli 1964 vom Regierungsrat genehmigt

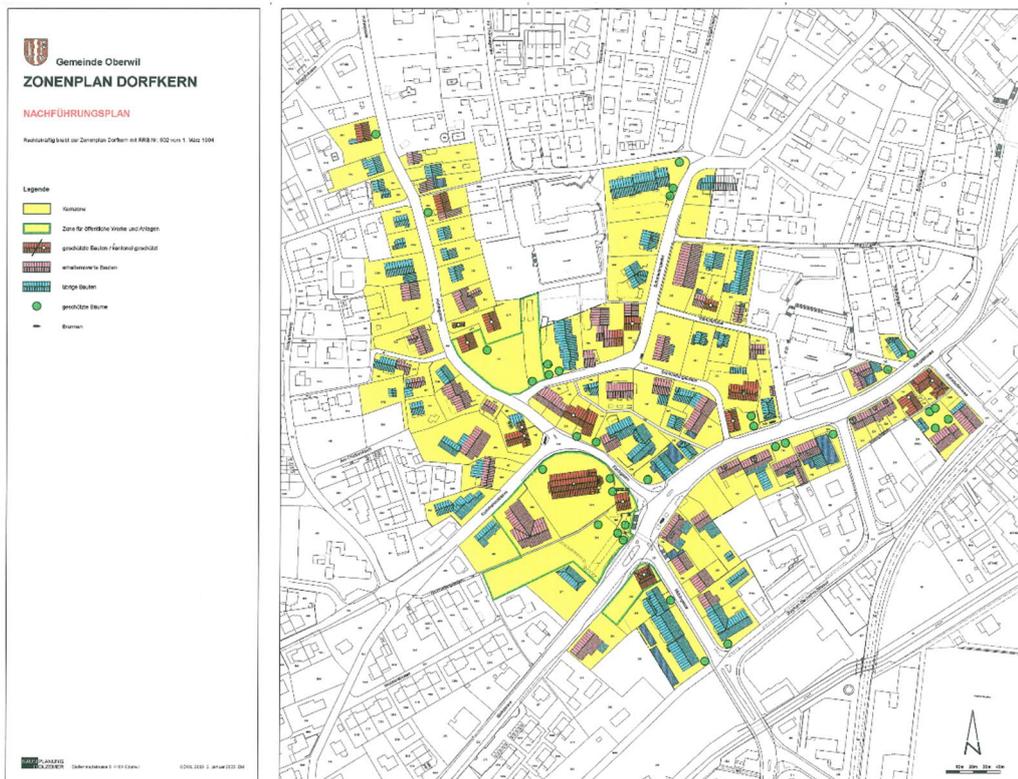


Abbildung 12: Planausschnitt rechtskräftiger Teilzonenplan Dorfkern, Quelle: Gemeinde Oberwil

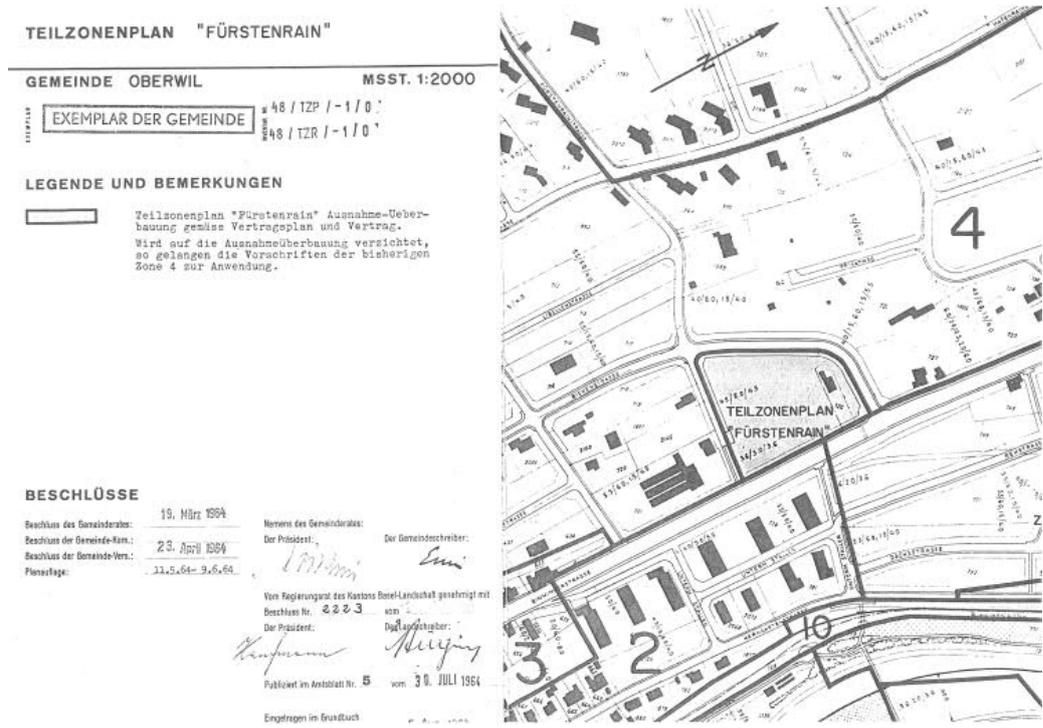


Abbildung 13: Planausschnitt Teilzonenplan Fürstenrain, Quelle: Gemeinde Oberwil

Mutation Gewerbegebiet Mühlenmatt

Für das Gewerbegebiet Mühlenmatt wurde 2014 ein Entwicklungskonzept in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Therwil erarbeitet, das zu einer Änderung des Zonenreglements sowie des Strassennetzplans geführt hat (RRB 1723 vom 6.12.2016).

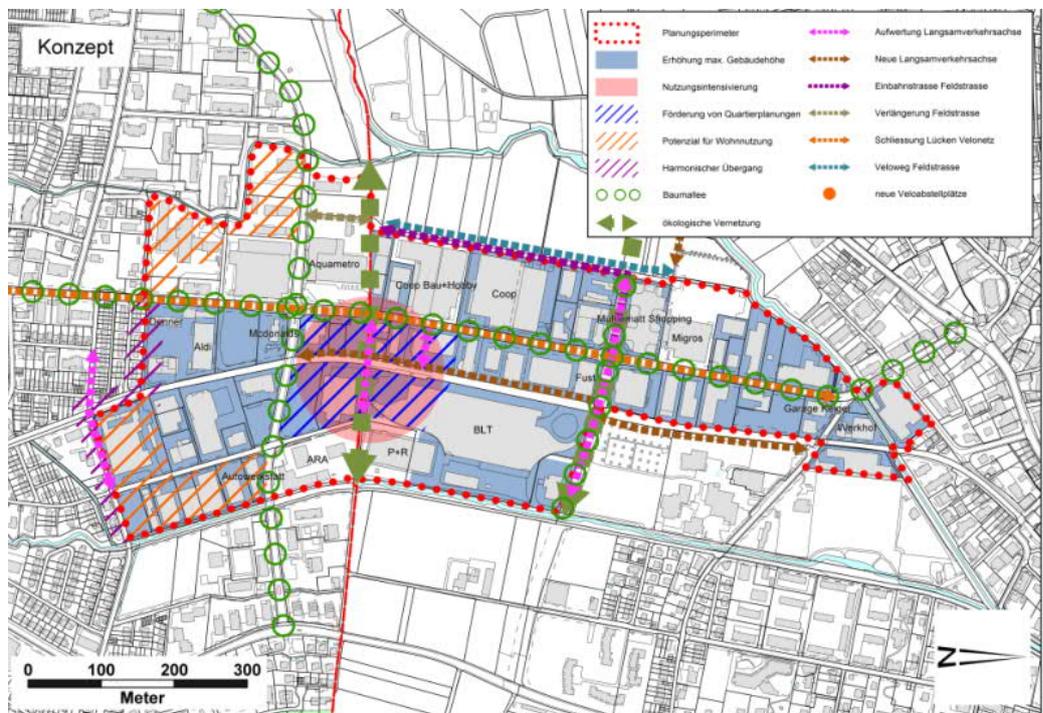


Abbildung 14: Entwicklungskonzept Gewerbegebiet Mühlenmatt, Quelle: Mühlenmatt, Raumplanung Holzemer GmbH, 14.04.2014

Energiestrategie der Gemeinde Oberwil

Der Umgang mit der Energie (Energieeffizienz/Energieproduktion) gehört auch im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung zu den wichtigen Themen. 2013 hat der Gemeinderat eine Energiestrategie erlassen, die mehrere Leitsätze umfasst. Mit der Energiestrategie soll die Bevölkerung einerseits zu einem energiebewussten Leben motiviert und andererseits ein Fundament für eine nachhaltige und energiebewusste Raumplanung gelegt werden. So verfolgt die Gemeinde etwa die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft und möchte die Einsparung von Energie, die Verbesserung der Energieeffizienz sowie den Einsatz von erneuerbaren Energien fördern.

Die Energiestrategie von 2013 soll ersetzt werden. Die Region Leimental Plus strebt eine regionale Energiestrategie an. Die Erarbeitung der regionalen Energiestrategie ist Aufgabe der Fachkommission Umwelt und Energie RLP. In diesem Zusammenhang wird auch die kommunale Energiestrategie unter dem Lead von Oberwil in Angriff genommen.

Im revidierten Zonenreglement Siedlung wurden entsprechende Planungsziele für die neuen Zonen mit Quartierplanpflicht ausformuliert. Weiter werden Empfehlungen im Anhang des Zonenreglements bezüglich Wärmeverbund festgehalten.

Lärmempfindlichkeitsstufenplan

Der Lärmempfindlichkeitsstufenplan vom 26. Januar 2016 wird in Absprache mit dem Amt für Raumplanung und der Lärmschutzfachstelle mit der vorliegenden Revision aufgehoben. Die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen (ES) zu den einzelnen Nutzungszonen erfolgt neu direkt im Zonenreglement Siedlung. Mit der Aufhebung des Plans fällt die durchgehende Aufstufung (d. h. ES III) entlang der Kantonsstrassen weg. Dies dürfte aber keine Folgen für die Entwicklung der entsprechenden Grundstücke haben. Die meisten Parzellen sind bereits überbaut. Wo noch Entwicklungspotenzial besteht, wie z. B. im Gebiet Cheibmatt, kann der Lärmschutz im Rahmen der erforderlichen Quartierplanung (ZQP 9) sichergestellt werden.

Umsetzung der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) im Kanton BL

Die IVHB bezweckt die einheitliche Regelung der Baubegriffe und Messweisen in der Schweiz, wobei die Festlegung der konkret anwendbaren Masse weiterhin auf kommunaler Ebene durch die Gemeinden erfolgt. Die neu definierten Baubegriffe und Messweisen (IVHB) sind nicht direkt anwendbar, d.h. sie müssen erst ins kantonale Recht (RBG und RBV) überführt werden. Der Regierungsrat hat deshalb die erforderlichen Anpassungen des Raumplanungs- und Baugesetzes und der zugehörigen Verordnung vorgenommen und per 1. Januar 2015 in Kraft gesetzt.

Mit der vorliegenden Revision der Zonenplanung hält die Gemeinde Oberwil die Umsetzungsfrist von 15 Jahren seit Inkrafttreten ein. Die Gemeinde ist verpflichtet, die kommunalen Regelungen an die mit der Übernahme der IVHB verbundenen Änderungen anzupassen. Folgende Tabelle fasst die Anpassungen kurz zusammen:

Alter Begriff	Status neue ZRS	Messweise
Vollgeschoss	Max. Vollgeschosszahl mit Ausbau Attika- oder Dachgeschoss	Als Vollgeschosse gelten alle diejenigen Geschosse, welche in der Fassade wesentlich in Erscheinung treten, das Dach- und Attikageschoss wird als Potenzial für ein zusätzliches Vollgeschoss definiert.
Sockelgeschosshöhe	Die Sockelgeschosshöhe wird neu zu den Fassaden- und Gebäudehöhen eingerechnet	

Bebauungsziffer	wird abgeschafft	
Nutzungsziffer	Max. Ausnutzungsziffer (AZ)	Die Ausnutzungsziffer bestimmt in Prozent das Verhältnis der BGF der Hauptbauten zur massgebenden Parzellenfläche.
Fassadenhöhe	Max. Fassadenhöhe für Hauptbauten / m	Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Bei Ausbau Attika- oder Dachgeschoss ist die Fassadenhöhe nicht anwendbar.
Gebäudehöhe	Max. Gebäudehöhe für Hauptbauten / m	Die Gebäudehöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.
	Neu: Grün- und ökologische Ausgleichsziffer anrechenbare Fläche pro Baum gemäss Artenliste / m ²	Basierend auf der Grünflächenziffer inkl. ökologische Ausgleichsflächen wie extensive Begrünung von Dachflächen etc.

Bauinventar Kanton Basel-Landschaft (BIB)

Das Bauinventar des Kantons Basel-Landschaft (BIB) wurde im März 2008 erstellt und dient als Grundlage für die Unterschutzstellung der kommunalen Schutzobjekte und der Interessensabwägung. Aufgrund der ausgeführten Inventarisierung wurden neben fünfzehn kantonal geschützten Bauten zusätzlich ein kantonal sowie vierzehn kommunal zu schützende Bauten nach einem einheitlichen Kriterienkatalog ausgewählt und gewürdigt. Die Schutzobjekte wurden in den Zonenplan übernommen.

4 Entwicklungsziel, Wachstum und Kapazitäten

4.1 Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung

Die Räumliche Entwicklungsstrategie der Gemeinde Oberwil formuliert zur Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung vier Strategien. Strategie A1 bezieht sich auf die quantitative Entwicklung:

«Die Gemeinde Oberwil strebt ein moderates Wachstum zwischen den kantonalen Vorgaben und dem Trend von etwa 12'700 bis 13'500 Einwohnerinnen und Einwohner an (*Anm.: bis 2035*). Die Anzahl Arbeitsplätze soll sich im gleichen Verhältnis weiterentwickeln. Grosse Sprünge beim Einwohner- und Arbeitsplatzzuwachs werden durch eine etapierte Entwicklung vermieden.»

Die Strategien A2 bis A4 beinhalten qualitative Aussagen (Zusammenfassung):

- qualitative hochwertige Entwicklung steht im Vordergrund
- Die Gemeinde soll eine aktive Rolle bei der Gemeindeentwicklung übernehmen mit dem Ziel, die demographische Entwicklung, die Bevölkerungsdurchmischung, eine Diversifizierung im Wohnungsangebot und die Wohnkosten positiv zu beeinflussen
- Entwicklungen werden dem erhöhten Bedarf an altersgerechtem Wohnraum und auch einer sozialen Durchmischung gerecht
- die Bevölkerung soll eine Verbundenheit zum Ort haben und Oberwil soll kein reiner Schlafort sein

Im Rahmen der Nutzungsplanung wurden die Bevölkerungs- und Beschäftigtenzahlen aktualisiert und die Hochrechnung auf den Horizont 2037 angepasst.

Die untenstehende Tabelle zeigt die Bevölkerungsentwicklung seit 2005 in 5-Jahres Schritten. Von 2005 bis 2015 erfuhr Oberwil ein Wachstum von rund 1-1.2% pro Jahr. In den vergangenen 5 Jahren sank das Wachstum auf ca. 0.35% pro Jahr. Im Durchschnitt liegt das Wachstum in den vergangenen 15 Jahren somit bei rund 0.8 % pro Jahr, was etwas über dem kantonalen Entwicklungsziel von 0.72% pro Jahr liegt.

Jahr	Einwohner	Betrachtungszeitraum	Zunahme (gerundet)	Wachstum in Prozent pro Jahr
2005:	9'905 E			
2010:	10'414 E	→ 2005 bis 2010:	+ 500 E	1 % p.a.
2015:	11'021 E	→ 2010 bis 2015:	+ 600 E	1.2 % p.a.
2020:	11'200 E	→ 2015 bis 2020:	+ 200 E	0.35 % p.a.
		→ 2005 bis 2020:	+ 1'300 E	0.8 % p.a.

Bei einer Fortschreibung der durchschnittlichen Wachstumsrate von 0.8% pro Jahr würde die Bevölkerungszahl von Oberwil bis 2037 (ca. 15 Jahre Planungshorizont Nutzungsplanung) bei ca. 12'900 liegen.

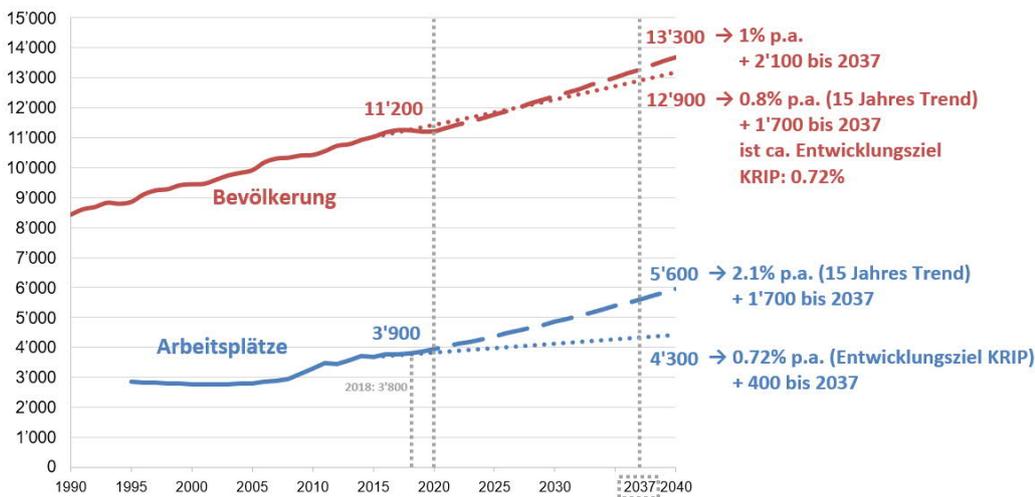


Abbildung 15: Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung mit Trenddarstellung und Entwicklungszielen gem. kantonalem Richtplan (Quellen: BFS ESPOP und STATPOP, BFS-Betriebsstatistik und STATENT, Statistik Kanton BL)

Die untenstehende Tabelle zeigt die Beschäftigtenentwicklung seit 2003 in 5 Jahres Schritten bis 2018 (letzte verfügbare Daten). Von 2003 bis 2008 lag das Wachstum bei niedrigen rund 1% pro Jahr. In den folgenden 5 Jahren stieg das Wachstum mit knapp 4% pro Jahr stark an und sank in den folgenden Jahren wieder auf rund 1.3% pro Jahr. Im Durchschnitt lag das Wachstum bei den Beschäftigten in diesem 15 Jahres Zeitraum bei ca. 2.1% pro Jahr, was deutlich über dem kantonalen Entwicklungsziel von 0.72% pro Jahr liegt.

Jahr	Beschäftigte	Betrachtungszeitraum	Zunahme (gerundet)	Wachstum in Prozent pro Jahr
2003:	2'778 B			
2008:	2'930 B	→ 2003 bis 2008:	+ 150 B	1.07 % p.a.
2013:	3'556 B	→ 2008 bis 2013:	+ 630 B	3.95 % p.a.
2018:	3'786 B	→ 2013 bis 2018:	+ 230 B	1.26 % p.a.
		→ 2003 bis 2018:	+ 1'000 B	2.09 % p.a.

Abbildung 15 zeigt neben der Bevölkerungsentwicklung auch die Entwicklung der Arbeitsplätze bzw. Beschäftigtenzahlen sowie den 15 Jahres Trend und im Vergleich dazu das kantonale Entwicklungsziel. Bei einer Fortschreibung des 15 Jahres Trends von ca. 2.1% pro Jahr, würde die Beschäftigtenzahl in Oberwil bis 2037 (ca. 15 Jahre Planungshorizont Nutzungsplanung) auf ca. 5'600 ansteigen. Gemäss dem kantonalen Entwicklungsziel von 0.72% pro Jahr würde Beschäftigtenzahl in Oberwil bis 2037 auf ca. 4'300 ansteigen. Je nach Betrachtung läge somit die Zunahme bei den Beschäftigten bei rund 400 bis 1'700 Beschäftigten.

4.2 Bauzonenkapazitäten und Potenziale

Die detaillierten Berechnungen der bestehenden und künftigen Bauzonenkapazitäten findet sich im Anhang. Das vorliegende Kapitel gibt einen Überblick über die wichtigsten Kennzahlen der Bauzonenkapazitäten in Oberwil und es werden Annahmen zur potenziellen baulichen Realisierung bzw. der Ausschöpfung dieser Bauzonenkapazitäten im Hinblick auf den Planungshorizont getroffen.

