Gesamtrevision Zonenvorschriften Siedlung

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Gemeinde Oberwil BL

22. September 2026



Stand für Gemeindeversammlung

metron

Bearbeitung

Saša Subak
dipl. Kulturingenieur ETH/SIA, MAS ETH in Raumplanung
Beat Suter
dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU/SIA
Dominic Feurstein
MA UW in Raumordnung und -forschung

Metron Raumentwicklung AG
Stahlrain 2
Postfach
5201 Brugg
T 056 460 91 11
info@metron.ch
www.metron.ch

Begleitung

Hanspeter Ryser
Gemeindepräsident
Pascal Ryf
Gemeindevizepräsident,
Präsident Bau-, Planungs- und Verkehrskommission (BPVK)
Peter Thanei
Gemeinderat, Mitglied BPVK
Jan Krarup
Fachperson BPVK
Peter Leuthardt
Fachperson Begleitgruppe
Marco Fabrizi
Leiter Bevölkerung, Bauten, Planung
Sven Böttcher
Leiter Bauten und Planung
Elisabeth Hasler
Sachbearbeiterin Baubewilligungswesen

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	1. Kantonale Vorprüfung	16
2.4	Öffentliche Mitwirkung	18
2.5	2. Kantonale Vorprüfung	20
2.6	Beschluss Gemeindeversammlung	22
2.7	Öffentliche Auflage und Einigungsverhandlungen	22
2.8	Genehmigung Kanton	23
3	Grundlagen und Rahmenbedingungen	25
3.1	Bund	25
3.2	Kanton	26
3.3	Region	32
3.4	Gemeinde	32
4	Entwicklungsziel, Wachstum und Kapazitäten	41
4.1	Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung	41
4.2	Bauzonengrösse und Überbauungsstand	43
4.3	Fassungsvermögen der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen	43
4.4	Arbeitsplatzzonen und Zonen für öffentliche Werke und Anlagen	44
4.5	Abschätzung Bedarf öffentliche Einrichtungen und Infrastruktur Ver- und Entsorgung	44
5	Umsetzung in Zonenplan und Zonenvorschriften	47
5.1	Siedlungsqualität	47
5.2	Ortsbild	47
5.3	Kommunal zu schützende Bauten und weitere Objekte ausserhalb der Kernzone	49
5.4	Frei- und Strassenräume	51
5.5	Verkehr	52
5.6	Übersicht Zonenreglement Siedlung (ZRS)	52
5.7	Änderungen Zonenplan Siedlung (ZPS)	59
5.8	Abstimmung mit Zonenvorschriften Landschaft	63
5.9	Stand Erschliessung	63
6	Berücksichtigung der übergeordneten Randbedingungen	65
6.1	Richtplan Kanton Basel-Landschaft	65
6.2	Luftreinhaltung	65
6.3	Lärmschutz	66
6.4	Gewässerschutz	78
6.5	Naturgefahren	80
6.6	Energie	83
6.7	Klimaanpassung	84

7	Berechnung Fassungsvermögen	86
7.1	Einleitung Fassungsvermögen	86
7.2	Kapazitäten in unbebauten Bauzonen	86
7.3	Kapazitäten in überbauten Bauzonen	88
7.4	Diskussion der Resultate	92
8	Anhang	97
8.1	Übersicht Änderungen im Zusammenhang mit Art. 24 Abs. 3 USG	97
8.2	Übersichtsplan Ausgangssituation	99
	Abbildungsverzeichnis	103
	Tabellenverzeichnis	104

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 grundeigentümerverbindlich festgelegt. Die Revision basiert auf folgenden im Dialog mit der Bevölkerung erarbeiteten Grundlagen: Kommunaler Richtplan Siedlung, Landschaft und Verkehr (2012), Innenentwicklungsstrategie Oberwil IES (2015), Zonenplan und Zonenreglement Landschaft (2018), Räumliche Entwicklungsstrategie RES Oberwil (2019) sowie dem Naturinventar Siedlung (2021).

Die Entwicklungsziele werden mit den Zonenvorschriften grundeigentümerverbindlich 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 Gewerbezonen 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/altersgerechten 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
    - Bebauungsziffer > neu Ausnützungsziffer
    - Neue Grün- und ökologische Ausgleichsflächenziffer
    - Neue Definition der Fassaden- und Gebäudehöhe inkl. Sockelgeschosshöhe
- Definition neuer Zonen mit Quartierplanpflicht als Transformationsgebiete innerhalb der Zentrumszone und der Gewerbezone 1
- Verdichtung innerhalb der zwei- und dreigeschossigen Wohn- bzw. Wohn-Geschäftszone in den Gebieten entlang der Hauptstrassen und in der Talsohle

- Aufhebung der Teilzonenpläne Dorfkern und Fürstenrain sowie 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 Siedlung 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 11'461 Einwohnerinnen und Einwohnern (Stand: 2. Quartal 2025, 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 grundeigentümerverbindlich 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 Gewerbezonen.
- 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, Ausnützungsziffer 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. September 2026
- Zonenplan Siedlung (ZPS) und Änderungsplan vom 15. September 2026
- Zonenplan Siedlung/Zonenplan Landschaft, Mutation Gewässerräume, vom 15. September 2026

Orientierende Planungsbeilagen

- Planungsbericht vom 15. September 2026
- Mitwirkungsbericht vom 6. Januar 2026
- Beilage 1: Teilbericht Gewässer von Gruner Böhringer AG vom 16. September 2026
- Beilage 2: Inventar der Naturobjekte innerhalb des Siedlungsgebiets

2 Organisation und Planungsablauf

2.1 Das Verfahren

Die Revision der Zonenplanung richtet sich nach dem kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz (RPG) und gliedert sich in folgende Arbeitsschritte:

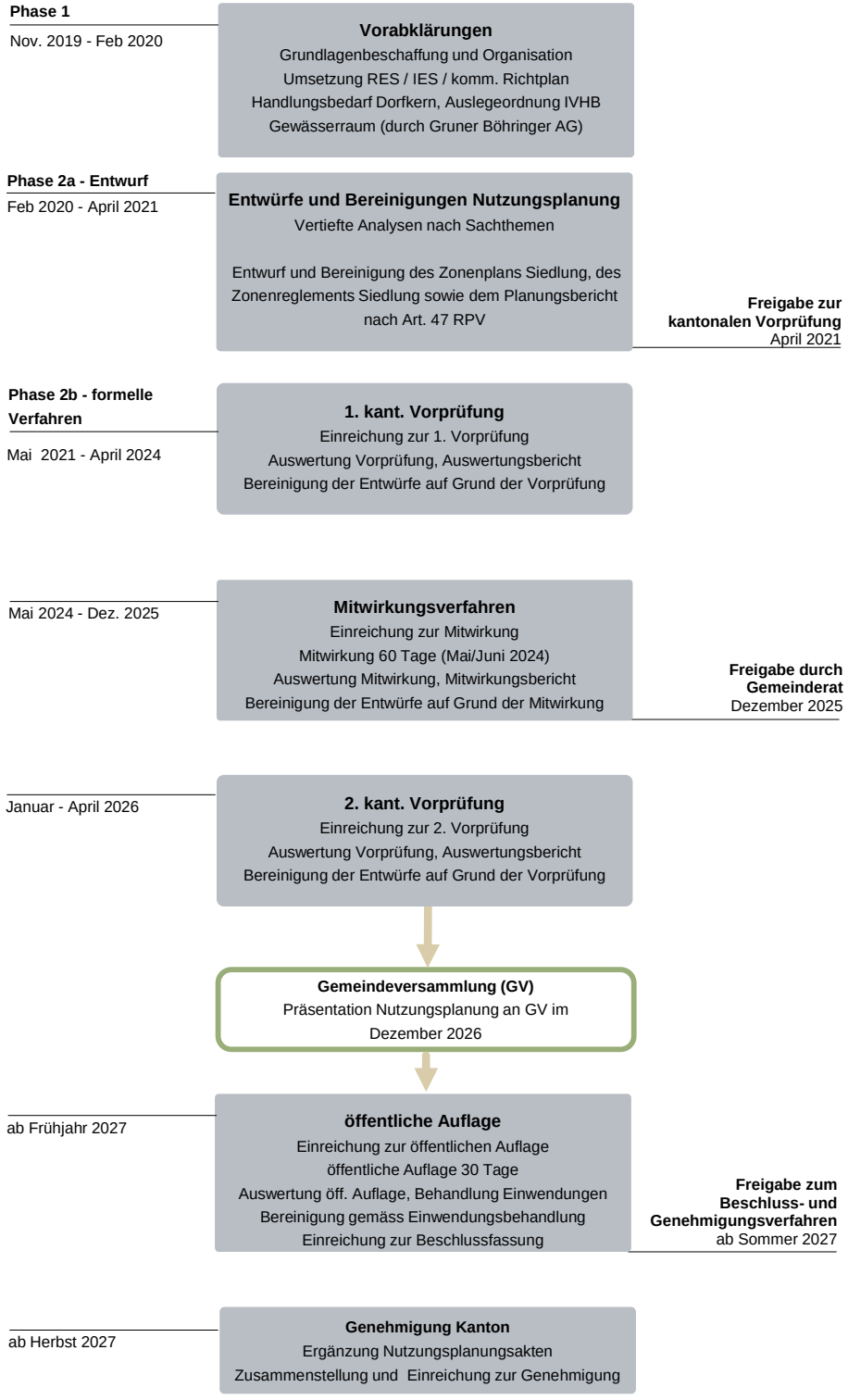


Abbildung 2: Ablauf Revision Zonenplanung Siedlung

In der Phase 1 wurden thematische Vorabklärungen, wie z.B. Umsetzung des Gewässerraums in die Nutzungsplanung durch die Gruner Böhringer AG, die Umsetzung des RES und IES sowie des kommunalen Richtplans und die Auslegeordnung des IVHB ab November 2019 durchgeführt (vgl. Abbildung 2). Die Gemeinde Oberwil beauftragte die Metron Raumentwicklung AG mit der fachlichen Erarbeitung der Revision des Zonenplans Siedlung sowie des Zonenreglements Siedlung. In der Phase 2a wurden die Entwürfe 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 Zonenreglement 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 1. kantonale Vorprüfung dauerte bis September 2021 (vgl. Kapitel 2.3). Die Entwürfe wurden nach der Auswertung der Vorprüfung sowie nach Absprache mit der Gemeinde für das darauffolgenden Mitwirkungsverfahrens bereinigt. Die Gemeinde hat entschieden, die kantonale Vorprüfung prioritär durchführen zu lassen, um die Akzeptanz der neuen Begriffe gemäss IVHB seitens des Kantons bestätigen zu lassen. Das Mitwirkungsverfahren findet nach der kantonalen Vorprüfung statt.

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

Aufgrund der Mitwirkung wurden verschiedene Änderungen an der Planung vorgenommen (vgl. Kapitel 2.4). Aus diesem Grund hat der Gemeinderat entschieden, dass Dossier beim Kanton zu einer 2. Vorprüfung einzureichen. Die Vorlage wurde aufgrund des 2. Vorprüfungsberichts vom 8. Juli 2026 in gewissen Punkten angepasst.

Mit der Verabschiedung des überarbeiteten Revisionsdossiers vom [Datum] durch die Gemeinderatsversammlung (vgl. 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 durchgeführt. Die Stellungnahmen zu den einzelnen Anträgen werden in Form eines Berichtes zusammengestellt. Die Ergebnisse der öffentlichen Auflage sowie die Einigungsverhandlungen werden im Kapitel 2.7 detaillierter erläutert.

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

2.2 Die Beteiligten

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

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

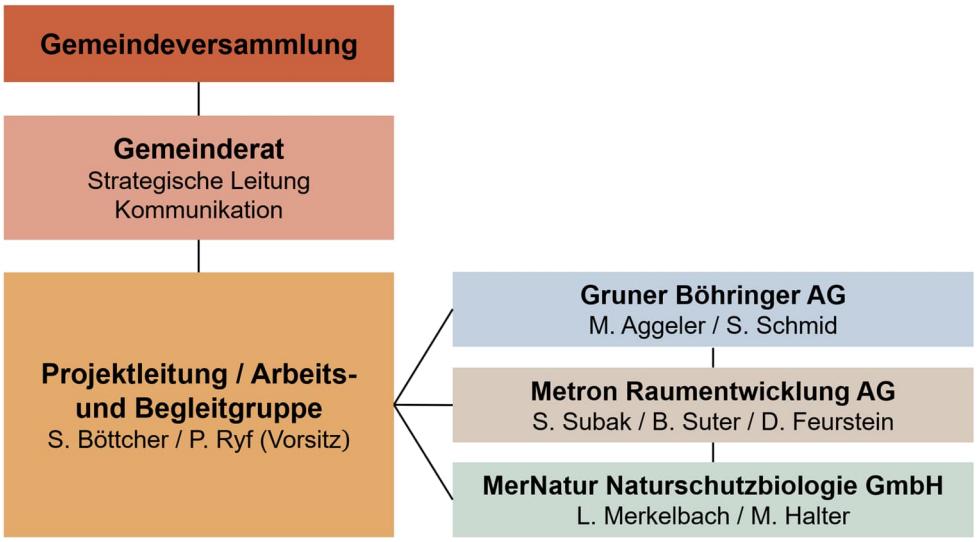


Abbildung 3: Projektorganisation

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 1. kantonale Vorprüfung durch den Gemeinderat freigegeben wurden.