Die Revision der Nutzungsplanung schafft zusätzliche Kapazitäten in der Bauzone. Davon sind sowohl bebaute Flächen als auch unbebauten Flächen (Bauzonenreserven) betroffen. Die Kapazitätzunahmen lassen sich einerseits auf Umzonungen (z. B. von Gewerbebezonen in Zonen mit Quartierplanpflicht) und andererseits auf Aufzonungen (z. B. von einer 2-geschossigen in eine 3-geschossige Wohnzone) zurückführen. Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über diese Kapazitätzunahmen durch die Revision. In Summe erfahren durch die Revision rund 33 ha Bauzone eine Veränderung (entspricht ca. 18% der gesamten Bauzone). Dies ermöglicht theoretisch eine zusätzliche Einwohnerkapazität von rund 1'300 Personen.

	unbebaut		bebaut*		Total	
	ha	E	ha	E	ha	E
Aufzoning W2b nach W2 75	0.13	20	21.90	390	22.03	410
Aufzoning W2b nach W3			3.81	240	3.81	240
Aufzoning WG2a/b nach WG3	0.06	10	4.24	130	4.30	140
Umzoning G1 nach ZQP 6/7			0.69	100	0.69	100
Umzoning OeWA nach ZQP 8	1.42	190			1.42	190
Umzoning W3 nach ZQP 9	0.93	220			0.93	220
Total	2.54	440	30.64	860	33.18	1'300

Tabelle 1: Zusätzliche Bauzonenkapazitäten durch die Revision der Nutzungsplanung
(unbebaut: zusätzliche Bauzonenkapazitäten in der unbebauten Bauzone; bebaut: zusätzliche Bauzonenkapazitäten in der bebauten Bauzone; ha = Hektar; E = Einwohner)

Würde Oberwil heute zur Gänze nach den aktuellen, rechtskräftigen Zonenvorschriften neu gebaut und würde dabei immer die maximale Ausnützung realisiert, gäbe es in Oberwil theoretisch Platz für rund 18'500 Einwohner. Zieht man die aktuelle Wohnbevölkerung (3. Quartal 2023: 11'591) von dieser theoretischen Gesamtkapazität ab, verbleibt eine restliche Kapazität gemäss rechtskräftiger Zonenvorschriften von rund 6'900. Die Kapazität in den unbebauten Bauzonen lassen sich gemäss bestehendem Zonenvorschriften mit 700 Einwohnern berechnen (vgl. Anhang 1, Seite 5). Folglich birgt die bebaute Bauzone in Oberwil nach rechtskräftigen Zonenvorschriften theoretisch eine Kapazität von rund 6'200 Einwohnern. Die untenstehende Tabelle gibt einen Überblick zu diesen bestehenden – sehr theoretischen, aber für die Einschätzung des Entwicklungspotenzials doch hilfreichen – Kapazitäten.

	unbebaut		bebaut	Total
	ha	E		
W2 55	2.27	230		
W2 65	3.14	370		
W3	0.26	40		
WG3	0.05	10		
K	0.06	10		
QP Hallenstrasse	1.04	40		
Total	8.28	700	6'200*	6'900

Tabelle 2: Bauzonenkapazitäten gem. rechtskräftigen Zonenvorschriften (exkl. Änderungen durch Revision)
* verteilt über die gesamte bebaute Bauzone

Bei den oben dargestellten Bauzonenkapazitäten handelt es sich um theoretische und absolute «Brutto»-Kapazitäten in der Bauzone. Es ist nicht davon auszugehen, dass diese Kapazitäten im Planungshorizont der Nutzungsplanung ausgeschöpft bzw. mobilisiert werden können. Es wird angenommen, dass die Potenziale der unveränderten Bauzonenreserven zwischen 60 und 80% und jene in der bebauten Bauzone zwischen 10 und 15% ausgeschöpft, sprich innerhalb des Planungshorizonts genutzt werden. Folglich ergibt sich unter diesen Annahmen ein Einwohnerpotenzial von rund 1'400 bis 2'000 Einwohnern.

	theoretische Bauzonenkapazität	Annahme Ausschöpfung [%]	Einwohnerpotenzial (gerundet)
unbebaute Bauzone:	1'100 ¹	60 - 80	700 - 900
bebauten Bauzone:	7'100 ²	10 - 15	700 - 1'100
Total (gerundet):			1'400 - 2'000

Tabelle 3: Annahme Einwohnerpotenzial

¹ Summe Kapazität unbebaute Bauzone

² Summe Kapazität bebaute Bauzone

Ausgehend von rund 11'600 Einwohnern im Jahr 2023 beträgt das Einwohnerpotenzial im revidierten Siedlungsgebiet 13'000 bis 13'600 Einwohner. Schätzt man analog dazu das Potenzial ohne Zonenplanrevision ab, erreicht man eine Kapazität von 12'600 bis 13'100. Die Revision ermöglicht damit ein zusätzliches Potenzial von bis zu 500 Einwohner. In der nachfolgenden Abbildung sind diese Potenziale verortet (bebaut und unbebaut).

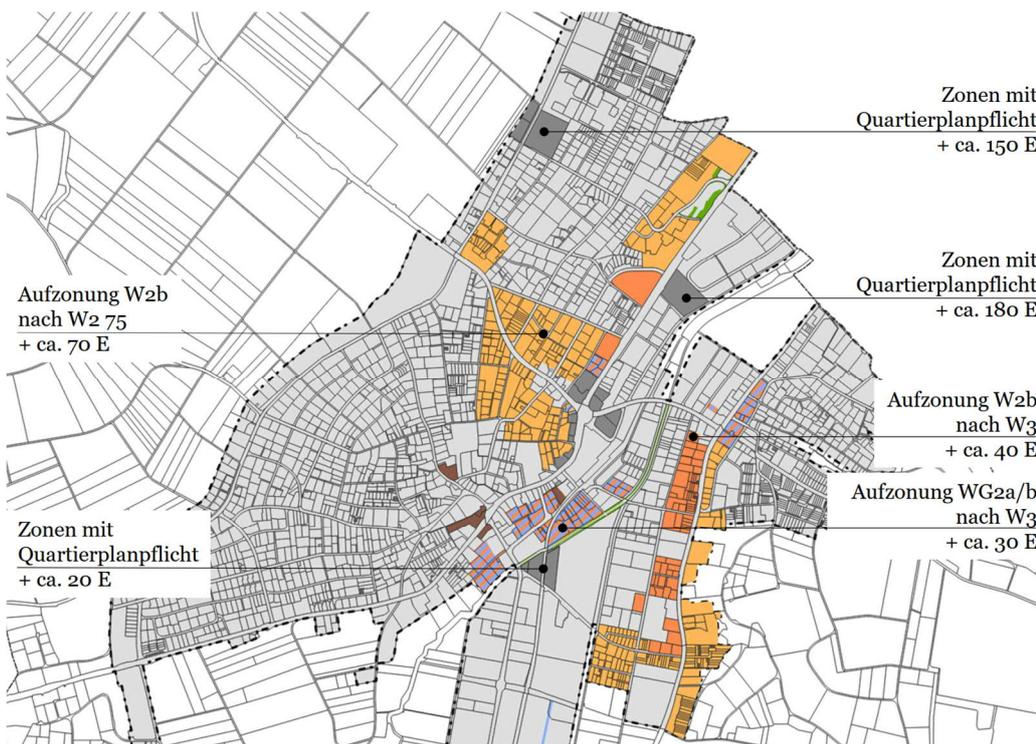


Abbildung 16: Übersicht Zonenplanänderungen mit Einwohnerpotenzialen (d. h. Potenzialabschätzungen unter realistischen Annahmen)

In der Gewerbezone G2 können nach rechtskräftiger Zonierung bis zu 16.0 m hohe Gebäude erstellt werden. Die Bauzonenreserven in dieser Gewerbezone umfassen 5'840m². Unter Annahme der maximalen Ausnützung bergen diese Flächen ein zusätzliches Potenzial von etwa 540 Beschäftigten. Ausgehend von rund 3'800 Beschäftigten im Jahr 2018 verfügt Oberwil damit über eine Gesamtkapazität für insgesamt 4'340 Beschäftigte.

4.3 Fazit Wachstum, Kapazitäten und Potenziale

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Potenziale und Prognosen. Klar ersichtlich wird, dass bereits bei der niedrigeren Wachstumsprognose von 0.8% (was auch in etwa der kantonalen Zielvorgabe von 0.72% entspricht) die Kapazitäten gem. bestehender, rechtskräftiger Zonierung wahrscheinlich nicht ausreichen, um das Wachstum aufzunehmen. Zusammen mit den durch die Revision geschaffenen Kapazitäten könnte hingegen ein Wachstum von 0.8% pro Jahr aufgenommen werden.

	Einwohnerpotenzial Zunahme	Einwohnerpotenzial Total
Ohne Revision	+ 1'000 bis 1'500	12'600 bis 13'100
Mit Revision	+ 1'400 bis 2'000	13'000 bis 13'600
Wachstumsprognose 0.8% p.a.	+ 1'700	12'900

Die Beschäftigtenzahl kann nach rechtskräftiger Nutzungsordnung um 540 Beschäftigte erhöht werden. Mit der vorliegenden Revision verändert sich diese Kapazität nur marginal. Dies deckt die Beschäftigtenzunahme gem. kantonalen Zielvorgabe von 0.72% pro Jahr (was einer Zunahme von rund 400 Beschäftigten entspricht) gut ab. Die Fortschreibung des 15 Jahres Trends von 2.1% pro Jahr bzw. eine Zunahme um 1.700 Beschäftigte kann jedoch nicht erreicht werden. Die Gewerbezone bleibt im Status Quo. Zwei Baureserven reichen theoretisch für die nächsten 15 Jahren aus. Jedoch müssen diese künftig gut genutzt werden (keine Lagerhallen). Die Nachverdichtung des Gewerbeanteils in der WMZ wurde nicht berücksichtigt.

Hinsichtlich der Lage der Entwicklungspotenziale kann festgehalten werden, dass sich sämtliche Potenziale im Bereich der Arbeitsnutzungen und rund 30% der Potenziale im Bereich der Wohnnutzungen in den Entwicklungsgebieten gem. kantonalem Richtplan befinden. Der kantonale Richtplan hat für die Entwicklungsgebiete in den inneren Korridoren ein Dichteziel von 125 Einwohnern und Beschäftigten pro Hektare definiert, was mit der vorgesehenen Zonierung sichergestellt werden soll.

Im Durchschnitt über die gesamte Gemeinde ist im kantonalen Richtplan für das Leimental ein Dichteziel von 85 Einwohnern und Beschäftigten pro Hektare definiert. Heute entspricht die Dichte bei rund 68 Einwohnern und Beschäftigten pro Hektare. Das Dichteziel wird mit einer künftigen Dichte von rund 76 Einwohnern und Beschäftigten pro Hektare in den nächsten 15 Jahren nicht erreicht (vgl. Anhang 1, Seite 11). In den inneren Korridoren (sogenannte KRIP) wird das Dichteziel mit 135 Einwohnern und Beschäftigten pro Hektare übertroffen (vgl. Anhang 1, Seite 12).

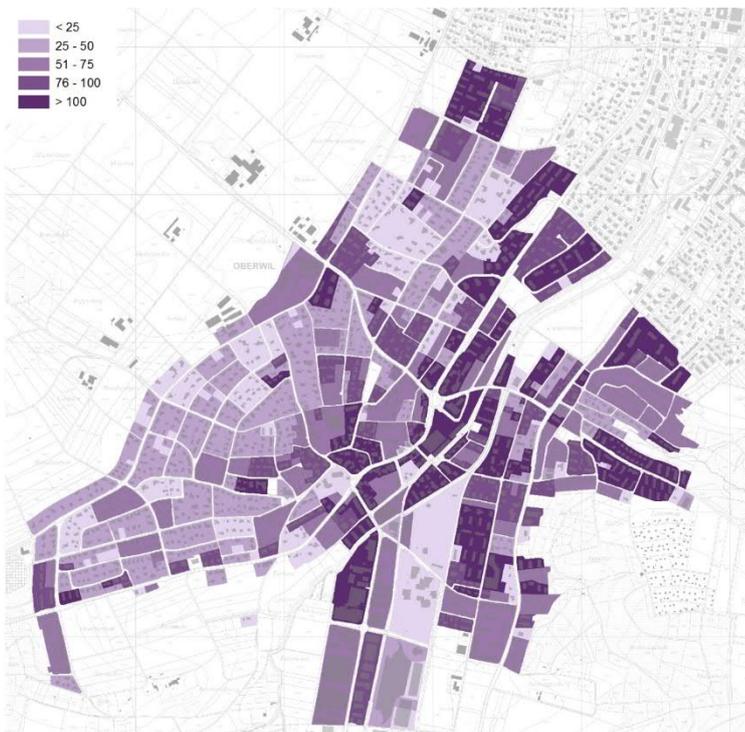


Abbildung 17: Überlagerung Einwohner- und Beschäftigungsdichte gemäss IES, 2015, Metron

4.4 Abschätzung Bedarf öffentliche Einrichtungen und Infrastruktur Ver- und Entsorgung

Gymnasium Oberwil

Der Kanton Basel-Land betreibt in der Gemeinde ein Gymnasium mit 49 Abteilungen (vgl. Abbildung 18). Gemäss den aktuellen Entwicklungen wird für das Gymnasium die Erhöhung der Klassen auf bis zu 65 Klassen prognostiziert. Kurzfristig kann dieser Bedarf über Schulraumprovisorien abgedeckt werden. Langfristig muss die Schulanlage erweitert werden.



Abbildung 18: Luftbildaufnahme Gymnasium
(Quelle: Kanton)

Eine grundlegende Sanierung der Anlage, deren älteste Trakte 1972 erstellt wurden, hat bisher nicht stattgefunden und es besteht umfassender Instandsetzungs- und Erneuerungsbedarf der bestehenden Bauten. Die provisorischen Pavillonbauten sind nicht für eine dauerhafte Nutzung ausgelegt und der entfallende Raum muss langfristig ersetzt oder neu organisiert werden.

Der Projektperimeter für das Gymnasium umfasst neben der bestehenden Parzelle 2788 und sämtlicher Objekte auf dieser, eine Teilfläche auf der angrenzenden Parzelle 7893 (vgl. Abbildung 19). Diese Fläche ist im Zonenplan als Zone für öffentliche Werke und Anlagen (OeWA) mit Zweckbestimmung Sport/Leichtathletik festgeschrieben und soll durch den Kanton erworben werden.

Für die Parzelle 2788 gibt es einen bestehenden Regionalen Detailplan von 1972. Dieser wird durch einen neuen Kantonalen Nutzungsplan (KNP) aktualisiert und um die Teilfläche OeWA auf der Parzelle 7893 erweitert. Der KNP soll bis Ende 2025 vorliegen. Die kommunalen Vorschriften müssen nicht angepasst werden.



Abbildung 19: Situation mit Projektperimeter
(Quelle: Kanton)

Kommunale Schulraumplanung

Aktuell wird in der Gemeinde Oberwil eine Schulraumplanung erarbeitet. Dabei wurde eine Arbeitsgruppe eingesetzt, um den längerfristigen Bedarf (bis 2035 und darüber hinaus) für alle Gebäude der Gemeinde und Anlagen für Schule/Sport/Tagesstruktur zu analysieren. Es stehen unterschiedliche Entwicklungsszenarien zur Diskussion. Aus diesem Grund wird auf die ursprünglich geplante Umzonung (Teilflächen Parzellen 324 und 325) der OeWA-Zone beim Schulhaus Thomasgarten verzichtet. Gemäss dem vorliegenden Zonenplan Siedlung stehen für Schulanlagen die OeWA-Zonen Nr. 3 bis 5, 9, 12, 13 und 15 zur Verfügung.

Werkhof

Die Gemeinde Oberwil beabsichtigt mit den Nachbargemeinden einen neuen Standort für den Werkhof im Siedlungsgebiet von Oberwil zu definieren. Der heutige Standort an der Sägestrasse soll sich in Zukunft zu einem Gebiet mit gemischter Nutzung entwickeln. Die Transformation kann erst umgesetzt werden, wenn ein Ersatzstandort gesichert ist.

5 Umsetzung in Zonenplan und Zonenvorschriften

In diesem Kapitel des Planungsberichts wird dargelegt, wie die Planungsziele und Entwicklungsabsichten in den Planungsinstrumenten umgesetzt wurden unter Beachtung der Planungsgrundsätze gemäss Art. 3 Raumplanungsgesetz (RPG) vom 22. Juni 1979. Insbesondere werden in diesem Kapitel auch die Interessenabwägung, die Argumente und Entscheidungsgrundlagen der einzelnen Planungsmassnahmen dargestellt.

5.1 Siedlungsqualität

Die Siedlungsqualität wurde im Rahmen der Innenentwicklungsstrategie (IES) und der Räumlichen Entwicklungsstrategie (RES) erkannt und treffende Planungsziele für die Siedlungsgebiete definiert (vgl. Kapitel 3.4). Bei der räumlichen Umsetzung wurde während der Entwurfsphase der Revision ebenfalls das Ortsklima berücksichtigt und mit den Planungszielen abgestimmt (vgl. Kapitel 6.7). Für die räumliche Umsetzung wurden folgende Ziele verfolgt:

- Die bestehenden durchgrünten Wohnquartiere sind zu erhalten und moderat nachzuverdichten
- Die Umgebungsgestaltung soll zu begrüntem Strassenräumen beitragen
- Das Entwicklungsgebiet in der Talsohle ist qualitativ zu verdichten unter Berücksichtigung der Freiraumstrukturen und Gewässerräume
- Die Gewerbezone und die Kernzone bleiben unverändert
- Die OeWA-Zonen wurden mit dem Bedarf der laufenden Schulraumplanung, Zweckbestimmungen und Freiraumstrukturen abgestimmt

5.2 Ortsbild

Der Teilzonenplan «Dorfkern» (vgl. Abbildung 12) wird im Rahmen der Revision des Zonenplans Siedlung aufgehoben und die Inhalte im revidierten Zonenplan integriert. Die Bestimmungen bezüglich der Kernzone, geschützte, erhaltenswerte Bauten und Bauten mit Situationswert sowie Naturobjekte werden im Zonenreglement angepasst. Allgemein ist der Ortskern gut erhalten. An- und Neubauten sowie Renovationen wurden sorgfältig und unter Berücksichtigung des Ortsbildes erstellt.

Die bestehende Definition des Sockelgeschosses stellt ein Problem bezüglich der Geschossigkeit dar. Die Umsetzung der IVHB schafft nun Klarheit über die Geschossigkeit innerhalb der zweigeschossigen Kernzone. Das Sockelgeschoss kann neu als Voll- oder Untergeschoss ausgebildet werden – in Abhängigkeit des massgebenden Terrains, der Abgrabungen sowie der Terrain-Einschnitte. Die Fassaden- und Gebäudehöhen sind neu inkl. der Sockelgeschosshöhen festgelegt. Die Massbestimmungen für die Dachaufbauten sind angepasst.

Bestehende dreigeschossige Bauten bilden die Ausnahme und besitzen Bestandsgarantie.

Mit der Abstimmung des Bedarfs an OeWA-Zonen bezüglich der Schulraumplanung und der genauen Analyse der bestehenden Zweckbestimmungen sämtlicher OeWA-Zonen innerhalb des Siedlungsgebiets werden neu folgende Parzellen von der OeWA- in die Kernzone umgezont: Nr.266, Nr. 268, Nr. 280, Nr. 322 und Nr. 238.