Die nach der Mitwirkung überarbeitete Vorlage wurde im Gemeinderat am 17. November und 8. Dezember 2025 beraten. Am 12. Januar 2026 folgte die Freigabe für die 2. Vorprüfung beim Kanton und die Publikation des Mitwirkungsberichts.

Arbeitsgruppe (AG)

Pascal Ryf	Gemeindevizepräsident
Marco Fabrizi	Leiter Bevölkerung, Bauten, Planung
Sven Böttcher	Leiter Bauten und Planung
Elisabeth Hasler	Sachbearbeiterin Baubewilligungswesen
Saša Subak	Projektleiter, Metron AG
Beat Suter	Stv. Projektleiter, Metron AG

Begleitgruppe (BG)

Hanspeter Ryser	Gemeindepräsident
Pascal Ryf	Gemeindevizepräsident, Präsident Bau-, Planungs- und Verkehrskommission (BPVK)
Peter Thanei	Gemeinderat, Mitglied BPVK
Jan Krarup	Fachperson BPVK
Peter Leuthardt	beratendes Mitglied Begleitgruppe
Marco Fabrizi	Leiter Bevölkerung, Bauten, Planung
Sven Böttcher	Leiter Bauten und Planung
Elisabeth Hasler	Sachbearbeiterin Baubewilligungswesen
Saša Subak	Projektleiter, Metron AG
Beat Suter	Stv. Projektleiter, Metron AG

2.3 1. 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 beschrieben[1].

Instrument/Thema	Anpassung
Zonenplan Siedlung (ZPS)	
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. Zur besseren Lesbarkeit werden die Gewässerräume sowohl auf dem Zonenplan Siedlung als auch auf dem Zonenplan Landschaft dargestellt.
Zonenreglement Siedlung (ZRS)	
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 (1) Zweck, Geltungsbereich	Die Zweckbestimmung wurde um den Hinweis zur Förderung der Biodiversität bzw. des ökologischen Ausgleichs ergänzt.
§ 6 (7) Zone für OeWA	Die Bestimmung wurde um Anforderungen an die Umgebung ergänzt. Gefordert ist eine naturnahe Gestaltung im Sinne des ökologischen Ausgleichs.
§ 7 (56) Zonen mit Quartierplanpflicht	Alle Zonen mit Quartierplanpflicht haben die Förderung der Biodiversität und des ökologischen Ausgleichs zu berücksichtigen. Die allgemeinen Zielvorgaben wurden entsprechend ergänzt.
§ 9 (9) Gewässerraum	Die Vorschrift wurde um Vorgaben zur Förderung der Uferbereiche und einer standortgerechten Ufervegetation ergänzt.

[1] Die Nummerierung der Paragrafen und der Kapitel richtet sich nach dem Stand der eingereichten Dokumente und kann in den vorliegenden Unterlagen abweichen. In der Klammer ist die aktuelle Nummerierung angegeben.

§ 12 (14) Grün- und ökologische Ausgleichsflächenziffer	Mit der Revision wird neu eine Grünflächenziffer gemäss IVHB eingeführt.
§ 13 (2) Ausnützungsziffer	Mit der Revision wird neu die Nutzungsdichte über die Überbauungsziffer gemäss IVHB geregelt.
§ 14 Nutzungsübertragung	Auf eigene Vorschriften im Reglement wird verzichtet.
§ 23 (24) Umgebungsgestaltung allgemein	In der Bestimmung wird festgehalten, dass eine Bepflanzung der Umgebung mit invasiven Neophyten nicht zulässig ist.
§ 28 (30) Parkplätze	Auf die Bestimmung wurde verzichtet.
§ 37 (39) Archäologische Schutzzonen	Die letzten beiden Absätze wurden die Kommentarspalte verschoben.
§ 38 (40) 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 (44) Massvorschriften für Dachaufbauten	Die Bestimmungen bzw. Maximalmasse richten sich nach den Musterbestimmungen des Teilzonenreglements Siedlung «Ortskern» des Amts für Raumentwicklung.
§ 43 (45) Vorplatzbereich	Das Zonenreglement schreibt eine Höhe von maximal 1.0 m vor.
§ 49 (51) Gefahrenzonen allgemein	Der Hinweis auf das Bauverbot für neue Bauten und Anlagen in einer Gefahrenzone mit erheblicher Gefährdung wurde aufgenommen.
§ 50 (52) Gefahrenzone Überschwemmung	Die zwingenden Vorgaben und Hinweise bezüglich Schutzhöhen, Wiederkehrperiode usw. wurden umgesetzt.
§ 51 (53) Gefahrenzone Rutschung	Die Vorschrift wurde um eine Bestimmung zu Spontanrutschungen ergänzt.
§ 52 (2) 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 (54) 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 wurden 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 hat die Mitwirkungseingaben auswerten und entscheiden, ob und wie Zonenvorschriften Siedlung angepasst werden können. Die Entscheide und Begründungen des Gemeinderates wurden den Mitwirkenden bekannt gegeben und sind im Mitwirkungsbericht vom 6. Januar 2026 zusammengefasst (vgl. Beilage). Aufgrund der Mitwirkungseingaben wurden folgende Änderungen an der Vorlage vorgenommen:

Instrument/Thema	Anpassung
Zonenplan Siedlung (ZPS)	
W2 65/W2 75	Auf die Einführung neuer W2-Bauzonen wird verzichtet. Die bisherige Systematik mit W2a- und W2b-Zonen wird fortgeführt.