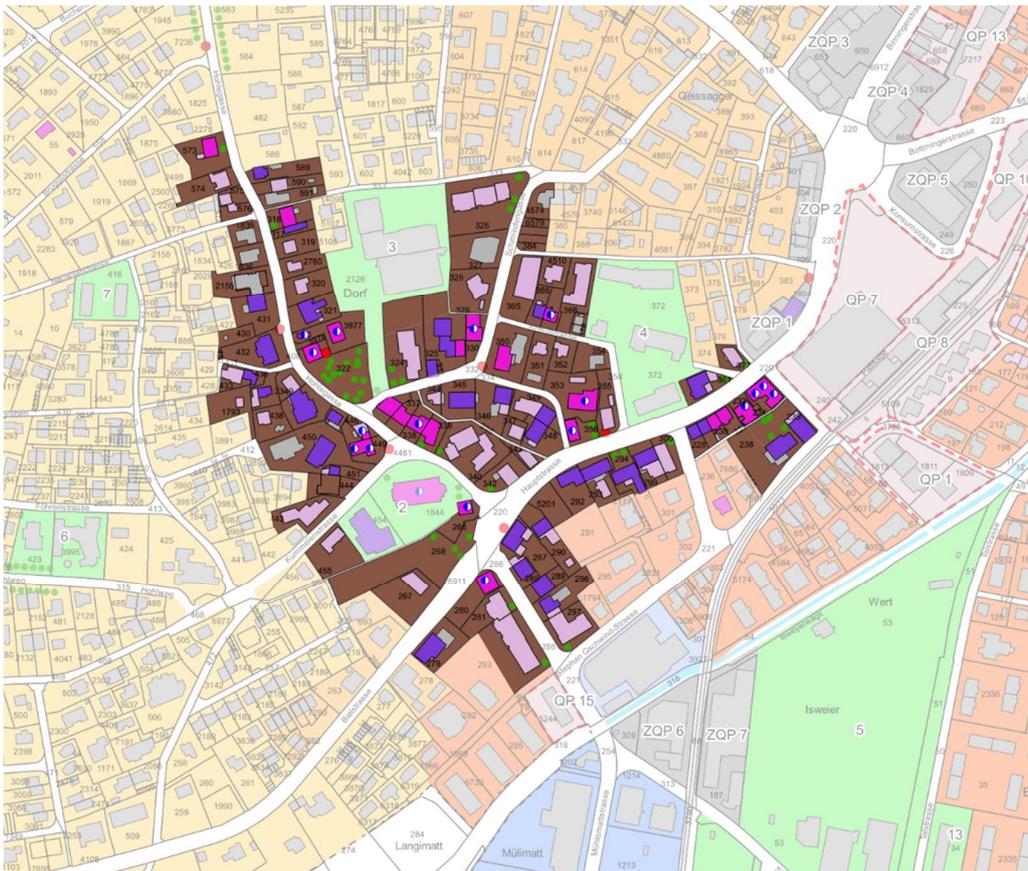


Abbildung 20: Planausschnitt Entwurf Zonenplan – Dorfkern, Quelle: Gemeinde Oberwil / Metron

Weiter werden anhand des Bauinventars der kantonalen Denkmalpflege (BIB, 2008) die Einstufungen der Objekte im Dorfkern bzw. im Zentrum angepasst. Die Kategorie «übrigen Bauten» sind neu als «Bauten mit Situationswert» definiert. Die Einstufung folgender Objekte wird geändert:

- Kirchgasse Nr. 12+14: kommunal geschützt (bisher erhaltenswerte Bauten)
- Schmiedengasse Nr. 10: kommunal geschützt (bisher erhaltenswerte Bauten)
- Schmiedengasse Nr. 13: kantonal geschützt (bisher erhaltenswerte Bauten)
- Hauptstrasse Nr. 31+33: kommunal geschützt (bisher erhaltenswerte Bauten)
- Schmiedengasse Nr. 16+18: Bauten mit Situationswert (bisher erhaltenswerte Bauten)
- Hauptstrasse Nr. 28a: Bauten mit Situationswert (bisher erhaltenswerte Bauten)

Weitere Bauten sind nicht mehr eingestuft, da diese in der Zwischenzeit abgebrochen wurden (siehe Abbildung 19).

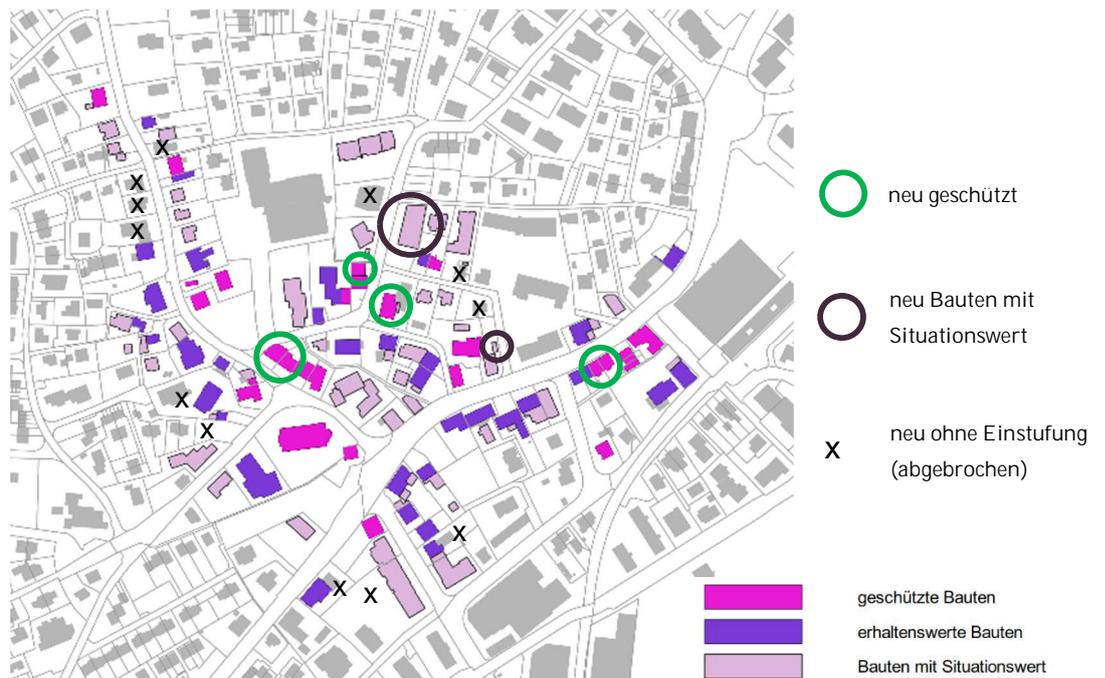


Abbildung 21: Geschützte, erhaltenswerte Bauten und Bauten mit Situationswert gemäss Entwurf, Quelle: Metron, BIB

5.3 Kommunal zu schützende Bauten und weitere Objekte ausserhalb der Kernzone

Gemäss Koordination mit dem Amt für Raumplanung (ARP) und der kantonalen Denkmalpflege sind kommunal zu schützenden Objekten gemäss BIB (März 2008) im Zonenplan einzutragen. Das Ausscheiden einzelner Objekte bedarf eines weiteren Gutachtens für die Interessenabwägung. Die Gemeinde soll für die betroffenen Objekte eine/n Architekturhistoriker/in beauftragen. Gemäss BIB sind neu weitere kommunal zu schützenden Bauten im Zonenplan als geschützte Bauten integriert worden (siehe Abbildung 20):

- Allschwilerstrasse Nr. 60
- Birkenstrasse Nr. 22
- Brügglistrasse Nr. 10
- Hallenstrasse Nr. 15
- Hohestrasse 177
- Sägestrasse Nr. 8a-d
- Stephan Gschwind-Strasse Nr. 7
- Talstrasse Nr. 9 - 17

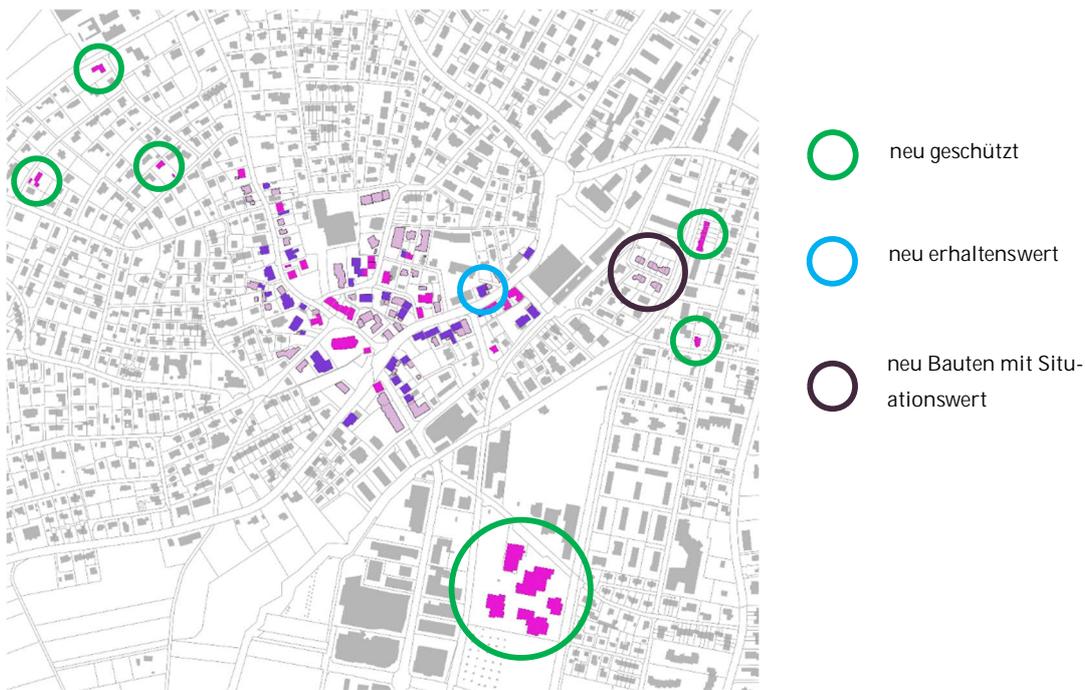


Abbildung 22: Übersicht geschützte, erhaltenswerte Bauten und Bauten mit Situationswert gemäss Entwurf, Quelle: Metron, BIB

Auf Empfehlung der Begleitgruppe wird ebenfalls das «Bürgerhus» an der Hauptstrasse 12 als erhaltenswert geprüft. Ein denkmalpflegerisches Gutachten ist dafür vorgesehen.



Abbildung 23: Foto «Bürgerhus Ochse»
Quelle: Google Street-View

Auf Empfehlung der Begleitgruppe werden die Doppelhäuser an der Hofmattstrasse als Bauten mit Situationswert geprüft. Ein denkmalpflegerisches Gutachten ist dafür vorgesehen.



Abbildung 24: Foto Doppelhäuser Hofmattstrasse, Quelle: Metron

5.4 Frei- und Strassenräume

Die Qualität der Frei- und Strassenräume ist ein wichtiges Anliegen der Gemeinde Oberwil. Innerhalb der durchgrüneten Wohnquartiere sind im revidierten Zonenreglement die Vorschriften zu der Umgebungsgestaltung überarbeitet. Unversiegelte und begrünte Bereiche des Vorlands sind dadurch angestrebt. Bestehende Baumalleen werden als erhaltenswerte botanische Objekte aufgenommen. Steingärten entlang der Strassen vermindern die Aufenthaltsqualität in den Strassenräumen und entsprechen nicht der ortsüblichen Begrünungs-Praxis. Sie werden als nicht zulässig festgelegt.



Abbildung 25: Nicht ortsüblicher Steingarten



Abbildung 26: Ortsübliche Begrünung entlang der Strassen

5.5 Verkehr

Abstimmung Siedlung und Verkehr

Mit der Zonenplanrevision erhöhen sich die Einwohnerkapazitäten gemäss Kapitel 4 um bis zu 500 Einwohner. Nimmt man den aktuellen Motorisierungsgrad von 512 Personenfahrzeuge auf 1000 Einwohner (Stand 2022) als Grundlage, könnte die Gesamtzahl der Personenwagen in Oberwil aufgrund der Revision um ca. 260 Fahrzeuge steigen. Die entspräche einem zusätzlichen Fahrtenaufkommen von 650 Fahrten pro Tag verteilt auf das ganze Siedlungsgebiet (2.5 Fahrten pro Tag pro Fahrzeug) bzw. von 65 Fahrten pro

Tag in den Spitzenstunden am Morgen bzw. am Abend (jeweils 10% des gesamten Fahraufkommens). Diese Veränderungen sind im Vergleich zum bestehenden Verkehrsaufkommen so klein und so diffus, dass sie vom bestehenden Verkehrsnetz gut aufgenommen werden können.

Strassennetzplan

Der Strassennetzplan der Gemeinde Oberwil vom 6. Dezember 2016 bezeichnet alle Strassen, Fuss- und Wanderwege und beschreibt deren Funktion.

§ 34 Abs. 5 des RBG fordert eine Abstimmung des Strassennetzplans und der Zonenplanung. Die Gemeinde Oberwil muss darlegen, ob die geplanten Um- und Aufzonungen auch eine Revision des Strassennetzplans notwendig machen.

Die geplanten Um- und Aufzonungen betreffen Gebiete, die bereits heute durch das bestehende Strassen- und Fusswegnetz gut erschlossen sind. Neue Verbindungen bzw. Änderungen an der Strassenhierarchie sind nicht notwendig. Der bestehende Strassennetzplan ist nach wie vor aktuell und es besteht kein Anpassungsbedarf.

Parkierung

Die Vorschrift im Zonenreglement Siedlung zu den Parkplätzen wird angepasst. Unterirdische Parkplätze sind neu ab sechs (bisher 12) Stammplätze zu erstellen.

5.6 Änderungen Zonenreglement Siedlung (ZRS)

Das ZRS wurde anhand des kantonalen Muster-Zonenreglements, des Muster-Zonenreglements «Ortskern, der IVHB sowie des rechtskräftigen Reglements angepasst und neu gegliedert. Die Bestimmungen zum Ortskern wurden in das neue ZRS integriert. Folgende Anpassungen wurden vorgenommen:

Allgemeines (§ 1 ZRS)

Anpassung gemäss dem Muster-Zonenreglement Siedlung und der kantonalen Vorprüfung.

Zonen im Siedlungsgebiet (§§ 2 bis 9 ZRS)

Grundsätzlich richten sich die Nutzungsdefinitionen der Bauzonen nach dem kantonalen Recht.

§ 5 Abs. 2 wurde aus dem rechtskräftigen Reglement übernommen.

Die Bestimmungen in § 6 Abs. 4 und 5 betreffen die OeWA-Zonen Nr. 2 und 3, die sich im Dorfkern befinden. Es gelten die erhöhten Anforderungen für die architektonische Gestaltung gemäss den Kernzonenbestimmungen.

Der § 7 Abs. 2 wurde aufgrund der neuen Zonen mit Quartierplanpflicht neu formuliert. Darin enthalten sie die allgemeinen und die spezifischen Zielvorgaben für die Zonen mit Quartierplanpflicht. Neue Zielvorgaben gelten für die ZQP 1 – 5 «Zentrum», ZQP 6 + 7 «Sägestrasse», ZQP 8 «Hohestrasse» und ZQP 9 «Cheibmatt».

Mit dem § 8 wird neu eine Grünzone in den Zonenvorschriften eingeführt.

§ 9 enthält Bestimmungen zum neu eingeführten Gewässerraum. Dieser ersetzt die bisherige Uferschutzzone, die aufgehoben wird.

Allgemeine Bauvorschriften (§§ 10 bis 18 ZRS)

Die allgemeinen Bauvorschriften umfassen mehrheitlich die neuen Definitionen gemäss der IVHB, dem kantonalen Muster-Zonenreglement und dem bisherigen Zonenreglement.

Der Vorschrift zur Eingliederung der Bauten in die Umgebung (§ 10) wurde aus dem bisherigen Reglement übernommen.

In § 12 wird neu eine Grün- und ökologische Ausgleichsflächenziffer (GAZ) definiert (vgl. Abbildung 27). Sie basiert auf der bisherigen Grünflächenziffer für die Gewerbezone und wird neu auf die Kern-, Wohn- sowie Wohn-Geschäftszonen ausgeweitet. Die GAZ weicht von der Definition der Grünflächenziffer gemäss § 48 IVHB* RBV ab, um ökologische Ausgleichsflächen innerhalb des Siedlungsgebiets zu fördern und ersetzt die heutige Bebauungsziffer.



→ **Mindestmass an Grünfläche auf Bauparzellen**

1. natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen, die nicht versiegelt sind, über unterirdischen Bauten eine Bodenschicht von mindestens 40 cm aufweisen, über natürliche Versickerungseigenschaften verfügen und nicht als Abstellfläche (z.B. für Autos und Wohnmobile) dienen
 2. die Hälfte von begrünten Dachflächen
 3. naturnah gestaltete Wasserflächen
 4. Flächenbonus für kronenbildende Bäume
- Schotter- und Steingärten sind nicht anrechenbar

Abbildung 27: Definition Grün- und ökologische Ausgleichsflächenziffer, Quelle: Metron

§ 13 definiert die neue Ausnützungsziffer (AZ) gemäss § 49 IVHB* RBV und ersetzt die heutige Nutzungsziffer.

§ 15 definiert die Fassaden- und Gebäudehöhen gemäss IVHB (vgl. Abbildung 28). Die heutige Sockelgeschosshöhe ist nicht mehr anwendbar, sondern wird in die neuen Höhen integriert. Für Klein- und Anbauten gilt neu eine Gebäudehöhe von 3.5 m. Der Absatz 5 wurde aus dem rechtskräftigen Zonenreglement übernommen (Regelung für Gewerbezone).

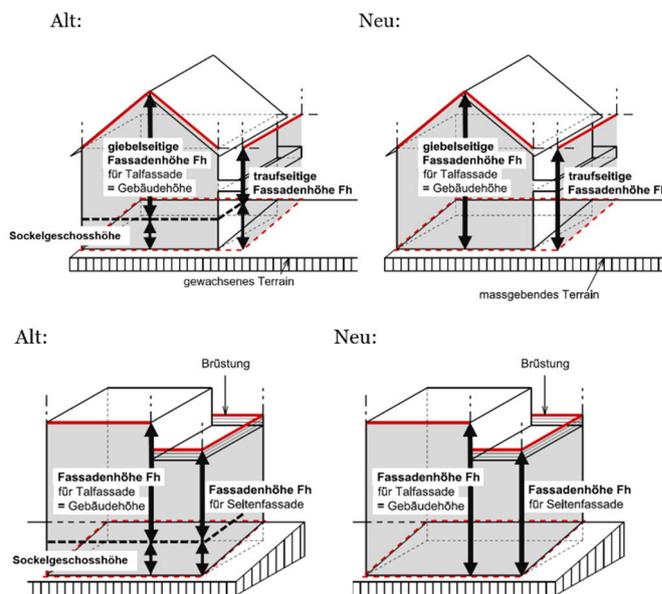


Abbildung 28: Definition Fassaden- und Gebäudehöhe bei Steil- und Flachdächern, Quelle: Anhang 2 Skizzen IVHB RBV, Metron

Die Bestimmung zu Abgrabungen und Terrain-Einschnitten (§ 16) wurde ausgehend vom rechtskräftigen Reglement angepasst.

§ 17 entspricht den kantonalen Vorgaben des Muster-Zonenreglements Siedlung. Die Geschossigkeit bzw. die Anzahl Vollgeschosse in den Bauzonen bleibt erhalten.

Die Regelung zum Höhenfixpunkt (§ 18) entspricht dem bisherigen Recht.

Allgemeine Gestaltungsvorschriften (§§ 19 bis 22 ZRS)

Die Bestimmungen zur Dachgestaltung (§ 19) wurde anhand der rechtskräftigen Bestimmung angepasst. Solar- und Photovoltaikanlagen (PVA) sind neu als Bedachungsmaterial zugelassen.

Die Bestimmungen zu den Dachaufbauten und -einschnitten wurden überarbeitet. Die Summe der Breiten der Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und Glasziegelgruppen darf neu bis zu zwei Drittel der Fassadenlänge betragen. Dafür fallen die Vorgaben zu den einzelnen Glasflächen bzw. zum Total der Glasflächen weg. Die Mindestabstände bezüglich Gräten und Kehlen wurden angepasst.

Die Fläche des Attikageschosses darf gemäss IVHB neu 60% (statt 50%) der darunterliegenden Geschossfläche betragen (§ 21). Die Bestimmung zum Dachgeschoss mit einseitig durchgehender Dachterrasse wurde aufgehoben.

Vorschriften zur Umgebungsgestaltung (§§ 23 bis 30 ZRS)

Die Vorschriften zur Umgebungsgestaltung stellen ein wichtiges Thema der Revision dar. Die Gestaltung der Abstellplätze und des Parzellenanstosse zu den Strassenräumen wurde dabei neu definiert, um unversiegelte Flächen zu fördern. Die eingeführte Grün- und ökologische Ausgleichsflächenziffer (GAZ) dient ebenfalls dem Erhalt der Grünflächen.