Diverse Auf- und Umzonungen am Hang	Aufgrund der Mitwirkung hat sich gezeigt, dass die Verdichtung der EFH-Quartiere auf starken Widerstand stösst. Der Gemeinderat verzichtet deshalb auf diese Auf- und Umzonungen. Die geforderten Einwohnerkapazitäten können dennoch erreicht werden (vgl. Kapitel 7).
Wohn-Geschäftszone WG2	Die Parzelle Nr. 307 wird neu der WG2 zugewiesen. Damit werden die Grundlagen geschaffen für eine Arealentwicklung in der Nähe des Ortszentrums und des Bahnhofs.
Wohnzone W3	Die Parzelle Nr. 3828 wird neu der W3 zugewiesen. Für die öffentliche Zone besteht kein Bedarf mehr.
Kernzone	Gewisse Grünflächen im Ortszentrum von Oberwil werden statt der Kernzone neu der Grünzone zugewiesen. Damit soll deren langfristiger Erhalt sichergestellt werden.
Zone mit Quartierplanpflicht	Auf die Zonen mit Quartierplanpflicht Nr. 8 und 9 wird verzichtet. Das Gebiet Nr. 8 bleibt in der OeWA-Zone, das Gebiet Nr. 9 in der W3-Zone.
Gewerbezone	Die Parzelle Nr. 102 und Teile des angrenzenden Grundstücks werden neu der Gewerbezone zugewiesen. Damit kann die Bauzone mit dem Tramdepot arrondiert werden.
Zone für öffentliche Werke und Anlagen	Die Parzelle Nr. 424 wird neu der OeWA-Zone zugewiesen. Damit kann die bestehende öffentliche Zone Richtung Osten erweitert werden.
Zonenreglement Siedlung (ZRS)	
Abkürzungsverzeichnis	Das Verzeichnis wurde um zusätzliche Begriffe ergänzt.
§ 2 Nutzungsvorschriften	Die Vorschriften wurden an den Beginn des Reglements verschoben. Neu enthält die Tabelle Angaben zur Überbauungsziffer und zur Grünflächenziffer gemäss IVHB. Zusätzlich enthält Abs. 2 eine Regelung zur Umlagerung von Nutzfläche, falls auf das Dach- bzw. Attikageschoss verzichtet wird.
§ 7 Abs. 5	Einführung Pflicht für ein qualitätssicherndes Verfahren bei öffentlichen Bauten.
§ 11	Einführung und Beschrieb qualitätssichernder Verfahren für Zonen mit Quartierplanpflicht, bei Grundstücksflächen ab 2'000 m^2 und in Gebieten mit direktem Umfeld zur Kernzone und zu geschützten oder erhaltenswerten Bauten. In Zonen mit Quartierplanpflicht ist vor dem Quartierplanverfahren zwingend ein Varianzverfahren durchzuführen.

§ 12	Einführung Vorschrift zur Beachtung siedlungsklimatischer Aspekte bei Bauten, Anlagen und Umgebung.
§ 14	Einführung einer Grünflächenziffer gemäss IVHB.
§ 15	Einführung einer Überbauungsziffer gemäss IVHB.
§ 16 Abs. 3	Präzisierung Regelung für Klein- und Anbauten zwischen Gebäuden.
§ 24	Anpassung Vorschrift bezüglich Versiegelung, Schotterflächen und Kleintierdurchlässen.
§ 25	Diverse Präzisierungen.
§ 26	Neue Vorschrift zur Umgebungsgestaltung in OeWA-Zonen.
§ 28	Vereinfachung Vorschrift zur Umgebungsgestaltung in den Gewerbezonen.
§ 29	Präzisierung Anforderungen an den Umgebungsplan.
§ 30	Forderung für Tiefgarage ab mehr als sechs Stammplätzen wurde gestrichen.
§ 55	Einführung Möglichkeit eines vereinfachten Quartierplanverfahrens.
§ 65	Zusätzliche Aufhebung des kommunalen Richtplans 1964 (RP 64) vom 1. November 1966.
Anhang 1	Reduktion der Empfehlungen zum Zonenreglement. Neuer Beschrieb zum Varianzverfahren.

2.5 2. Kantonale Vorprüfung

Aufgrund der zahlreichen Änderungen aus der Mitwirkung hat der Gemeinderat entschieden, die Zonenplanung Siedlung noch einmal durch das kantonale Amt für Raumplanung vorprüfen zu lassen. Die Prüfung dauerte von Februar bis Juli 2026. Mit Schreiben vom 8. Juli 2026 nahm der Kanton zum Zonenplan Siedlung, zum Zonenreglement Siedlung, zu den Gewässerräumen und zum Planungsbericht Stellung. Die Entwürfe wurden grösstenteils im Sinne des Vorprüfungsberichts angepasst. In der folgenden Tabelle sind die Änderungen beschrieben:

Instrument/Thema	Anpassung
Zonenplan Siedlung (ZPS)	
Gefahrenzonen	Mit der vorliegenden Revision werden lediglich die Gefahrenzonen innerhalb des Zonenplans Siedlung festgelegt. Im Zonenplan Landschaft werden **keine** Gefahrenzonen festgelegt.

Spezialzone «Gartenbau» im Gebiet «Bleimatt»	Mit der vorliegenden Revision wird die Spezialzone nicht behandelt. Die zukünftige Nutzung des Gebiets «Bleimatt» wird in einem separaten Verfahren geklärt.
Gewässerraum	Mit einer Mutation der Zonenpläne Siedlung und Landschaft werden für die Gewässer Birsig, Marchbach, Goltbrunnenbach, Lettengrabenbach und Chuegrabenbach Gewässerräume nach Art. 36a des Gewässerschutzgesetzes festgelegt bzw. darauf verzichtet. Zur besseren Lesbarkeit wird die Mutation Gewässerräume auf einem separaten Plan dargestellt.
Wohn- und Geschäftszonen	Es werden Gebiete für mässig störende Betriebe im Zonenplan ausgeschieden.
Zonenreglement Siedlung (ZRS)[2]	
Grundsätzliches zum Baubewilligungswesen	Die Bestimmungen im ZRS werden mit den kantonalen Vorgaben in Übereinstimmung gebracht.
§ 2 (2)	In Abstimmung mit der kantonalen Abteilung Ortsplanung wird an der Ausnützungsziffer und der Grün- und ökologischen Ausgleichsflächenziffer aus der 1. Vorprüfung festgehalten. Im ZPS werden Gebiete für Wohn- und Geschäftszonen mit mässig störenden Betrieben festgelegt. Diesen wird die Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen. Die Höhenbestimmungen in der Kernzone werden angepasst.
§ 9 (9)	Mit der Zonenplanrevision werden die Uferschutzzonen aufgehoben.
§ 11 (--)	Die generelle Bestimmung wird aufgehoben. Vorgaben zu qualitätssichernden Verfahren finden sich in den §§ 7 (Zone für öffentliche Werke und Anlagen) und 55 (Zone mit Quartierplanpflicht).
§ 12 (11)	Der Hinweis auf die kantonalen Planhinweiskarten wird gestrichen und in die Kommentarspalte verschoben.
§ 13 (12)	Die Bestimmung wird ergänzt, so dass auch der Gewässerraum zur Ausnutzung angerechnet werden kann.
§ 14 (13)	Die Grünflächenziffer wird durch die Grün- und ökologische Ausgleichsflächenziffer aus der 1. Vorprüfung ersetzt.

[2] In Klammern ist die Nummerierung der aktuellsten Unterlagen angegeben.

§§ 24, 26, 29 (23, 25, 28)	Die Bestimmungen werden präzisiert und um den Begriff «einheimisch» ergänzt.
§§ 34 – 36 (33 – 35)	Anpassung gemäss Musterbestimmungen der kantonalen Denkmalpflege.
§ 38 (37)	Präzisierung Bestimmung
§ 43 (42)	Präzisierung Bestimmung bezüglich Mobilfunk- und Solaranlagen
§ 49 (48)	Präzisierung Bestimmung bezüglich Mobilfunk- und Solaranlagen
§ 57 (56)	Anpassung an übergeordnete Bestimmungen
§ 64 (63)	Wiederholung der Ausnahmen muss im ZRS nicht wiederholt werden.
§ 65 (64)	Im ZRS sind keine baugesetzlichen Bestimmungen aufzunehme.
Planungsbericht	
Kapitel 3.2 Kanton	Das Kapitel «Mehrwertabgabe» wurde ergänzt.
Kapitel 5.5 Verkehr	Das Kapitel wurde um Ausführungen zur Abstimmung Siedlung und Verkehr ergänzt.
Kapitel 6.4 Lärmschutz	Im Kapitel wurde der Nachweis erbracht, dass die neuesten Anforderungen an den Lärmschutz erfüllt werden.
Kapitel 6.7 Klimaanpassung	Das Kapitel wurde gemäss den neuesten Grundlagen angepasst.
Kapitel 7.3.4 Nachweis Dichteziele/ Kapitel 7.3.5 Nachweis Mindestdichte Entwicklungsgebiete	Die Ausführungen in den Kapiteln wurden ergänzt.

2.6 Beschluss Gemeindeversammlung

Die angepasste Zonenplanung Siedlung und die Mutation Gewässerraum sollen am 10. Dezember 2026 von der Einwohnergemeindeversammlung Oberwil behandelt werden. Die Stimmbürger werden an einer Informationsveranstaltung vom 18. September 2026 und im Bericht zur Versammlung 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].

2.7 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).

2.8 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.

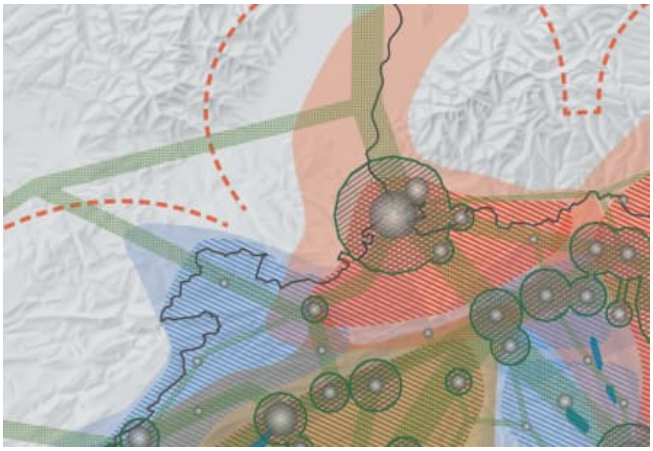


Abbildung 4: Kartenausschnitt «Strategie 1» Raumkonzept Schweiz, Quelle: https://www.are.admin.ch

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.

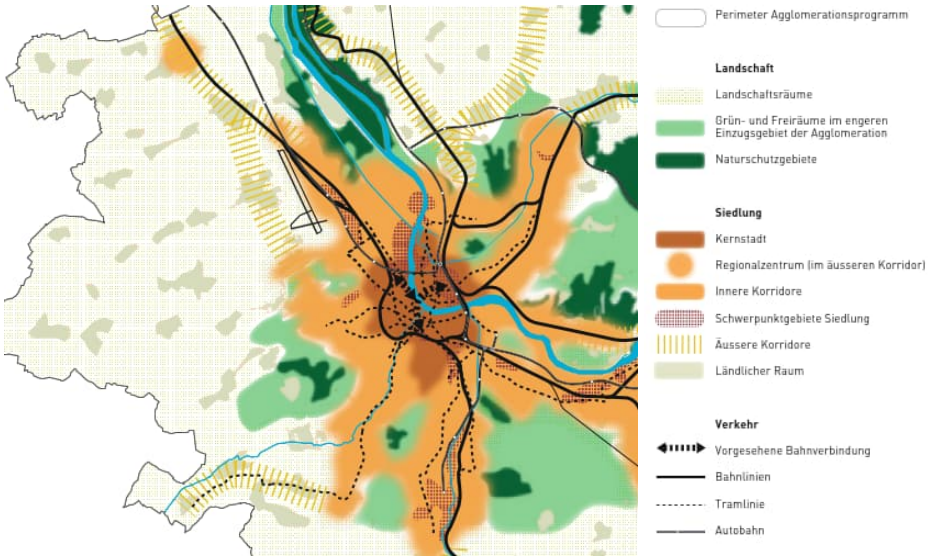


Abbildung 5: Planausschnitt Zukunftsbild Agglomeration Basel, 3. Generation, Quelle: https://www.aggloprogramm.org

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 Expresstramlinie 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.