Die Erstellung eines Umgebungsplans 1:100 mit dem Baugesuch wurde aus dem rechtskräftigen ZRS übernommen und um den Nachweis zur GAZ ergänzt (§ 27).

Die Regelung zu den Parkplätzen wurde aus dem rechtskräftigen ZRS übernommen. Bei neuen Bauten mit mehr als sechs Stammplätzen ist die Erstellung einer Einstellhalle obligatorisch. Der Schwellenwert wurde von 12 auf sechs Plätze reduziert. Damit soll mehr oberirdische Fläche für die Umgebungsgestaltung freigespielt werden. Die sechs Stammplätze entsprechen dem Bedarf eines kleinen Mehrfamilienhauses bzw. einer Anlage mit mehreren Einfamilienhäusern. Für diese Bautypen ist es sinnvoll, eine gemeinsame, unterirdische Parkierung zu realisieren. Damit verbleibt oberirdisch genügend Platz für private und gemeinschaftliche Aussenräume, Wege, Anlagen usw.

Anlagen zur Aussenbeleuchtung wurden aus dem rechtskräftigen Reglement als allgemeine Vorschrift übernommen (§ 29).

Baumreihen und Alleen entlang kommunaler Strassen und Wege werden neu im ZRS eingeführt (§ 30). Diese Naturobjekte sind gemäss dem kommunalen Naturinventar 2021 im Zonenplan eingetragen.

Vorschriften zu den Schutzobjekten (§§ 31 bis 37 ZRS)

Die Schutzvorschriften wurden mit Hilfe der kantonalen Vorgaben für die Schutzobjekte (d. h. geschützte und erhaltenswerte Bauten, Bauten mit Situationswert, geschützte Brunnen und Wegkreuze, archäologische Schutzzonen) definiert.

Die geschützten Naturobjekte gemäss § 36 wurden aus dem rechtskräftigen ZRS übernommen und um Objekte aus dem kommunalen Naturinventar 2021 übernommen (vgl. auch Anhang 4 ZRS).

Gestaltungsvorschriften für die Kernzone (§ 38 bis 48 ZRS)

Die im rechtskräftigen Zonenreglement vorhandenen Gestaltungsvorschriften für die Kernzone sind weiterhin im Reglement enthalten und wurden gemäss dem Muster-Teilzonenreglement des Kantons angepasst. Dabei wurden im § 42 die Massvorschriften für Dachaufbauten in Koordination mit der kantonalen Denkmalpflege genauer definiert. § 47 enthält neu Vorgaben für technische Anlagen.

Vorschriften zu den Gefahrenzonen (§ 49 bis 51 ZRS)

Die vorhandenen Vorschriften zu den Gefahrenzonen wurden gemäss der kantonalen Vorgabe «Umsetzung der Naturgefahrenkarte in die kommunale Nutzungsplanung» vom Juni 2011 ergänzt. Nach der kantonalen Vorprüfung wurden die Vorschriften zusätzlich präzisiert.

Zonenspezifische Vorschriften (§ 52 ZRS)

Die zonenspezifischen Vorschriften wurden neu in Tabellenform gemäss den Definitionen der IVHB und des Entwurfs des Zonenplans Siedlung zusammengefasst. Die heutige Wohnzone W2b (neu: W2 65) wurde als Referenz für den Status quo angenommen. Anhand von realisierten Bauten wurden die zonenspezifischen Vorschriften bezüglich Ziffern, Fassaden- und Gebäudehöhen geprüft und definiert. Grundsätzlich wurde somit die heutige Bebaubarkeit unter Berücksichtigung der Geschossigkeit pro Zone beibehalten.

Die Fassaden- und Gebäudehöhen sind nun inklusive der heutigen Sockelgeschosshöhen definiert.

Die Gebäudelänge wurde abgeschafft, da die Abstände gemäss § 52 RBV über die Fassadenlänge geregelt sind.

Ausnahmebestimmungen (§§ 53 bis 55 ZRS)

Die Ausnahmen von den Zonenvorschriften sowie die Bestimmung für Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan wurden angepasst. Bei Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan kann neu das Attika- und Dachgeschoss als Vollgeschoss ausgebaut werden. Die entsprechenden Höhenvorschriften und Ausnützungsziffern wurden entsprechend angepasst.

Die bisherige Regelung zur Dachaufstockung wird weitergeführt.

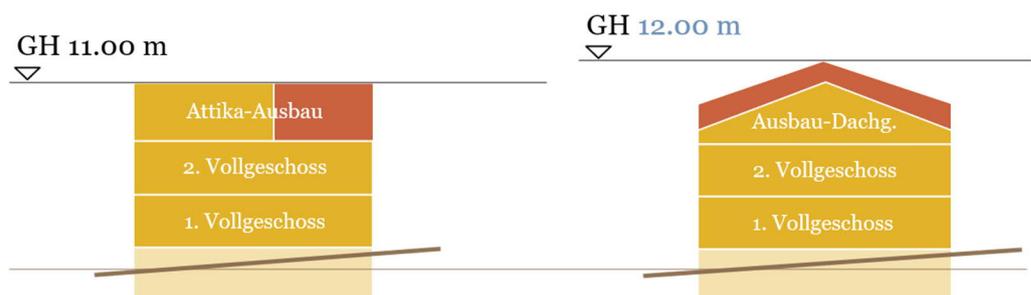


Abbildung 29: Definition Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan bei Flach- und Steildächern, Quelle: Metron

Quartierplanung (§ 56 ZRS)

Die Bestimmung zur Quartierplanung wurde angepasst. Bei Quartierplanungen ist u. a. auf ein vielfältiges Wohnungsangebot und auf attraktive Grünräume zu achten. Zusätzlich ist mit dem QP ein Mobilitätskonzept zu erstellen, welches Aufzeigt, wie die Mobilität der verschiedenen Nutzergruppen organisiert und bewältigt werden kann.

Schlussbestimmungen (§ 57 bis 63 ZRS)

Die Schlussbestimmungen wurden anhand des Musterzonenreglements definiert. Neu wurden die Bestimmungen um Festlegungen zu den Gebühren (§ 57), Zuständigkeiten (§ 59) und Strafen und Bussen (§ 61) in das Kapitel integriert.

Beschlüsse und Genehmigung

In diesem Kapitel sind die Verfahrensdaten der Revision aufgeführt.

Anhänge

Der Anhang 1 umfasst verschiedene Hinweise zur Umgebungsgestaltung, zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen und zum Anschluss an den Wärmeverbund Oberwil-Therwil. Der Anhang wurde aus dem rechtskräftigen ZRS übernommen und um die Empfehlung zur Vermeidung von Schottergärten ergänzt.

Die Anhänge 2 und 3 enthalten Erläuterungen und Masse zu den Dachformen, Dachaufbauten und -einschnitte.

In Anhang 4 sind die geschützten Naturobjekte gemäss § 36 ZRS aufgeführt. Die Liste enthält Angaben zum Typ und zum Standort des Naturobjekts.

Anhang 5 beinhaltet neu die Artenliste für die standortgerechten Bäume und einheimischen Sträucher.

5.7 Änderungen Zonenplan Siedlung (ZPS)

Die wichtigsten Änderungen am ZPS sind in Abbildung 30 dargestellt. Sie umfassen im Detail folgende Punkte:

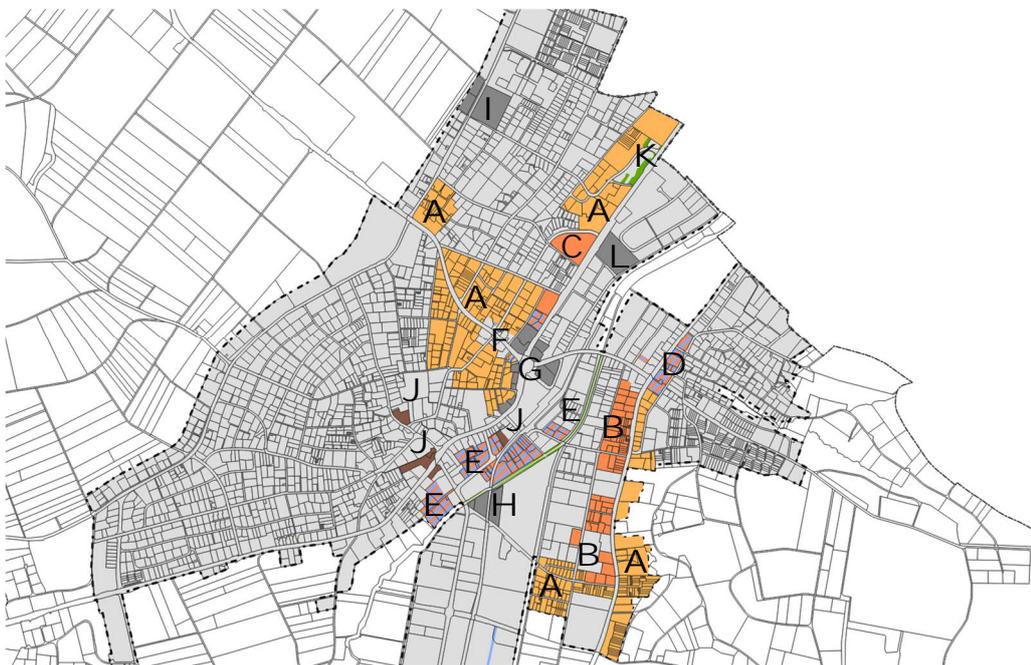


Abbildung 30: Übersicht Änderungen ZPS,
Quelle: Metron

Umbenennung Wohnzonen W2a zu W2 55 und W2b zu W2 65

Die heutigen Wohnzonen W2a und W2b wurden in W2 55 und W2 65 umbenannt. Die Zahlen 55 und 65 nehmen Bezug auf die Ausnutzungsziffer von 0.55 bzw. 0.65 in den jeweiligen W2-Zonen. Die Umbenennung hat keinen Einfluss auf die Bebaubarkeit der Grundstücke in diesen Zonen: Die baulichen Möglichkeiten bleiben die gleichen. Die Umbenennung ist im Änderungsplan nicht dargestellt.

Änderung A – Aufzoning zweigeschossige Wohnzone W2b zu W2 75

Die W2b-Zonen entlang von Hauptstrassen wurden in die dichtere Wohnzone W2 75 (AZ = 0.75) aufgezont.

Diese zentral gelegenen und gut erschlossenen Quartiere weisen heute eine dichtere und baulich gemischte Zone (u. a. kleine Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser) auf.

Änderung B – Aufzoning zweigeschossige Wohnzone W2b zu dreigeschossige Wohnzone W3

Die zweigeschossigen Siedlungsgebiete in der Talsohle entlang von Hauptstrassen wurden gemäss den kommunalen Grundlagen in die dreigeschossige Wohnzone W3 (AZ = 0.90) aufgezont.

Änderung C – Aufhebung Teilzonenplan Fürstenrain und Umzoning zu dreigeschossige Wohnzone W3

Der Teilzonenplan (Beschluss Regierungsrat vom 22. Juli 1964) soll mit der Revision aufgehoben werden. Das Gebiet wurde neu der W3-Zone zugewiesen. Die vorhandene Bebauung entspricht der vorgesehenen Zonierung. Die Anpassung des privaten Vertrags ist zu prüfen.

Änderung D – Aufzoning zweigeschossige Wohn-Geschäftszone WG2a zu dreigeschossige Wohn-Geschäftszone WG3

Die WG2a innerhalb der Talsohle und entlang der Hauptstrasse wurde gemäss den kommunalen Grundlagen in die WG3-Zone aufgezont.

Änderung E – Aufzoning zweigeschossige Wohn-Geschäftszone WG2b zu dreigeschossige Wohn-Geschäftszone WG3

Aufzoning in der Talsohle gemäss den kommunalen Grundlagen.

Änderung F – Umzoning Zentrumszone zu zweigeschossige Wohn-Geschäftszone WG2

Die kleinteiligen Parzellen Nr. 366 – 399 wurden in die WG2-Zone umgezont.

Die heutige Zentrumszone unterliegt einer Quartierplanpflicht und ist für die erwähnten Parzellen nicht umsetzbar. Die neue Zonierung entspricht dem heutigen Bauungstyp.

Änderung G – Umzoning Zentrumszone zu Zone mit Quartierplanpflicht ZQP 1 – 5 «Zentrum»

Die heutige Zentrumszone unterliegt einer Quartierplanpflicht. Somit wurden diese zentralen Gebiete einer Zone mit Quartierplanpflicht zugewiesen.

In § 7 Abs. 2 ZRS wurden neue Ziele definiert, die eine qualitative Aufwertung des Zentrums sicherstellen sollen.

Im Gebiet «Zentrum» ist eine Überbauung mit einem vielfältigen Wohnungsangebot (d. h. altersgerechtes Wohnen, verschiedene Wohnungsgrössen und Zielgruppen) und gemischten Nutzungen vorgesehen.

Änderung H – Umzoning Gewerbezone 1 zu Zone mit Quartierplanpflicht ZQP 6 + 7 «Sägestrasse»

Die Gewerbezone 1 (heutiger Werkhof und Gewerbebauten) wurde einer Zone mit Quartierplanpflicht zugewiesen.

Das Areal bildet ein Schlüsselgebiet für die qualitative Aufwertung innerhalb der Talsohle und im Zusammenhang mit der Entwicklung des Eisweihers.

Im ZRS wurden entsprechende Planungsziele aufgenommen.

Änderung I – Umzonung OeWA-Zone zu Zone mit Quartierplanpflicht ZQP 8 «Hohestrasse»

Die Zone wird nicht mehr für die Schulraumplanung oder weitere öffentliche Nutzungen benötigt. Mit der ZQP soll eine hochwertige, verdichtete Arealentwicklung mit vorwiegend Wohnnutzung ermöglicht werden.

Änderung J – Umzonung OeWA-Zone zu Kernzone

Die Umzonungen sind in Kapitel 5.2 erläutert.

Umzonungen zu Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) setzen eine Auslastung der kommunalen Bauzonen von mindestens 95% voraus (vgl. Objektblatt S 1.2, Planungsanweisung b, gemäss KRIP). Die Auslastung von Oberwil beträgt über 100%, weshalb die vorgesehenen Umzonungen von OeWA-Zonen zu WMZ grundsätzlich möglich sind. Umzonungen von öffentlichen Zonen dürfen allerdings nicht zu Neueinzonungen derselben innerhalb des nächsten Planungshorizonts führen.

Neu geschaffene WMZ sollen zudem gemäss Planungsgrundsatz d) dicht überbaut werden. Die im Zonenplan festzulegende Dichte hat einem Ausnutzungsäquivalent von mindestens 0.8 zu entsprechen. Zusätzlich ist mittels den Zonenvorschriften eine hohe städtebauliche Qualität sicherzustellen.

Im vorliegenden Zonenplan werden die Parzellen Nr. 266, 268, 280 und 322 von der OeWA-Zone in die Kernzone K und die Parzelle Nr. 3100 wird von der OeWA-Zone in die dreigeschossige Wohnzone W3 umgezont. Die Ausnutzungsziffer in der Zone K beträgt 1.0, in der W3 0.9. Die Zonenvorschriften der K-Zone und zu den Naturobjekten stellen eine hohe Qualität der Gebäude und Aussenräume sicher. Beim Gebäude in der W3-Zone reichen die Bestimmungen der Regelbauweise aus, um eine bauliche Entwicklung sicherzustellen, die sich ins Ortsbild einfügt.

Änderung K – Umzonung W2b zu Grünzone

Die neue Grünzone soll als Pufferzone zum Waldareal und als ökologische Ausgleichsfläche im Siedlungsgebiet dienen.

Änderung L – Umzonung W3 zu Zone mit Quartierplanpflicht ZQP 9 «Cheibmatt»

Mit dem ZQP soll eine hochwertige, verdichtete Arealentwicklung mit vorwiegend Wohnnutzung und einem reduzierten Parkplatzangebot ermöglicht werden.

Zonen mit Quartierplanpflicht

Die Ziele betreffend das preisgünstige und altersgerechte Wohnen können einerseits durch eine aktive Bodenpolitik sowie den gezielten Einsatz der gemeindeeigenen Liegenschaften und andererseits durch Vorgaben bei Quartierplänen verfolgt werden. Gesetzlich Grundlagen für generelle Vorgaben an Private bestehen nicht. Die möglichen Vorgaben bei den QP können in der Revision in die Ziele der ZQP aufgenommen werden. Sofern nicht die Gemeinde Eigentümerin ist, muss die Grundeigentümerschaft einbezogen werden. Die Vorgaben an Private im Rahmen von QP stehen im Zusammenhang mit dem Mehrwertausgleich und den auszuhandelnden Infrastrukturverträgen. Ein Teil des Mehrwertausgleichs kann mit speziellen Wohnungsangeboten kompensiert werden.

Quartierpläne

Alle rechtskräftigen Quartierpläne wurden ebenfalls im ZPS integriert. Neu werden die QP 18 «Therwilerstrasse» und QP 19 «Hallenstrasse Nord» aufgeführt. Die Gesamtüberbauung GÜ 00 «Rüti» wird als QP 0 «Rüti» bezeichnet.

5.8 Zonen für öffentliche Werke und Anlagen (OeWA)

In der Ortsplanungsrevision wurde der Umgang mit den bestehenden OeWA-Zonen anhand der Ziele aus dem RES, dem erwarteten Bevölkerungswachstum sowie der laufenden Schulraumplanung überprüft. Die für die Revision wichtigsten Resultate dieser Überprüfung lassen sich wie folgt zusammenfassen:



Abbildung 31: Übersicht OeWA-Zonen mit Zweckbestimmungen, Zonen ohne Nummern sind im Zonenplan Landschaft definiert, Quelle: Metron

Eisweiher: Der nördliche Teil der OeWA-Zone Nr. 5 (vgl. Abbildung 27) soll zukünftig für öffentliche Spiel- und Grünräume, Aussenraumerweiterungen und öffentliche, unversiegelte Parkplätze zur Verfügung stehen. Ermöglicht wird dies durch die Verlagerung der Sportanlagen in die OeWA-Zone «Entenwuh» bzw. in die Südhälfte der OeWA-Zone Nr. 5.

Langmannwerk: Die unbebaute Fläche in der OeWA-Zone Nr. 13 soll als strategische Reserve für Schul-, Sport-, und Freizeitanlagen zur Verfügung stehen. Teile des Grundstücks können weiterhin als Familiengärten betrieben und/oder zwischengenutzt werden.

Löchlimatt: Der Bedarf an der Reserve OeWA-Zone Nr. 9 wurde geprüft. Die bebaute Parzelle beherbergt das Feuerwehrmagazin der Gemeinde Oberwil. Die unbebaute Parzelle ist im Privatbesitz und dient als Reserve für Schul-, Sport- und Freizeitanlagen sowie für eine Zivilschutzanlage.

Hohestrasse: Die bestehende OeWA-Zone befindet sich abseits des Ortszentrums und wird für die Schulraumplanung nicht benötigt. Die betroffenen Parzellen werden einer Zone mit Quartierplanpflicht (ZQP 8) und entsprechenden Planungszielen unterstellt. Vorgesehen ist eine hochwertige, verdichtete Arealentwicklung mit vorwiegend Wohnnutzung.

Aufgrund der Analyse kann festgehalten werden, dass die vorliegenden OeWA-Zonen genügend Flächenreserven aufweisen, um alle Bedürfnisse der Gemeinde Oberwil abzudecken. Die Reserve OeWA Hohestrasse wurde in den Szenarien für die Schulraumplanung bereits nicht mehr berücksichtigt.

Die OeWA-Zonen innerhalb des Ortskerns werden reduziert bzw. der Kernzone zugeteilt. Betroffen sind die Parzellen 266, 268, 280 und 322.

In der Zweckbestimmung der OeWA-Zone im Eisweiher muss das Jugendhaus erwähnt werden. Die Reserve und die Zweckbestimmung der OeWA-Zone Blachen im Zonenplan Landschaft bleibt für eine künftige regionale Sportanlage erhalten. Eine Machbarkeitsstudie in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Therwil ist in Bearbeitung.

5.9 Abstimmung mit Zonenvorschriften Landschaft

Der Regierungsrat des Kantons Basel-Land hat mit Beschluss Nr. 2018-854 vom 5. Juni 2018 die Zonenvorschriften Landschaft mit Auflagen genehmigt. Im Beschluss wurde die Gemeinde Oberwil aufgefordert, innert fünf Jahren

- a) in den Vorranggebieten Landschaft gemäss KRIP entsprechende Schutzzonen und dazugehörige Bestimmungen beschliessen zu lassen.
- b) Naturschutzzonen mit verbindlichen Schutzbestimmungen festzulegen oder den Schutz im Rahmen von § 10 NLG sicherzustellen.
- c) Die Zone für öffentliche Werke und Anlagen (OeWAZone) «Nr. 5, Sport, Leichtathletik» und die Spezialzone Gärtnerei im Gebiet «Wilmatt» zu überprüfen. Sofern für diese kein Bedarf besteht, sind sie geeigneten Zonen zuzuweisen.

Die fünfjährige Frist ist am 31. Dezember 2023 ungenutzt abgelaufen. Die Gemeinde Oberwil plant, die Auflagen nach Abschluss der Zonenrevision Siedlung in einem separaten Verfahren umzusetzen.

5.10 Stand Erschliessung

Die Baureserven innerhalb des Siedlungsgebiets gemäss Anhang 2 und Anhang 3 des Planungsberichts sind groberschlossen.

6 Berücksichtigung der übergeordneten Randbedingungen

Im folgenden Kapitel wird erläutert, wie die Revision die übergeordneten Rahmenbedingungen berücksichtigt. Die Berücksichtigung der Anliegen aus der kantonalen Vorprüfung wird in Kapitel 2.3 erläutert.

6.1 Richtplan Kanton Basel-Landschaft

Der KRIP des Kantons Basel-Landschaft ist bei der Revision der Nutzungsplanung vollumfänglich zu berücksichtigen. Dies gilt sowohl für die generellen Zielsetzungen als auch für die konkreten textlichen Richtplaninhalte und die planerischen Festsetzungen (vgl. Kapitel 3.2).

6.2 Luftreinhalte

Der Vollzug der eidgenössischen und kantonalen Luftreinhaltebestimmungen steht im Vordergrund. In der Gemeinde Oberwil sind Luftbelastungen zu mindern und der Frischlufttransport gebietsweise zu sichern. Es sind jedoch keine wesentlichen zusätzlichen Emissionen vorhanden.

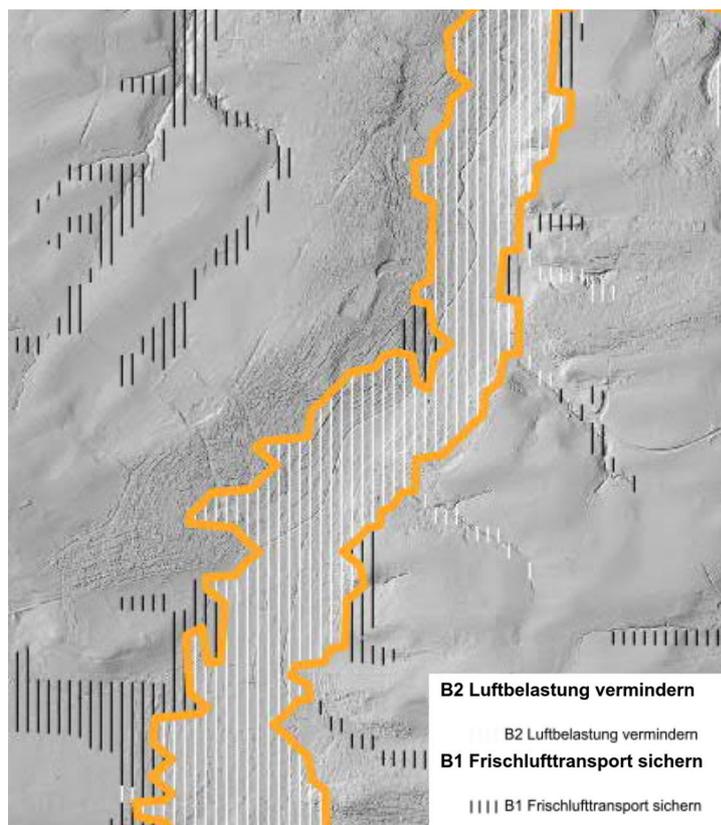


Abbildung 32: Planausschnitt Lufthygienekarte, Quelle: <https://geoview.bl.ch/>

Als ortsklimatisches Thema wird die Lufthygiene v.a. im Bereich der Quartierplanverfahren im Zonenreglement umgesetzt. Ziel ist es, dass erneuerbare Ressourcen wie z.B. Solarenergie und Geothermik vermehrt genutzt werden sowie emissionsarme Energieversorgung wie Fernwärme oder Erdgas in Betracht bezogen werden. Immissionschutzpflanzungen wie z.B. Baumbestände im Strassenraum tragen nicht nur zur

besseren Lufthygiene bei, sondern werten den Strassenraum gestalterisch auf (vgl. Kapitel 5.4).

6.3 Lärmschutz

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Oberwil weist gemäss dem Lärmempfindlichkeitsstufenplan vom 26. Januar 2016 zwei Empfindlichkeitsstufen aus:

- Empfindlichkeitsstufe (ES) II in Zonen, in denen keine störenden Betriebe zugelassen sind, namentlich in Wohnzonen sowie Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen
- Empfindlichkeitsstufe (ES) III in Zonen, in denen mässig störende Betriebe zugelassen sind, namentlich in Wohn- und Gewerbebezonen (Mischzonen) sowie Landwirtschaftszonen.

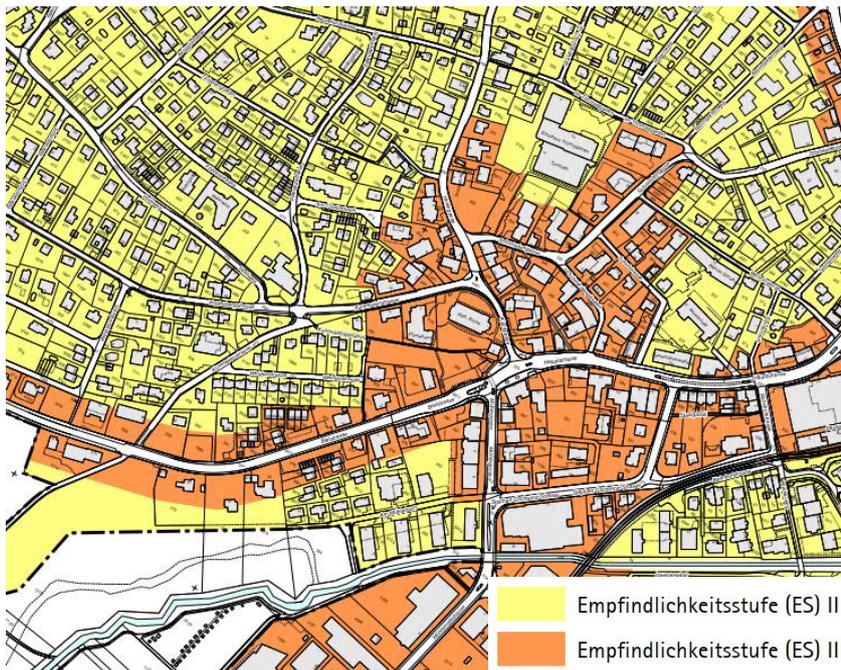


Abbildung 33: Planauszug Lärmempfindlichkeitsstufenplan vom 26.02.2016, Quelle: Jeremann Ingenieure + Geometer AG

Die Empfindlichkeitsstufen (ES) legen die zulässigen Belastungswerte für Nutzungszonen fest (Lärmschutzverordnung Art. 43). Neu werden die ES direkt im Zonenreglement Siedlung den jeweiligen Nutzungszonen zugewiesen (vgl. Kapitel 5.6). Der bisherige Stufenplan soll aufgehoben werden.

6.4 Gewässerschutz

Gewässerraum

Die Gemeinden in der Schweiz sind angehalten, die Raumbedürfnisse für Gewässer mittels Gewässerräumen festzuhalten. Die Festlegung der Gewässerräume in Oberwil basiert auf der Gewässerraumplanung der Gruner Böhringer AG, die im separaten Bericht vom 6. Mai 2020 dokumentiert ist.

Die Gewässerräume werden sowohl im Zonenplan Siedlung wie auch im Zonenplan Landschaft umgesetzt. Dazu hat die Gruner Böhringer AG Mutationspläne für den Zonenplan Landschaft erstellt. Für die bessere Nachvollziehbarkeit der Festlegungen werden die Gewässerräume des jeweils anderen Zonenplans als orientierender Inhalt auf den Zonenplänen Siedlung und Landschaft ebenfalls dargestellt.

In Oberwil existieren folgende Fliessgewässer:

- Birsig
- Marbach (offizieller Gewässername ist Marchbach, in Oberwil wird er jedoch Marbach genannt)
- Chuegrabenbach
- Lettengrabenbach
- Goldbrunnenbach
- Regenwasserableitung Fraumatt

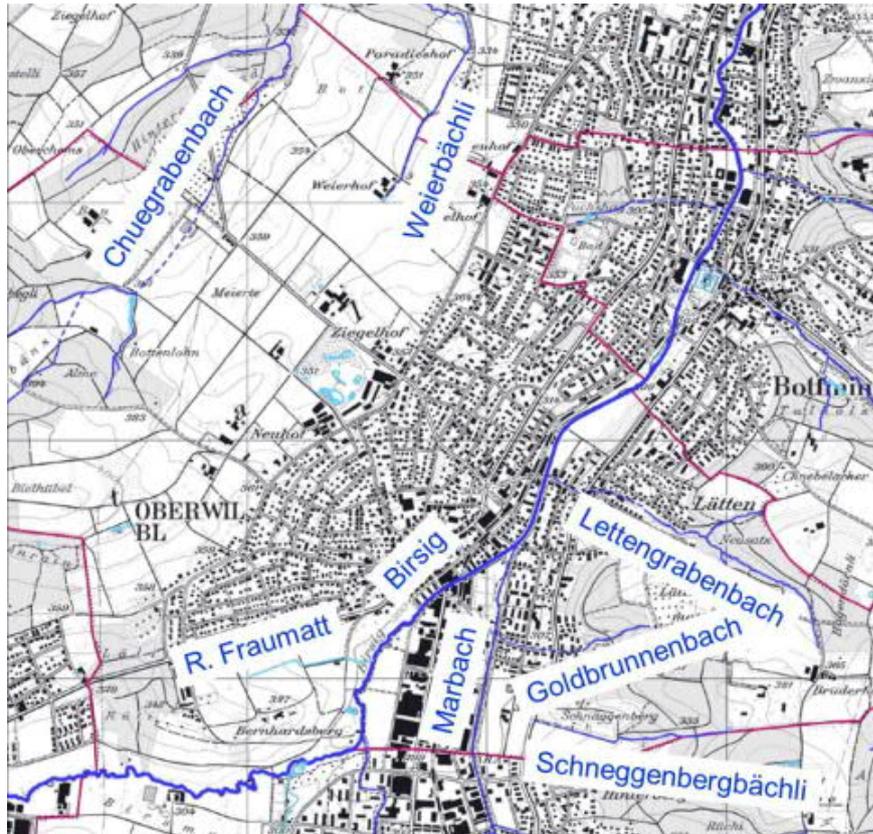


Abbildung 34: Gewässernetz in Oberwil,
Quelle: Gruner Böhlinger AG

Für diese Fliessgewässer wurden nach Angaben des kantonalen Gewässernetzes sowie weiteren Kriterien Gewässerraumbreiten festgesetzt und mit den Zonen des neuen Zonenplans Siedlung abgestimmt. Weitere Informationen hinsichtlich der Umsetzung des Gewässerraums sind dem Planungsbericht des Büros Gruner Böhlinger AG zu entnehmen.

Abstimmung mit Generellem Entwässerungsplan (GEP)

Da in der Zonenplanung Regelungen über die Dichte und Art der baulichen Nutzung getroffen werden, sind diese mit den im Generellen Entwässerungsplan (GEP) festgelegten Anforderungen für den Umgang mit dem Regenwasser abzustimmen. Der aktuelle gültige GEP von Oberwil wurde am 19. September 2002 von der Gemeindeversammlung bewilligt und am 17. Dezember 2002 vom Regierungsrat genehmigt. Es ist vorgesehen, den GEP nach Rechtskraft der Zonenvorschriften Siedlung an die Zonenplanung anzupassen. Die massgebenden gesetzlichen Grundlagen dazu finden sich im Gewässerschutzgesetz (GSchG, Artikel 7) bzw. in der Gewässerschutzverordnung (GSchV, Artikel

5, 6 ff.) des Bundes, im Gesetz über den Gewässerschutz des Kantons (GschG BL, §§ 3, 4 ff.) sowie im landrätlichen Dekret über den Generellen Entwässerungsplan.

6.5 Naturgefahren

Bauten und Anlagen, die sich gemäss den Gefahrenkarten des Kantons in gefährdeten Gebieten befinden und/oder projektiert werden, sind entsprechend in der Nutzungsplanung mit geeigneten Vorschriften zu schützen. Der Kanton sieht verschiedene Gefahrenkarten für verschiedene Naturgefahren vor (z. B. Rutschung, Wasser, Oberflächenabfluss). Die Gefahrenkarten des Kantons dienen als Entscheidungsgrundlage in der Raumplanung und im Baubewilligungsverfahren und geben eine detaillierte Übersicht über die Gefährdungssituation, die in fünf Gefahrenstufen unterteilt wird:

- rot: erhebliche Gefährdung
- blau: mittlere Gefährdung
- gelb: geringe Gefährdung
- gelb-weiss schraffiert: sehr geringe Gefährdung (Restgefährdung)

Gemäss den kantonalen Vorgaben werden die Naturgefahren in der Zonenvorschriften (d. h. Zonenplan und Zonenreglement Siedlung) mittels Gefahrenzonen umgesetzt. Die Vorschriften umschreiben den Umgang mit Naturgefahren hinsichtlich Bauten und Anlagen, Baubewilligungskriterien und ggf. durchzuführenden Untersuchungen für evtl. Schutzmassnahmen vor. In den folgenden Abschnitten werden die einzelnen Gefahrenkarten für die Gemeinde Oberwil erläutert.

Die Umsetzung der Naturgefahrenkarte in die Nutzungsplanung erfordert ebenfalls die Festlegung von Gefahrenzonen in Gebieten mit Quartierplanungen. Im Rahmen der Revision wurde überprüft, ob die Gefahrenzonen dem Gesamtkonzept und den im Quartierplanvertrag geregelten Rechten und Pflichten widersprechen. Dabei wurde festgestellt, dass nur beim Quartierplan Mühlegasse (QP Nr. 15) eine Überlagerung im Umfang von 2 m² zwischen dem QP-Perimeter und der Gefahrenzone «Überschwemmung erhebliche Gefährdung» vorliegt (vgl. Abbildung 35). Die Überlagerung ist so gering, dass auf eine Mutation der Quartierplanvorschriften verzichtet wird. Das Gebiet «Mühlegass» wird somit auch mit einer Gefahrenzone überlagert.



Abbildung 35: Perimeter Quartierplan Mühlegass (links) und Gefahrenzonen Überschwemmung (rechts)

Gefahrenkarte Rutschung

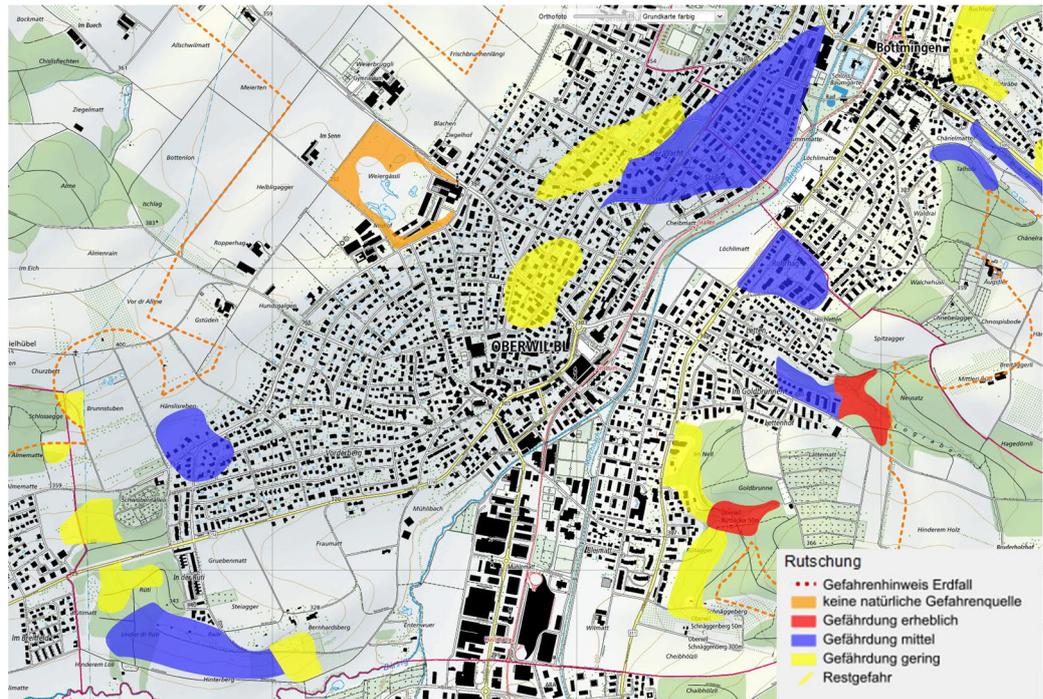


Abbildung 36: Planausschnitt Gefahrenkarte Rutschung, Quelle: <https://geoview.bl.ch/>

Mittlere bis geringe Gefährdungssituationen kommen in verschiedenen Quartieren von Oberwil vor (vgl. Abbildung 36). Allfällige Rutschungen bei der Ziegelei sind auf den alten Abbaustandort zurückzuführen. Die betroffenen Gebiete werden im Zonenplan Siedlung als Gefahrenzone Rutschung dargestellt.

Gefahrenkarte Wasser

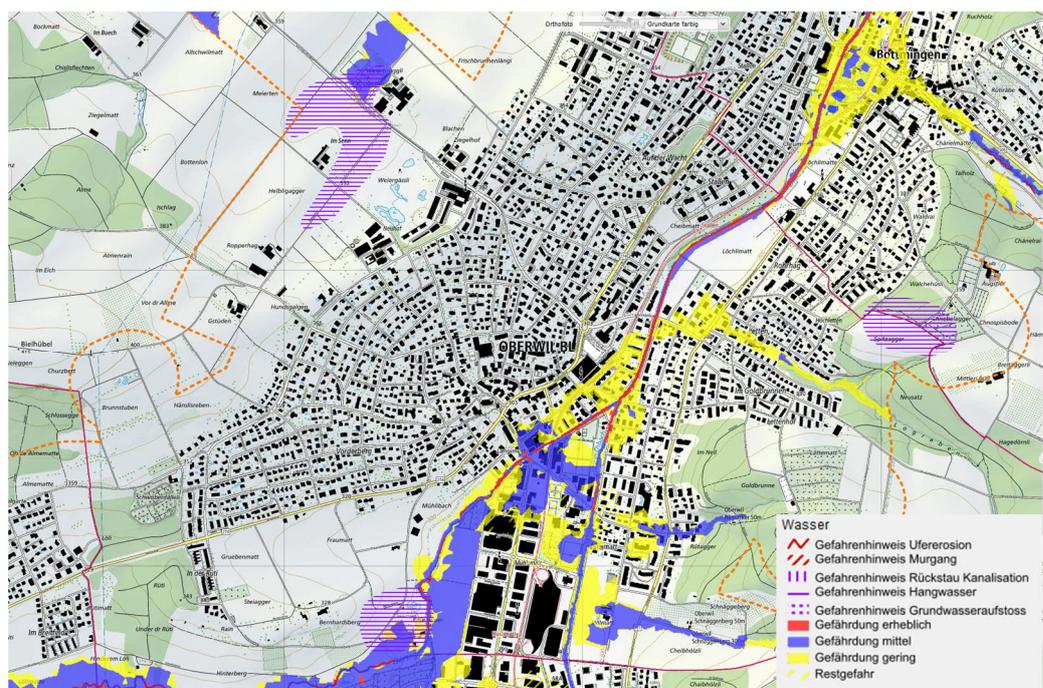


Abbildung 37: Planausschnitt Gefahrenkarte Wasser, Quelle: <https://geoview.bl.ch/>

Die mittlere und geringe Gefährdungssituation konzentriert sich vor allem zwischen den Gewässern Birsig und Marbach sowie entlang der seitlichen Zuflüsse. Die betroffenen Gebiete werden im Zonenplan Siedlung als Gefahrenzone Überschwemmung dargestellt.