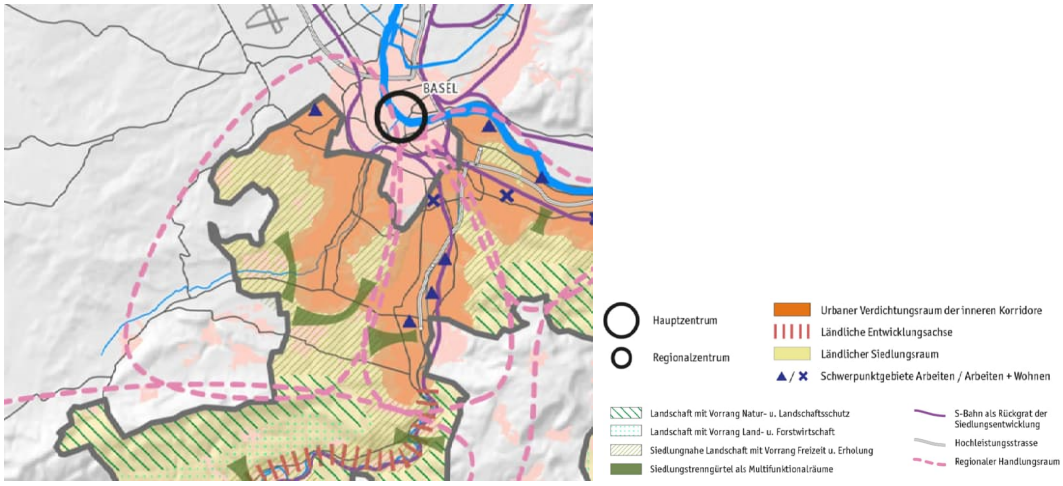


Abbildung 6: Planausschnitt Raumkonzept Basel-Landschaft, Quelle: https://www.basel-land.ch

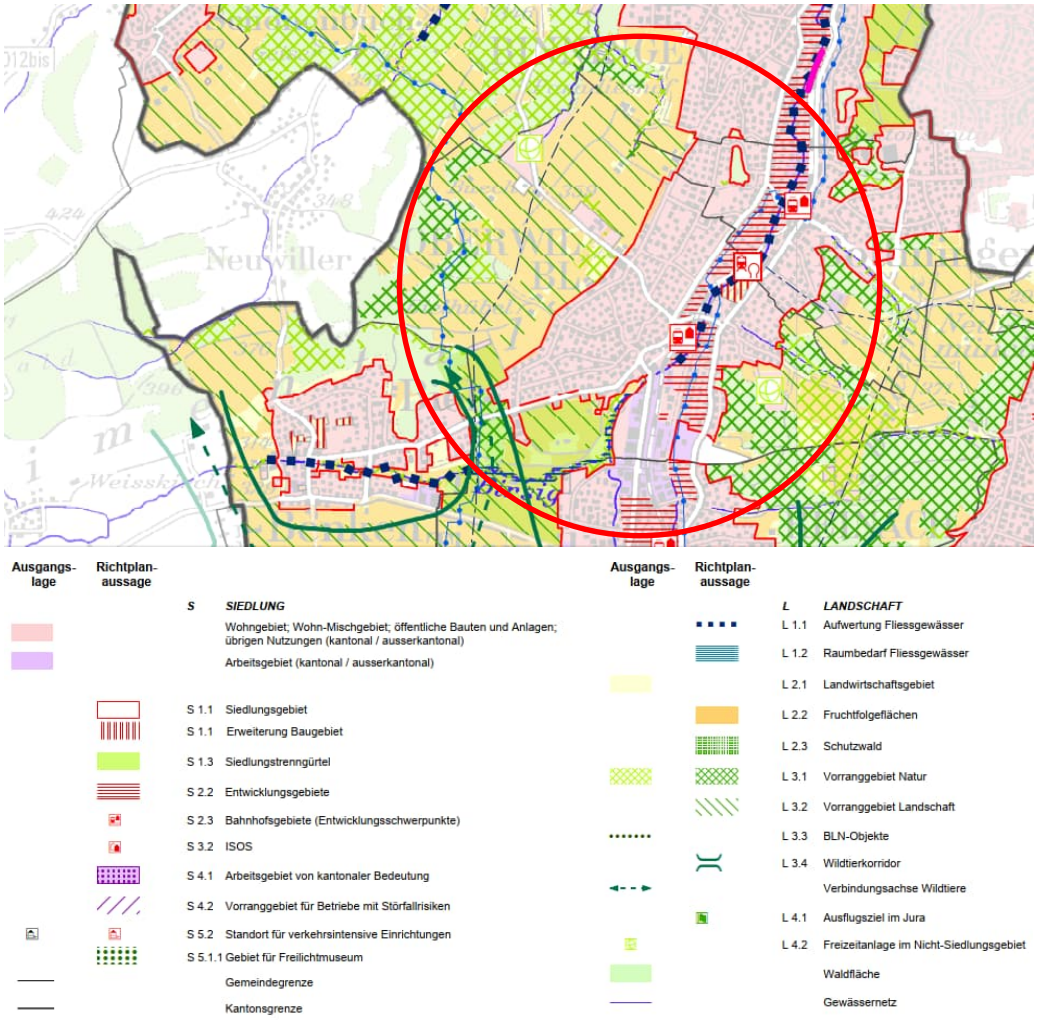


Abbildung 7: Planausschnitt Kantonaler Richtplan-Gesamtkarte, Quelle: https://www.baselland.ch

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/Beschäftigen 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 Archäologiegesetz 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, Dokumentieren, Archivieren,

	Erhalten sowie Vermitteln gesetzlich verankert. Im Zonenplan Siedlung sind entsprechende archäologische Schutzzonen ausgewiesen und im Zonenreglement entsprechend geregelt.
S 3.2 ISOS	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.
S 3.3 Lärmschutz	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.
L 1 Natürliche Lebensgrundlagen	
L 1.1 Aufwertung Fliessgewässer	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 Böhringer AG erstellt und in der Revision berücksichtigt.
L 1.2 Raumbedarf Fliessgewässer	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 Siedlungsgebiets verbindlich festgelegt.
L 1.3 Naturgefahren	Die Revision berücksichtigt die Gefahrenhinweiskarte und die Gefahrenkarte des Kantons und legt die notwendigen planerischen sowie baurechtlichen Schutzbestimmungen in den Zonenvorschriften fest.
L 2 Land- und Waldwirtschaft	
L 2.3 Wald	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. Die Einführung der Grünzone innerhalb des Siedlungsgebietes als Pufferzone zum Waldareal auf den Parzellen 690, 736 und 3951 (teilweise) dient der Verstärkung des Grünraums.

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 auszuscheiden. Die bestehenden OeWA-Zonen im Zonenplan Landschaft wurden in der Beurteilung des Bedarfs der OeWA-Zonen innerhalb des Siedlungsgebietes mitberücksichtigt.

Mehrwertausgleich

Gemäss dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz sind Planungsvorteile mit einem Satz von mindestens 20% auszugleichen (Art. 5 RPG). Das kantonale Recht regelt den angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile. Die kantonalen Bestimmungen gemäss dem Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten (GAP) vom 27. September 2018 sind am 1. Mai 2019 in Kraft getreten. Bei Einzonungen wird gemäss GAP eine Abgabe von 20% des Bodenmehrwerts erhoben.