Gefährdungskarte Oberflächenabfluss

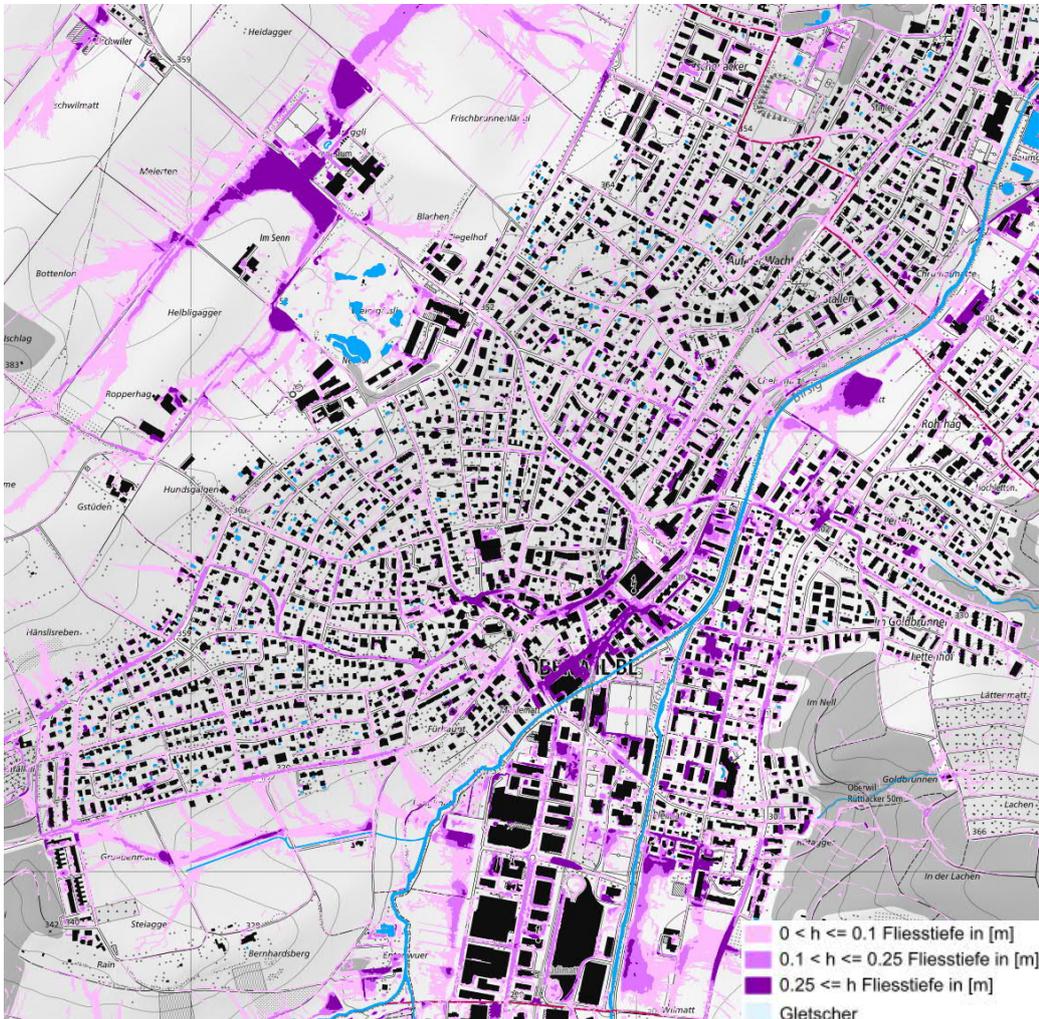


Abbildung 38: Planausschnitt Gefahrenkarte Oberflächenabfluss, Quelle: <https://geoview.bl.ch/>

Die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss (vgl. Abbildung 38) zeigt für die Gemeinde Oberwil bedeutende potenzielle Abflüsse und Überschwemmungsflächen von Oberflächenabfluss im Siedlungsgebiet auf (z. B. Gebiete Bahnhofstrasse, Stephan Gschwind-Strasse).

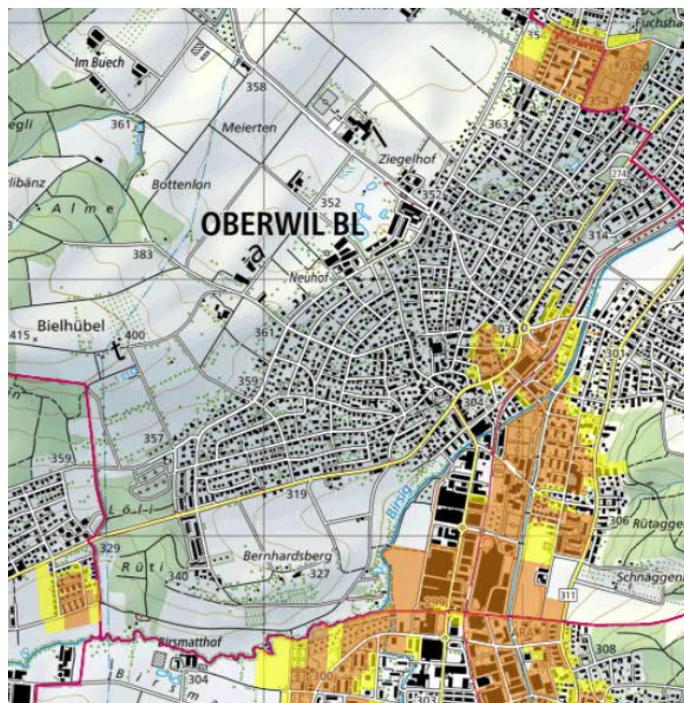
Für Sturzfluten, welche die Dimensionierungswerte des 5-jährigen Regenerignisses von Kanalisationen (z = 5) übersteigen, ist ein möglichst schadenfreier Abfluss aus dem Siedlungsgebiet über Kanalisationen, Entwässerungsleitungen, Verkehrsflächen und Gewässer sicherzustellen. Die Notwendigkeit von allfälligen Lenkungs- und Schutzmassnahmen sollte durch eine vertiefte Gefahrenbeurteilung und Risikoabwägung geklärt werden. Diese Abklärungen sollen mit der Aktualisierung der Generellen Entwässerungsplanung (GEP) abgestimmt werden.

6.6 Energie

Der Umgang mit der Energie (Energieeffizienz/Energieproduktion) gehört auch im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision zu den wichtigen Themen. Erneuerbare Energien und Energieeffizienz schonen die Umwelt; Wirtschaft und Bevölkerung profitieren von einem gemässigten Klima und höherer Lebensqualität. Gestützt auf die umfassende kantonale Gesetzgebung zum Thema Energie sind im Zonenreglement Siedlung spezifische Festsetzungen definiert.

Bei Zonen mit Quartierplanpflicht werden explizit Ziele und Vorgaben definiert und es wird beispielsweise ein Energiekonzept verlangt. Dieses soll bspw. aufzeigen, wie der Energiebedarf minimiert, die Energie rationell genutzt, erneuerbaren Energien eingesetzt oder die Gebäudehülle optimiert werden kann. Geht es um die Ausarbeitung von Quartierplanvorschriften bei Quartierplanverfahren, ist u.a. das Kriterium des Energiekonzeptes zu beachten.

Gemäss des Wärmeverbundskatasters ist die Gemeinde Oberwil gebietsweise an Fernwärmeleitungen angebunden, die sich entweder in max. 20 m Distanz oder 20 bis 50 m Distanz befinden.



■ Distanz zu Fernwärmeleitung max. 20 m. Anschluss wahrscheinlich möglich. Abgebildet sind Parzellen, die sich in einem Abstand von maximal 20 Meter zur nächsten Leitung eines Wärmeverbands befinden. Aufgrund der kurzen Distanz zur nächsten Leitung ist es wahrscheinlich, dass ein Objekt, das sich innerhalb dieses Perimeters befindet, an den betreffenden Wärmeverbund angeschlossen werden kann. Der abschliessende Entscheid liegt beim jeweiligen Betreiber, der neben der reinen Distanz auch den Wärmebezug des fraglichen Objekts und die Leistungsreserve auf dem betreffenden Leitungsabschnitt berücksichtigt.

■ Distanz zu Fernwärmeleitung 20-50 m. Anschluss im Einzelfall zu prüfen. Abgebildet sind Parzellen, die sich in einem Abstand zwischen 20 und maximal 50 Meter zur nächsten Leitung eines Wärmeverbands befinden. Aufgrund der grösseren Distanz zur nächsten Leitung ist im Einzelfall zu prüfen, ob das fragliche Objekt an den betreffenden Wärmeverbund angeschlossen werden kann. Der abschliessende Entscheid liegt beim jeweiligen Betreiber, der neben der reinen Distanz auch den Wärmebezug des fraglichen Objekts und die Leistungsreserve auf dem betreffenden Leitungsabschnitt berücksichtigt.

Abbildung 39: Plananschnitt Wärmeverbundkataster, Quelle: <https://geoview.bl.ch/>

6.7 Klimaanpassung

Ein günstiges Ortsklima trägt massgeblich zum Erhalt der Lebensqualität und zum Schutz der Gesundheit der Bevölkerung bei. Im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision wurde eine Klimaanalyse durchgeführt. Dabei wurden ortsklimatischen Aspekte wie die Durchlüftung, die Lufthygiene sowie die thermische Situation analysiert und im Zusammenhang mit dem RES und dem kommunalen Richtplan bewertet.

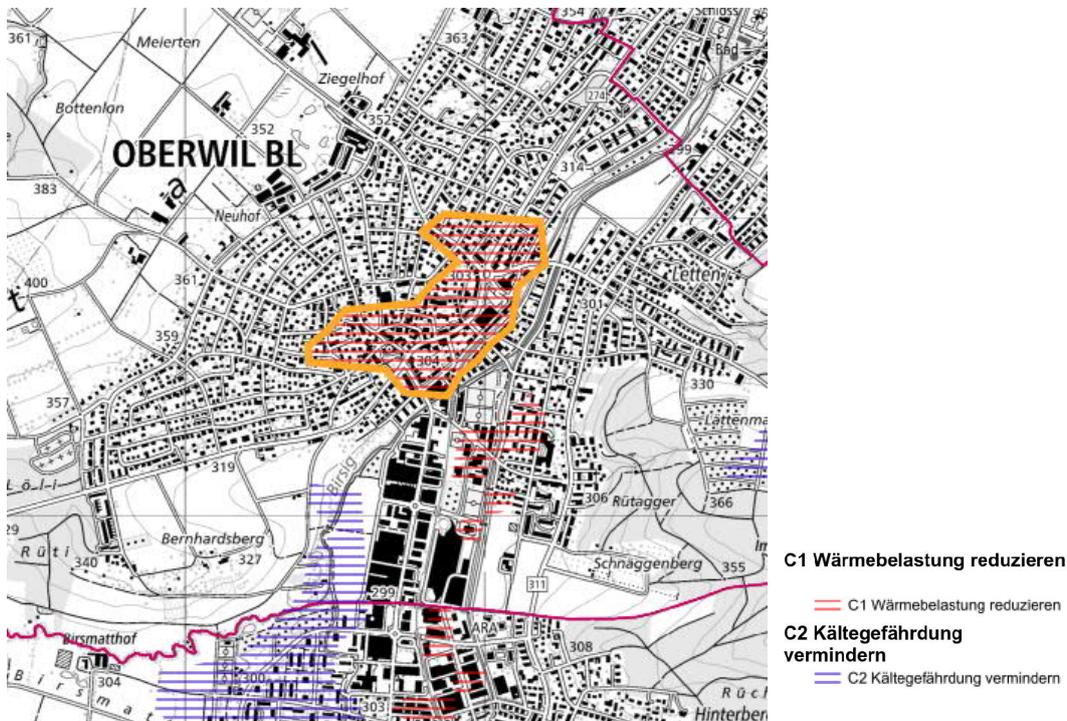


Abbildung 40: Planausschnitt Thermische Situation, Quelle: <https://geoview.bl.ch/>

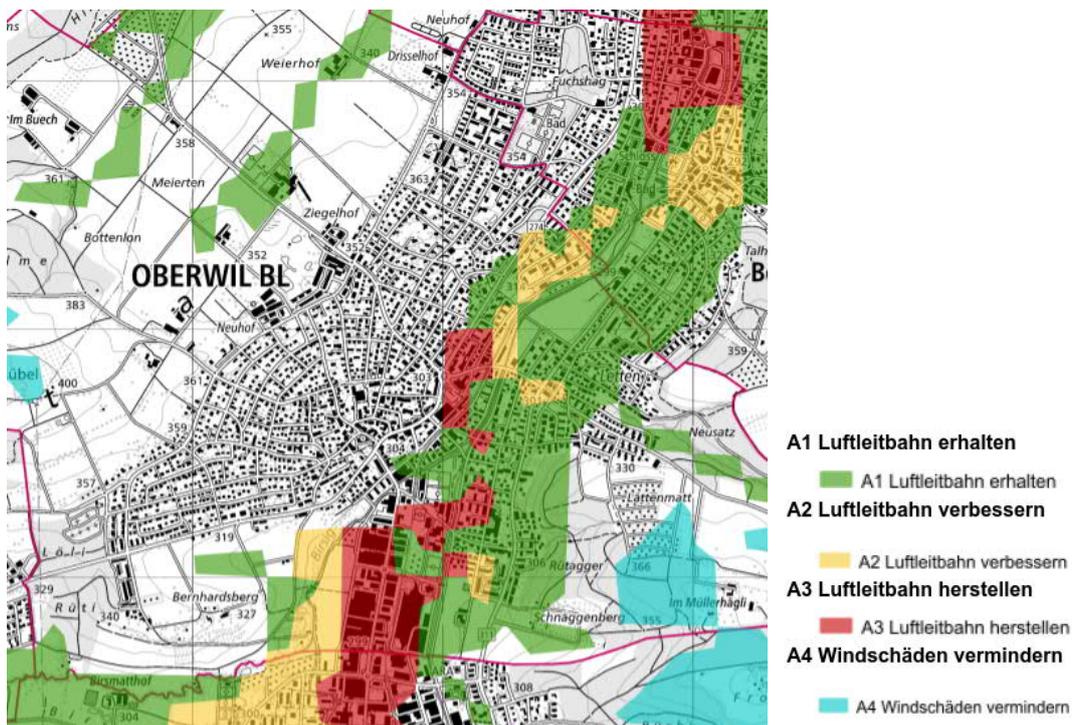


Abbildung 41: Planauszug Durchlüftung, Quelle: <https://geoview.bl.ch/>

Die Gemeinde Oberwil muss gemäss der Karte «Thermische Situation» die Wärmebelastung im Zentrum und in den Gewerbegebieten reduzieren. Dabei sind die Kaltluftleitbahnen südlich des Siedlungsgebietes zu beachten. Um für ein angenehmes Klima zu sorgen, sind weitere Versiegelungen und wahllose Verdichtungen zu vermeiden, die Park- und Grünanlagen zu erhalten und zu erweitern sowie Schattenzonen zu fördern, beispielsweise durch Arkaden.

Bei der Durchlüftung ist auf die Erhaltung sowie die Verbesserung der bestehenden Luftleitbahnen zu achten. Faktoren für die ideale Durchlüftung sind:

- Ausdehnung des Grün- und Freiflächenanteils
- Bauhöhen niedrig halten bzw. reduzieren
- Neubauten längs zur Luftleitbahn ausrichten
- Beseitigung baulicher Hindernisse, die Kaltluftstau verursachen
- Randbebauung öffnen

Auf Grundlage der Analyse, der Bewertung resp. Interessensabwägung zwischen RES/kommunaler Richtplan, Topografie/Lage, Freiraum/Umgebungsgestaltung, Bedarf OeWA-Zonen, Bebauungsstruktur, Gewässernetz und Hochwasser wurde eine Klimaanalyse mit folgender Synthese erarbeitet:

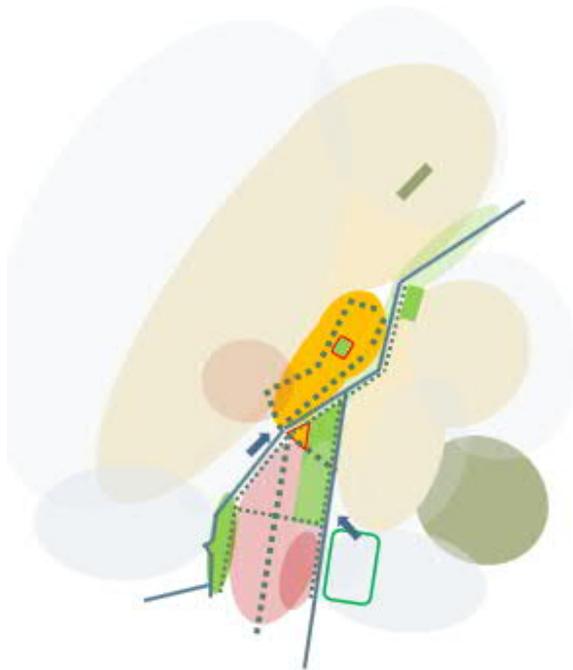


Abbildung 42: Synthese Klimaanalyse Oberwil

Mit der Klimaanalyse beabsichtigt die Gemeinde Oberwil, die Nutzungsplanung und Planungsziele für neue ZQP aufeinander abzustimmen und das Inventar Naturobjekte von lokaler Bedeutung aktualisieren. Des Weiteren werden im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision ortsklimatische Aspekte im Zonenreglement verankert. Dabei werden die Planungsziele in den Zonen für Quartierplanpflicht im Zentrum sowie Sägestrasse berücksichtigt und die OeWA-Zonen «Eisweiher» und «Entenwuh» als Entlastungsgebiete entwickelt. Klimaresiliente Innenentwicklung kann durch die Mehrwertabschöpfung und Infrastrukturbeiträge für Grün- und ökologische Ausgleichsflächen sowie für Strassenbäume unterstützt werden.

Im Zonenreglement Siedlung werden bezüglich der Klimaanpassung folgende Punkte festgelegt:

- Grün- und ökol. Ausgleichsflächenziffer (GAZ) in allen Zonen inkl. Anreize für Baumpflanzung
 - generell niedrige Geschosshöhen
 - Unversiegelte Abstellplätze und ein Baum pro 3 Stellplätzen
 - Innerhalb Gewerbezone ein Baum pro 300 m² Parzellenfläche
 - Erhalt/Ergänzung von Baumreihen/Alleen und geschützte Einzelbäume
 - Berücksichtigung ortsklimatischer Aspekte bei den Quartierplänen Nr. 1 – 6
 - Empfehlungen bzgl. Nichtversiegelung/Entsiegelung von Wegen und Plätzen
-

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Planungsinstrumente	9
Abbildung 2: Ablauf Revision Zonenvorschriften Siedlung	13
Abbildung 3: Projektorganisation	14
Abbildung 4: Kartenausschnitt «Strategie 1» Raumkonzept Schweiz, Quelle: https://www.are.admin.ch	21
Abbildung 5: Planausschnitt Zukunftsbild Agglomeration Basel, 3. Generation, Quelle: https://www.aggloprogramm.org	22
Abbildung 6: Planausschnitt Raumkonzept Basel-Landschaft, Quelle: https://www.baselland.ch	23
Abbildung 7: Planausschnitt Kantonaler Richtplan-Gesamtkarte, Quelle: https://www.baselland.ch	23
Abbildung 8: Regionales Raumkonzept Leimental - Konzeptschema Leitideen Quelle: https://region-leimental-plus.ch/	27
Abbildung 9: Planausschnitt Kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft von 2012, Quelle: Gemeinde Oberwil	28
Abbildung 10: Planausschnitt Gesamtplan RES Oberwil, Quelle: Gemeinde Oberwil	30
Abbildung 11: Übersichtskarte Quartiereinteilung des IES, Quelle: Metron AG	31
Abbildung 12: Planausschnitt rechtskräftiger Teilzonenplan Dorfkern, Quelle: Gemeinde Oberwil	32
Abbildung 13: Planausschnitt Teilzonenplan Fürstenrain, Quelle: Gemeinde Oberwil	33
Abbildung 14: Entwicklungskonzept Gewerbegebiet Mühlenmatt, Quelle: Mühlenmatt, Raumplanung Holzemer GmbH, 14.04.2014	33
Abbildung 15: Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung mit Trenddarstellung und Entwicklungszielen gem. kantonalem Richtplan (Quellen: BFS ESPOP und STATPOP, BFS- Betriebsstatistik und STATENT, Statistik Kanton BL)	38
Abbildung 16: Übersicht Zonenplanänderungen mit Einwohnerpotenzialen (d. h. Potenzialabschätzungen unter realistischen Annahmen)	40
Abbildung 17: Überlagerung Einwohner- und Beschäftigungsdichte gemäss IES, 2015, Metron	42
Abbildung 18: Luftbildaufnahme Gymnasium (Quelle: Kanton)	42
Abbildung 19: Situation mit Projektperimeter (Quelle: Kanton)	43
Abbildung 20: Planausschnitt Entwurf Zonenplan – Dorfkern, Quelle: Gemeinde Oberwil / Metron	46
Abbildung 21: Geschützte, erhaltenswerte Bauten und Bauten mit Situationswert gemäss Entwurf, Quelle: Metron, BIB	47
Abbildung 22: Übersicht geschützte, erhaltenswerte Bauten und Bauten mit Situationswert gemäss Entwurf, Quelle: Metron, BIB	48
Abbildung 23: Foto «Bürgerhus Ochse» Quelle: Google Street-View	48
Abbildung 24: Foto Doppelhäuser Hofmattstrasse, Quelle: Metron	49
Abbildung 25: Nicht ortsüblicher Steingarten	49
Abbildung 26: Ortsübliche Begrünung entlang der Strassen	49
Abbildung 27: Definition Grün- und ökologische Ausgleichsflächenziffer, Quelle: Metron	51

Abbildung 28: Definition Fassaden- und Gebäudehöhe bei Steil- und Flachdächern, Quelle: Anhang 2 Skizzen IVHB RBV, Metron	51
Abbildung 29: Definition Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan bei Flach- und Steildächern, Quelle: Metron	53
Abbildung 30: Übersicht Änderungen ZPS, Quelle: Metron	54
Abbildung 31: Übersicht OeWA-Zonen mit Zweckbestimmungen, Zonen ohne Nummern sind im Zonenplan Landschaft definiert, Quelle: Metron	57
Abbildung 32: Planausschnitt Lufthygienekarte, Quelle: https://geoview.bl.ch/	59
Abbildung 33: Planauszug Lärmempfindlichkeitsstufenplan vom 26.02.2016, Quelle: Jermann Ingenieure + Geometer AG	60
Abbildung 34: Gewässernetz in Oberwil, Quelle: Gruner Böhlinger AG	61
Abbildung 35: Perimeter Quartierplan Mühlegass (links) und Gefahrenzonen Überschwemmung (rechts)	62
Abbildung 36: Planausschnitt Gefahrenkarte Rutschung, Quelle: https://geoview.bl.ch/	63
Abbildung 37: Planausschnitt Gefahrenkarte Wasser, Quelle: https://geoview.bl.ch/	63
Abbildung 38: Planausschnitt Gefährdungskarte Oberflächenabfluss, Quelle: https://geoview.bl.ch/	64
Abbildung 39: Planausschnitt Wärmeverbundkataster, Quelle: https://geoview.bl.ch/	65
Abbildung 40: Planausschnitt Thermische Situation, Quelle: https://geoview.bl.ch/	66
Abbildung 41: Planauszug Durchlüftung, Quelle: https://geoview.bl.ch/	66
Abbildung 42: Synthese Klimaanalyse Oberwil	67

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Zusätzliche Bauzonenkapazitäten durch die Revision der Nutzungsplanung (unbebaut: zusätzliche Bauzonenkapazitäten in der unbebauten Bauzone; bebaut: zusätzliche Bauzonenkapazitäten in der bebauten Bauzone; ha = Hektar; E = Einwohner)	39
Tabelle 2: Bauzonenkapazitäten gem. rechtskräftigen Zonenvorschriften (exkl. Änderungen durch Revision) * verteilt über die gesamte bebaute Bauzone	39
Tabelle 3: Annahme Einwohnerpotenzial ¹ Summe Kapazität unbebaute Bauzone ² Summe Kapazität bebaute Bauzone	40

Anhang 1

Gegenüberstellung Baureserven und erwartete Entwicklung bis 2035

1.1 Nach rechtskräftiger Nutzungsordnung

1.1.1 Kapazitäten in unbebauten Bauzonen

Unter den Bedingungen nach rechtskräftiger Nutzungsordnung besteht in den im Anhang 2 identifizierten unbebauten Bauzonen noch Kapazität für zusätzliche Einwohner und Beschäftigte.

Gemäss SIA-Norm 422 wird die Kapazität der *Einwohner* wie folgt berechnet:

$$\Delta E = F * \Delta AZ * Ag * P_w / Be$$

- ΔE : Kapazität für zusätzliche Einwohner (für die Periode 2020-2035)
 F : anrechenbare Grundstückfläche gemäss Norm SIA 421
 AZ rechtskräftig: max. zulässige Ausnutzungsziffer anhand von Referenzobjekten, die die rechtskräftige max. zulässige Nutzungsziffer ausgeschöpft haben, siehe Anhang ber_Anhang_Bsp_Ziffer.pdf
 AZ effektiv 2020: es wird zurückhaltend angenommen, dass auf bebauten Parzellen die maximal zulässige Nutzung maximal ausgeschöpft wurde und die AZ effektiv 2020 dort somit der AZ rechtskräftig entspricht.
 AZ neu: max. zulässige Ausnutzungsziffer gemäss vorliegender Revision ZPS
 ΔAZ : AZ neu - AZ effektiv 2020
 Ag : Ausbaugrad, unter der Annahme, dass die maximal zulässige Nutzung maximal ausgeschöpft wird, um die maximale Einwohnerkapazität berechnen zu können
 P_w : Wohnanteil, Annahmen gemäss Nutzungsmix (siehe nachfolgende Tabelle)
 Be : Flächenbedarf pro Einwohner; die hier angenommenen 50 m² orientieren sich an den durchschnittlichen 48 m² im Kanton Basel-Landschaft im Jahr 2019 gemäss Bundesamt für Statistik.

	W2a	W2b	W3	WG2a	WG2b	K
F / m ²	22'707	37'942	11'910	582	1'654	563
AZ rechtskräftig	0.55	0.65	0.9	0.8	1.0	1.0
Ag	1	1	1	1	1	1
P _w	0.9	0.9	0.9	0.75	0.75	0.75
Be	50	50	50	50	50	50
ΔE	225	444	193	7	25	8

Tabelle 1: Einwohnerkapazitäten in unbebauten Bauzonen nach rechtskräftiger Nutzungsordnung

Kapazitäten im nur teilweise umgesetzten Quartierplan Zentrum I

Hinzu kommen die Kapazitäten, die im Quartierplan Zentrum I vorhanden sind, da dieser Quartierplan nur teilweise (bis in die Etappe I) umgesetzt wurde. Von den gemäss Plan Nr. 2 vorgesehenen Bruttogeschossflächen sind insgesamt 2'950 m² noch nicht realisiert.

QP Zentrum I	
Δ BGF / m ²	2'950
Ag	1
P _w	0.9
Be	50
$\Delta E = \Delta \text{BGF} * \text{Ag} * \text{P}_w / \text{Be}$	53

1.1.2 Kapazitäten im neuen Quartierplan Hallenstrasse Nord

Der Quartierplan Hallenstrasse Nord befindet sich aktuell in öffentlicher Mitwirkung / kantonaler Vorprüfung. Gemäss Planungsbericht weist der Quartierplanperimeter Hallenstrasse Nord heute eine Dichte von rund 100 Einwohnern und Beschäftigten aus. Bei vollständiger Realisierung kann eine Einwohnerdichte von 170 bis 200 Einwohnern und Beschäftigten pro Hektare erreicht werden. Es wird angenommen, dass bis 2035 rund die Hälfte des Quartierplans umgesetzt wird, dass also rund eine Einwohnerdichte von 142 Einwohnern pro Hektare erreicht sein wird.

Fläche Quartierplanperimeter / ha	1.04
E ₂₀₁₉	96
E ₂₀₃₅	136
$\Delta E = E_{2035} - E_{2019}$	40

1.1.3 Summe der Kapazitätzunahme

Die Gemeinde Oberwil bietet mit den rechtskräftigen Bauvorschriften in ihren Reserven in der Summe noch Platz für zusätzliche 225 + 444 + 193 + 7 + 25 + 8 + 53 + 40 = 995 Einwohner, was weniger ist als die erwartete Zunahme bis 2035 von 1'600 bis 2'400 Einwohnern. Somit stehen der Gemeinde Oberwil für die Zeitspanne des Planungshorizonts bis ins Jahr 2035 unter Anwendung der rechtskräftigen Nutzungsordnung nicht genügend Reserven zur Verfügung.

In der Gewerbezone G2 dürfen nach rechtskräftigem ZRS bis zu 16.0 m hohe Gebäude erstellt werden. In dieser Zone sind noch 5'840 m² unüberbaut. Auf diesen Flächen können, wenn z.B. auch Hallen mit darüberliegenden drei Bürogeschossen realisiert werden, bis zu 538 Arbeitsplätze (VZA) geschaffen werden:



Abbildung 1: Mögliche Kubaturen (in rot) auf den unbebauten Gewerbebezonen G2, unter Einhaltung von Grenzabständen von 5 m

Dabei wurden folgende Annahmen getroffen:

Gebäudeflächen gemäss Abbildung 1 / m ²	3'363
F _H : Hallenflächen / m ²	3'363
Be _H : Flächenbedarf pro Vollzeitäquivalent in Hallen	100
F _B : Büroflächen / m ²	10'089
Be _B : Flächenbedarf pro Vollzeitäquivalent in Bürogeschossen	20
Δ VZA = F_H / Be_H + F_B / Be_B	538

Die rechtskräftigen Nutzungsvorschriften ermöglichen die Erfüllung des Entwicklungsziels KRIP für die Zunahme der Beschäftigten (+ 500), jedoch nicht die obere Limite der Beschäftigtenzahlprognose (+ 2'700) gemäss Fortschreibung der bisherigen Entwicklung.

1.1.4 Summe der absoluten Kapazitäten

Als zweite Methode, neben den Zunahmen der Kapazitäten, berechnen wir auch die absoluten Kapazitäten Einwohner E_{Abs} nach den rechtskräftigen Vorschriften:

	W2a	W2b	WG2a	WG2b	W3	WG3	K	Fürstenrain
F / m ²	161'849	1'048'468	32'905	33'518	144'484	22'305	63'072	8'751
AZ	0.55	0.65	0.8	1.0	0.9	1.0	1.0	0.71
Ag	1	1	1	1	1	1	1	1
P _w	0.9	0.9	0.75	0.75	0.9	0.75	0.75	0.9
Be	50	50	50	50	50	50	50	50
E_{Abs}	1'602	12'267	395	503	2'341	335	946	112

In der Summe entspricht dies einer Einwohnerkapazität von 18'500.

1.2 Nach revidierter Nutzungsordnung

Im Rahmen der vorliegenden Revision des Zonenplans Siedlung wird die Einwohnerkapazität erhöht. Mit *Umzonungen* (siehe nachfolgende Tabelle 2) werden die für die Zeitspanne des Planungshorizonts bis ins Jahr 2035 benötigten Kapazitäten geschaffen. W2a und die neue Bezeichnung W2 55 lassen denselben Nutzungsgrad zu, ebenso W2b und die neue Bezeichnung W2 65. Bei diesen Zonen handelt es sich nicht um eine Umzonung, sondern nur um eine Umbenennung.

Rk \ Entwurf / m ²	WG3	W3	G2	Grünzone	K	Strasse	OeWA	ZQP	WG2	W2 65	W2 75	Summe
TZP Fürstenrain		↑ 8'751										8'751
W3	496							9'270				9'765
G1								6'861				6'861
K											19	19
ZQP						97			838		834	1'769
Strasse			2'193	62	85		55			43		2'438
OeWA		1'555	507		6'713			14'183				21'877
Zonen ohne festgelegte Nutzung				183	5'632							183
WG2a	9'917										61	9'977
WG2b	32'463				963					93		33'518
W2b		38'086		2'681	7				197		219'041	260'012
Uferschutzzone				3'640								3'640
Total	42'875	48'391	2'700	6'566	6'686	97	55	30'314	1'036	135	219'954	358'809

Tabelle 2: Flächenzusammenstellung der Umzonungen¹

¹ Lesebeispiel: Die Fläche des TZP Fürstenrain von 8'751 m² wird neu der Zone W3 zugewiesen.

Bei den unbebauten Bauzonen sehen wir in Tabelle 3, wie sich die Umzonungen auf diese auswirken.

rk \ Entwurf / m ²	G2	K	OeWA	QP	W2 55	W2 65	W2 75	W3	WG3	ZQP	Summe
G1										3'280	3'280
G2	5'840										5'840
K		563									563
OeWA			23'745							14'015	37'760
QP				2'318						4'030	6'348
W2a					22'707						22'707
W2b					4'722	31'422	1'292				37'941
W3								2'640		9'270	11'910
WG2a									582		582
WG2b									1'182		1'182
WG3									473		473
Summe	5'840	563	23'745	2'318	27'429	31'422	1'292	2'640	2'237	21'325	128'082

Tabelle 3: Flächenzusammenstellung der unbebauten Bauzonen

Für die Berechnung der Einwohnerkapazitäten wird die Zusammenstellung der unbebauten Bauzonen auf jene Flächen beschränkt, für welche *keine Umzonung* stattfinden (die orangen Felder in obiger Tabelle).

Entwurf	W2 55	W2 65	W2 75	W3	WG2	WG3	K
F / m ²	22'707	31'422	0	2'640	0	473	563
AZ rechtskräftig	0.55	0.65		0.9		1.0	1.0
Ag	1	1		1		1	1
P _w	0.9	0.9		0.9		0.75	0.75
Be	50	50		50		50	50
Δ E	225	368		43		7	8

Tabelle 4: Einwohnerkapazitäten in unbebauten Bauzonen, die mit der revidierten Nutzungsordnung nicht umgezont werden

In diesen Flächen sowie im Perimeter des Quartierplans Hallenstrasse Nord besteht also eine Kapazität für insgesamt $225 + 368 + 43 + 7 + 8 + 40 = 691$ zusätzliche Einwohner. Die Zunahme der Beschäftigtenkapazität um 538 VZA in den unbebauten Gewerbebezonen G2 bleibt mit der revidierten Nutzungsordnung unverändert.

Hinzu kommen die im Folgenden berechneten Kapazitätserhöhungen mittels Aufzonungen. Beim Ausbaugrad unterscheiden wir jeweils zwischen einem theoretischen (in grau) und einem realistischen (in schwarz) Wert. Die Flächen in den folgenden Tabellen errechnen sich als Differenz zwischen den Werten aus der Tabelle 2 und Tabelle 3.

1.2.1 Aufzoning Wohnzone W2b nach W2 75

	W2 75 unbebaut	W2 75 bebaut	
F / m ²	1'292		219'041
AZ effektiv 2020	0		0.65
AZ neu	0.75		0.75
Δ AZ	0.75		0.10
Ag	1	1	0.33
P _w	0.9		0.9
Be	50		50
Δ E	17	394	130

Diese Massnahme schafft theoretisch Kapazitäten für $17 + 394 = 411$ Einwohner, realistisch aber Kapazitäten für $17 + 130 = 147$ Einwohner.

1.2.2 Aufzoning Wohnzone W2b nach W3

	W3 unbebaut	W3 bebaut	
F / m ²	0		38'086
AZ effektiv 2020			0.65
AZ neu			1.00
Δ AZ			0.35
Ag		1	
P _w			0.9
Be			50
Δ E		240	79

Diese Massnahme schafft theoretisch Kapazitäten für zusätzliche 240 Einwohner, praktisch aber Kapazitäten für zusätzliche 79 Einwohner.

1.2.3 Aufzoning Wohn- und Geschäftszone WG2a/b nach WG3

	WG3 unbebaut	WG3 bebaut	
F / m ²	582		42'379
AZ effektiv 2020	0		0.8
AZ neu	1.0		1.0
Δ AZ	1.0		0.2
Ag	1	1	0.33
P _w	0.75		0.75
Be	50		50
Δ E	9	127	42

Diese Massnahme schafft theoretisch Kapazitäten für zusätzliche $9 + 127 = 136$ Einwohner, realistisch aber Kapazitäten für zusätzliche $9 + 42 = 51$ Einwohner.

Die Kapazitätserhöhung für Beschäftigte fällt mit dieser Massnahme geringfügig aus und wird bei der Berechnung vernachlässigt.

1.2.4 Umzoning Gewerbezone G1 nach ZQP 6/7



Abbildung 2: Flächen, die von G2 nach ZQP 6 umgezont werden

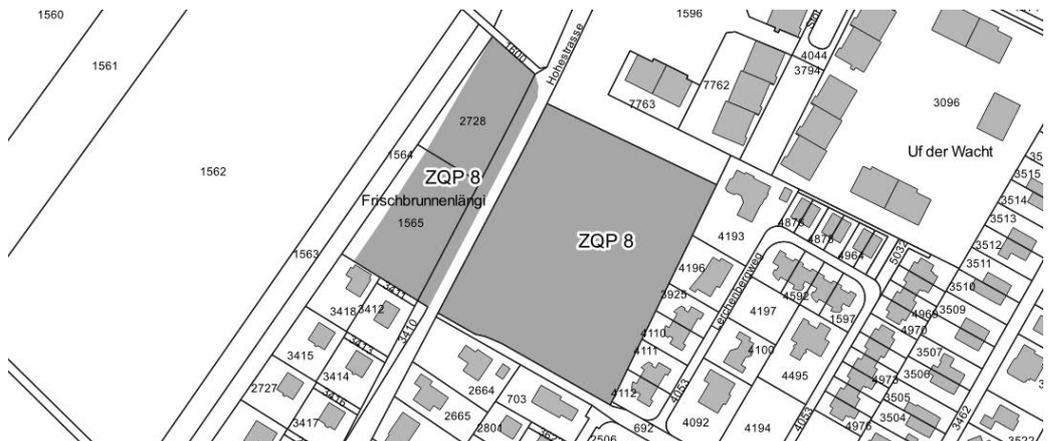
In Abbildung 2 sehen wir in Grau die Flächen, die von einer Gewerbezone G1 in Zonen mit Quartierplanpflicht ZQP 6/7 umgezont werden. Wir treffen die Annahme, dass in dieser neuen Zone eine Nutzung wie in einer Wohn- und Geschäftszone WG3 realisiert wird.

ZQP 6 / 7	
F / m ²	6'866
AZ neu	1.0
Ag	1
P _w effektiv 2020	0
P _w neu	0.75
$\Delta P_w = P_w \text{ neu} - P_w \text{ effektiv 2020}$	0.75
Be	50
$\Delta E = F * AZ \text{ neu} * \Delta P_w / Be$	103

Diese Massnahme schafft Kapazitäten für zusätzliche 103 Einwohner.

Bei der Anzahl Beschäftigten wird angenommen, dass sich die Verluste und die neuen Arbeitsplätze infolge der Umzoning zur ZQP mehr oder weniger kompensieren.

1.2.5 Umzoning OeWA nach Zone mit Quartierplanpflicht ZQP 8



ZQP 8	
F / m ²	14'183
AZ neu	0.75
Ag	1
P _w effektiv 2020	0
P _w neu	0.9
Δ P _w = P _w neu - P _w effektiv 2020	0.9
Be	50
Δ E = F * AZ neu * Δ P_w / Be	191

Diese Massnahme schafft Kapazitäten für 191 Einwohner.

1.2.6 Umzonung W3 nach Zone mit Quartierplanpflicht ZQP 9

Wir treffen die Annahme, dass mit dieser Umzonung auf der betroffenen Parzelle Nr. 751 vier Geschosse und somit eine geschätzte neue Ausnutzung von rund 1.2 realisiert werden kann.

ZQP 9	
F / m ²	9'270
AZ neu	1.2
Ag	1
P _w effektiv 2020	0
P _w neu	1.0
Δ P _w = P _w neu - P _w effektiv 2020	1.0
Be	50
Δ E = F * AZ neu * Δ P_w / Be	222

Diese Massnahme schafft Kapazitäten für 222 Einwohner.