Das Bundesgericht hat die kantonale Bestimmung, wonach die Gemeinden nicht berechtigt sind, weitergehende Planungsvorteile (z. B. Um- und Aufzonungen) abzuschöpfen, mit seinem Urteil 1C_245/2019 vom 19. November 2020 (Erwägung 4.9) kassiert. Der Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft hat aufgrund dieses Entscheids die Revision des GAP lanciert und Ende 2022 den Entwurf des revidieren Gesetzes präsentiert. Die Vernehmlassung zur Revision dauerte bis Ende März 2023. Aufgrund der Rückmeldungen hat der Regierungsrat Anpassungen vorgenommen.

In der Vorlage vom Juni 2024 an den Landrat beträgt der Mehrwertabgabesatz für Ein-, Um- und Aufzonungen sowie bei Quartierplanungen oder bei Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan 20%. Bei Um- und Aufzonungen sowie bei Quartierplanungen bzw. Ausnahmeüberbauungen können die Gemeinden den Abgabesatz gestützt auf ein kommunales Reglement auf maximal 40% erhöhen.

Die Revision des GAP wird derzeit in der Bau- und Planungskommission des Landrats beraten. Wann der Landrat die Revision beschliessen und die Gesetzesänderung in Kraft treten wird, ist noch unklar.

Die Stimmbevölkerung des Kantons Basel-Landschaft entscheidet am 27. September 2026 über die Initiative «Fairer Kompromiss bei der Mehrwertabgabe» und den dazugehörigen Gegenvorschlag. Sofern die Gemeinde ein Mehrwertabgabereglement erlassen will, muss dieses vorliegen und vom Regierungsrat genehmigt werden, bevor die Einwohnergemeindeversammlung die Ortsplanungsrevision beschliesst.

Die Gemeinde Oberwil hat 2023/2024 einen 1. Entwurf des kommunalen Reglements erarbeitet. Aufgrund offener Fragen zum Reglement und zur Revision des GAP wurde das Reglement am 14. März 2024 von der Gemeindeversammlung Oberwil an den Gemeinderat zurückgewiesen. In der Zwischenzeit hat der Gemeinderat entschieden, auf den Erlass eines kommunalen Mehrwertabgabereglements zu verzichten.

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.

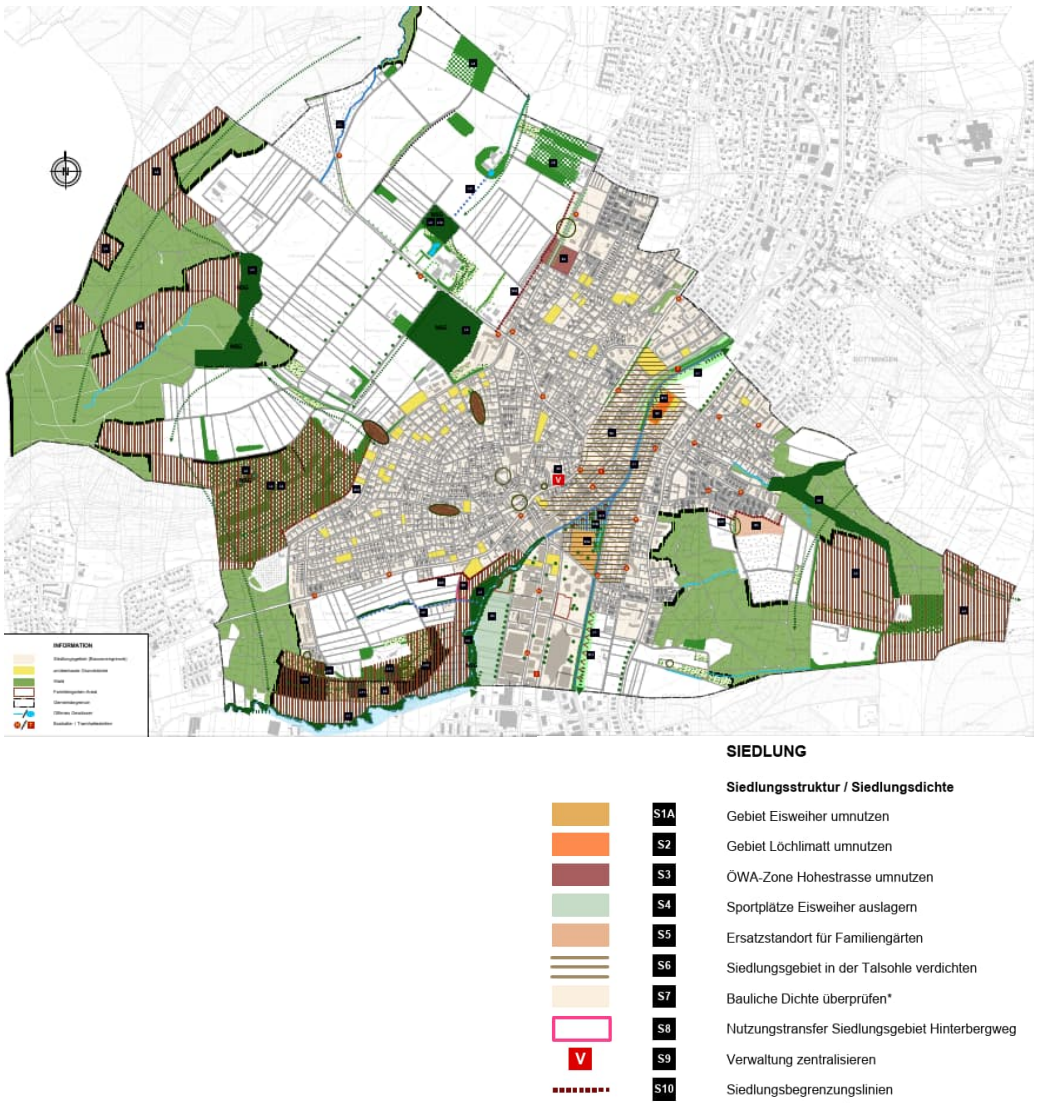


Abbildung 9: Planausschnitt Kommunaler Richtplan Siedlung und Landschaft von 2012, Quelle: Gemeinde Oberwil

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, Entenwuhr, Gebiet Birsig/Hauptstrasse, Gebiet nördlich der Sägerstrasse, Wilmatt, 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
- Grundsätze der Umgebungsgestaltung