1.2.7 Summe der Kapazitätzunahmen

	Δ E theoretisch	Δ E realistisch
in unbebauten Bauzonen ohne Umzonung	691	691
infolge Aufzonung Wohnzone W2b nach W2 75	411	147
infolge Umzonung OeWA nach Zone mit Quartierplanpflicht ZQP 8	191	191
Infolge Umzonung W3 nach Zone mit Quartierplanpflicht ZQP 9	222	222
infolge Aufzonung Wohnzone W2b nach W3	240	79
infolge Aufzonung Wohn- und Geschäftszone WG2a/b nach WG3	136	51
infolge Umzonung G1 nach Zone mit Quartierplanpflicht ZQP 6 / 7	103	103
Summe	1'994	1'484
Davon Entwicklungsgebiet gemäss KRIP (orangefarbene Zeilen oben)	701	455

Inklusive der Umzonungen erhalten wir also mit der revidierten Nutzungsordnung eine theoretische Kapazitätzunahme von 1'994 respektive eine realistische Kapazitätzunahme von 1'500 *Einwohnern*. Diese abgeschätzte realistische Kapazitätzunahme deckt weder das untere Limit der erwarteten Prognose der Einwohnerzunahme gemäss Entwicklungsziel des KRIP (1'600) ab noch das obere Limit gemäss fortschreibender Entwicklung der bisherigen Einwohnerzunahme (2'100).

Die Beschäftigtenkapazität kann schon nach rechtskräftiger Nutzungsordnung um 538 VZA erhöht werden (siehe Kap. 1.1.3). Mit der vorliegenden Revision verändert sich diese Kapazität nur marginal. Diese abgeschätzte Kapazitätzunahme deckt das untere Limit der erwarteten Prognose der Beschäftigtenzunahme gemäss Entwicklungsziel des KRIP (500), aber nicht das obere Limit gemäss fortschreibender Entwicklung der bisherigen Beschäftigtenzunahme (1'700).

Alle Zunahmen Beschäftigte sowie rund 15 Prozent der realistischen der Zunahmen Einwohner sind auf das Entwicklungsgebiet gemäss KRIP konzentriert.

1.2.8 Summe der absoluten Kapazitäten

Als zweite Berechnungsmethode, neben den Zunahmen der Kapazitäten, werden die absoluten Kapazitäten Einwohner E_{Abs} und Beschäftigte vZA_{Abs} nach revidierten Nutzungsvorschriften berechnet.

Berechnet wird dies nur für die sogenannten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen WMZ (die Kernzonen gehören bei diesem Verständnis zu den Zentrumszonen):

	W2 55	W2 65	W2 75	WG2	W3	WG3	K	Total
F / m ²	161'849	788'469	219'954	23'898	183'110	65'180	69'737	1'347'197
AZ	0.55	0.65	0.75	0.8	0.9	1.0	1.0	
Ag	1	1	1	1	1	1	1	
P _w	0.9	0.9	0.9	0.75	0.9	0.75	0.75	
Be	50	50	50	50	50	50	50	
E_{Abs}	1'602	9'225	2'969	287	2'966	978	1'046	19'073

Tabelle 5: Absolute Einwohnerkapazitäten in den WMZ

Die Einwohnerkapazität von 19'073 erstreckt sie über eine Fläche von 135 ha. Dies entspricht einer Dichte von 142 Einwohnern pro Hektare. Dieser Wert wird für den nachfolgenden Vergleich mit den Dichtezielen nach KRIP nicht verwendet, da er weniger aussagekräftig ist als die Resultate, die wir im Kapitel 1.2.6 erhalten haben. Bei den Beschäftigten sieht die Kapazität wie folgt aus:

Bb: Annahme Flächenbedarf pro Beschäftigten

	WG2	WG3	K	Total
F / m ²	23'898	65'180	69'737	158'815
AZ	0.8	1.0	1.0	
Ag	1	1	1	
P _A	0.25	0.25	0.25	
Bb	30	30	30	
VZA_{Abs} = F * AZ * Ag * P_A / Bb	159	543	581	1'283

Tabelle 6: Absolute Beschäftigtenkapazitäten in den WMZ

In der Summe entspricht dies einer Beschäftigtenkapazität von 1'283 in den WMZ (einer Fläche von 16 ha). Die Dichte beträgt 80 Beschäftigte pro Hektare. Dieser Wert wird für den Vergleich mit den Dichtezielen nach KRIP verwendet, da er aussagekräftiger ist als die Resultate, die wir im Kapitel 1.2.6 erhalten haben.

1.2.9 Vergleich mit den Dichtezielen nach KRIP

Der Kantonale Richtplan hat für das Leimental ein Dichteziel von 85 Einwohnern und Beschäftigten pro Hektare WMZ definiert. Folgende Flächen (mit vorliegender Revision der Zonenvorschriften) gehören zu den WMZ:

	Fläche / m²
Dreigeschossige Wohn-Geschäftszone WG3	65'180
Dreigeschossige Wohnzone W3	183'110
Kernzone	69'737
Zonen mit Quartierplanpflicht	43'807
Zweigeschossige Wohn-Geschäftszone WG2	23'898
Zweigeschossige Wohnzone W2 55	161'849
Zweigeschossige Wohnzone W2 65	788'467
Zweigeschossige Wohnzone W2 75	219'954
Zwischentotal	1'556'003

QP	Fläche
0	13'948
1	4'069
2	39'636
3	12'824
4	108'621
5	8'960
7	9'434
8	9'981
9	30'372
10	3'490
11	8'102
12	9'561
13	5'345
14	19'809
15	1'245
16	4'816
17	6'261
18	1'859
19	10'432
Total	290'244

Die Gewerbezonen und die im Gewerbegebiet liegenden QPs 5 und 12 werden nicht den WMZ angerechnet. Das Flächentotal WMZ beträgt $1'556'003 + 290'244 = 1'846'247$ m².

Daraus ergibt sich folgende Einwohner- und Beschäftigtendichte fürs Jahr 2035, mit vorliegender Revision der Zonenvorschriften:

	theoretisch	realistisch
F: Flächen WMZ / ha	184.62	184.62
E ₂₀₂₀ : Anzahl Einwohner 16.11.2020	11'124	11'124
Δ E: Kapazität Einwohnerzunahme bis 2035 gemäss Kap. 1.2.6	2'205	1'695
B ₂₀₃₅ : Absolute Beschäftigtenkapazität 2035 gemäss Kap. 1.2.8	1'283	1'283
Dichte₂₀₃₅ = (E₂₀₂₀ + Δ E + B₂₀₃₅) / F	79	76

Wie obige Zusammenstellung zeigt, wird das Dichteziel nach KRIP mit einer realistischen Dichte von 76 resp. mit einer theoretischen Dichte von 79 Einwohnern und Beschäftigten pro Hektare WMZ nicht erreicht. Sie liegt unter dem Dichteziel von 85 Einwohnern und Beschäftigten pro Hektare. Es ist aber anzunehmen, dass sie tatsächlich höher ausfallen wird, da noch mit einer Nachverdichtung auf schon bebauten Parzellen zu rechnen ist, die in unserer Berechnung nicht abgebildet ist. Betroffen sind Parzellen, die mit der aktuellen Bebauung nicht die zulässige Nutzung ausgeschöpft haben.

Der Kantonale Richtplan hat ausserdem für die Entwicklungsgebiete in den inneren Korridoren (vgl. Abbildung 3) ein Dichteziel von 125 Einwohnern und Beschäftigten pro Hektare definiert. Auch hier werden nur WMZ mit folgenden Flächen berücksichtigt:

	Fläche / m ²	Einwohner 16.11.2020
Dreigeschossige Wohn-Geschäftszone WG3	65'180	522
Dreigeschossige Wohnzone W3	183'110	1'612
Zone mit Quartierplanpflicht 4, 5, 6,7 und 9	22'220	94
Zwischentotal	270'510	2'228

QP	Fläche/ m2	Einwohner 16.11.2020
1	4'069	39
3	12'824	126
7	9'434	46
8	9'981	112
10	3'490	54
13	5'345	65
14	19'809	268
16	4'816	107
17	6'261	74
18	1'859	0
19	10'432	90
Total	88'319	874

Das ergibt ein Entwicklungsgebiet von $270'510 + 88'319 = 358'829 \text{ m}^2$ mit $2'228 + 874 = 3'102$ Einwohnern am 16.11.2020.

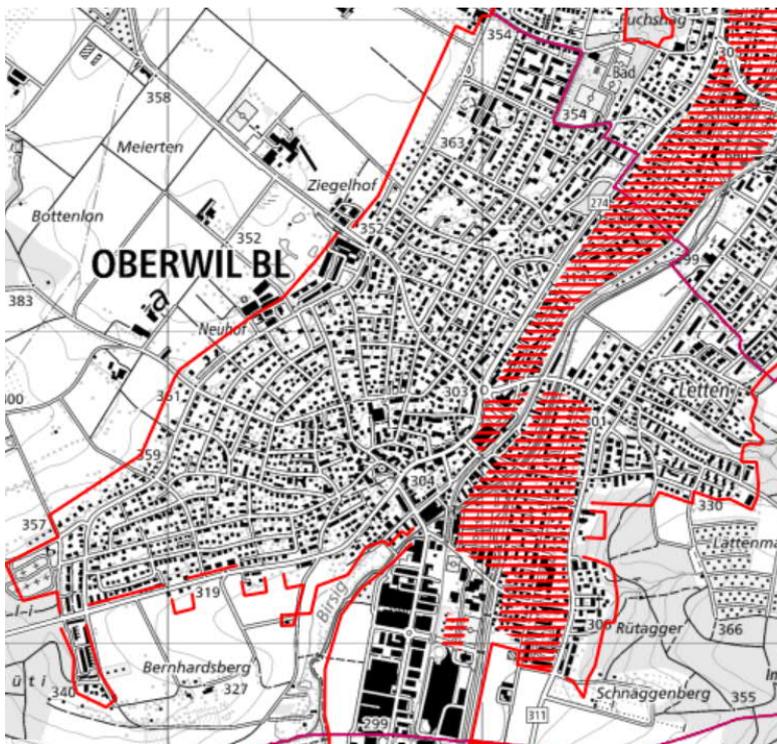


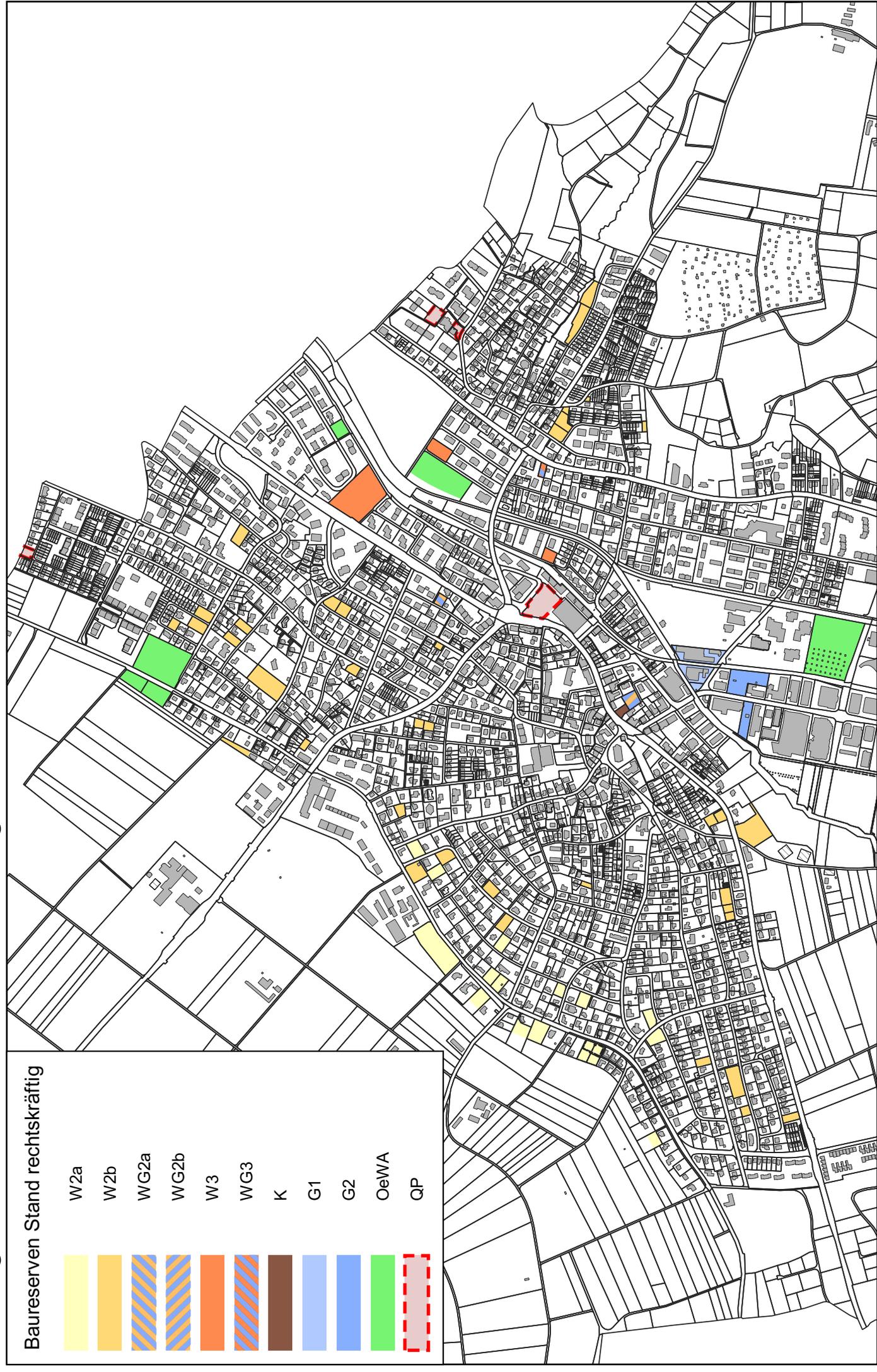
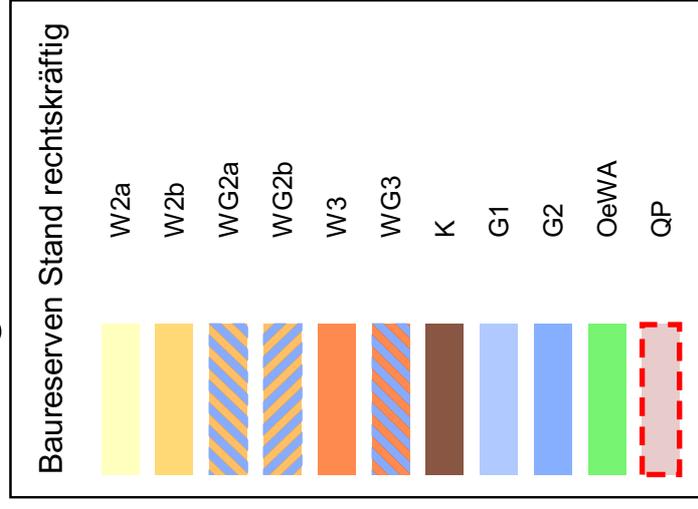
Abbildung 3: Entwicklungsgebiet gemäss KRIP

Daraus ergibt sich für das Entwicklungsgebiet folgende Einwohner- und Beschäftigten-dichte fürs Jahr 2035, mit vorliegender Revision der Zonenvorschriften:

	theoretisch	realistisch
F: Flächen WMZ / ha	35.88	35.88
E ₂₀₂₀ : Anzahl Einwohner 16.11.2020	3'102	3'102
Δ E: Kapazität Einwohnerzunahme bis 2035 gemäss Kap. 1.2.7	701	455
B ₂₀₃₅ : Absolute Beschäftigtenkapazität 2035 gemäss Kap. 1.2.8	1'283	1'283
Dichte₂₀₃₅ = (E₂₀₂₀ + Δ E + B₂₀₃₅) / F	142	135

Das Dichteziel von 125 Einwohnern und Beschäftigten wird im Entwicklungsgebiet mit 135 erreicht.

Anhang 2: Baureserven rechtskräftig



Anhang 3: Baureserven Entwurf

Stahlrain 2
Postfach

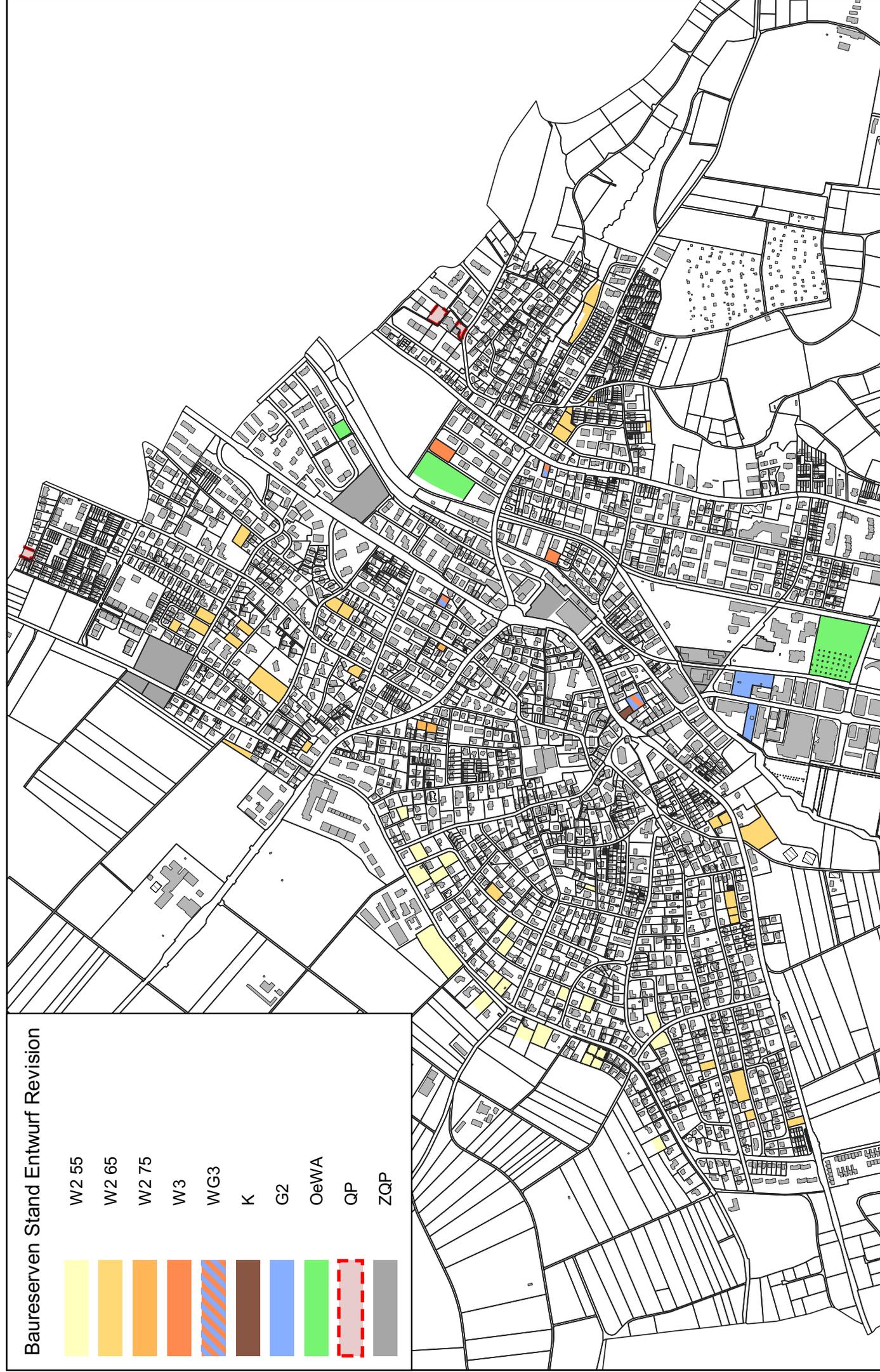
5201 Brugg
Schweiz

info@metron.ch
www.metron.ch

T +41 56 460 91 11
F +41 56 460 91 00

Baureserven Stand Entwurf Revision

- W2 55
- W2 65
- W2 75
- W3
- WG3
- K
- G2
- OeWA
- QP
- ZQP



metron

Stahlrain 2
Postfach

5201 Brugg
Schweiz

info@metron.ch
+41 56 460 91 11