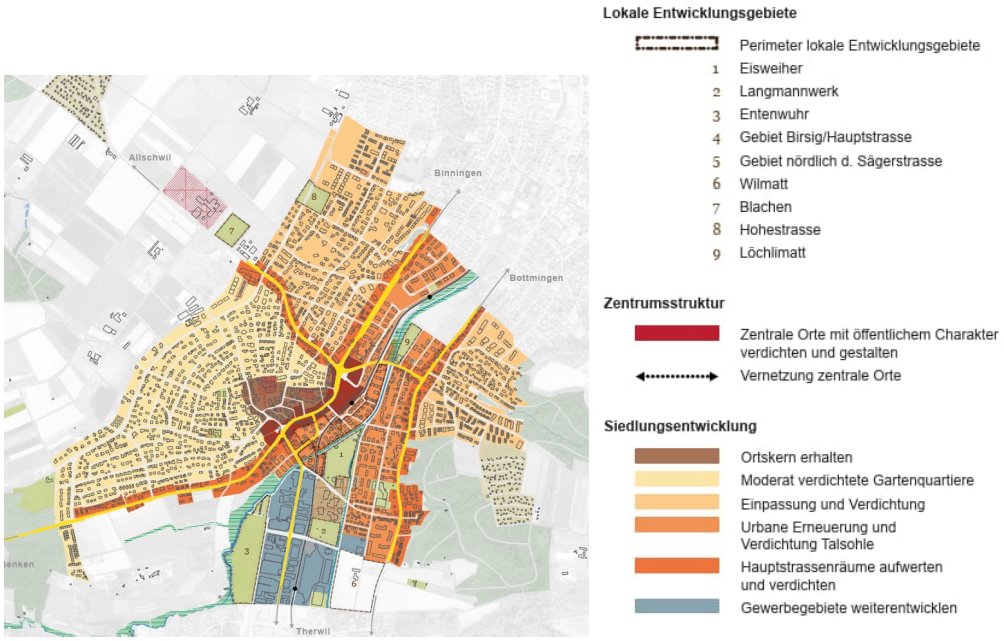


Abbildung 10: Planausschnitt Gesamtplan RES Oberwil, Quelle: Gemeinde Oberwil

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:

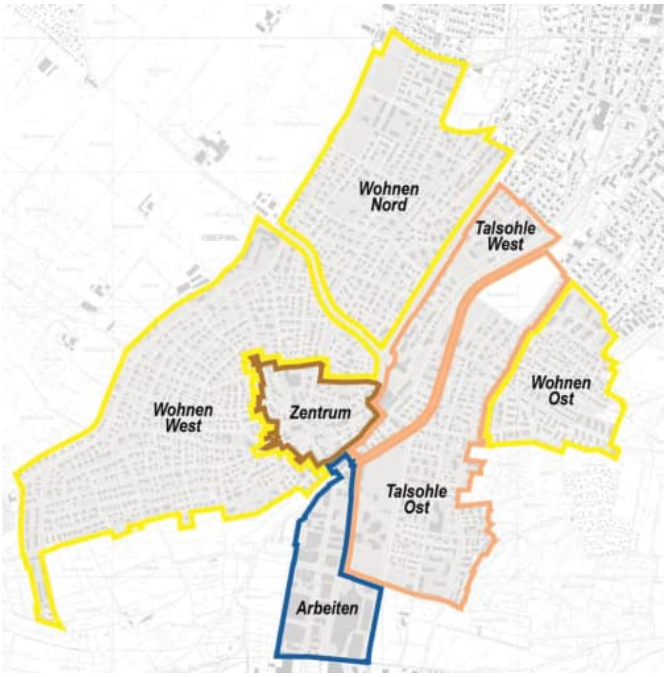


Abbildung 11: Übersichtskarte Quartiereinteilung des IES, Quelle: Metron AG

- 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. Die Nummerierung der Objekte im Anhang 5 des ZRS entspricht derjenigen des Inventars.

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

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

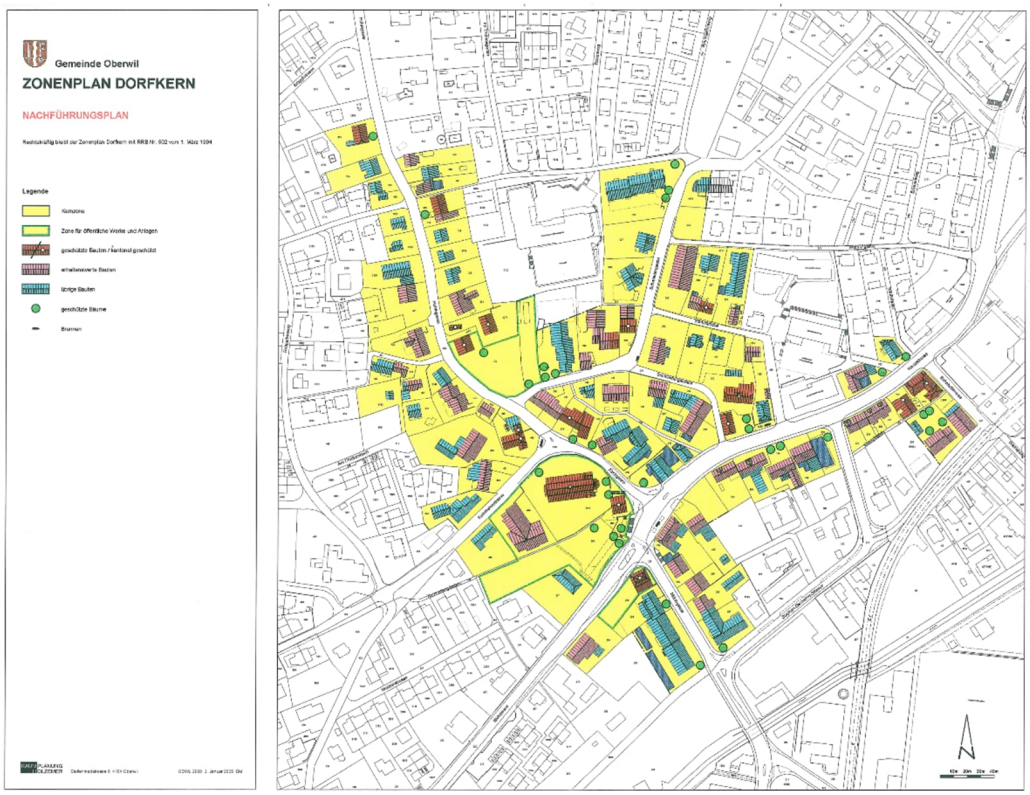


Abbildung 12: Planausschnitt rechtskräftiger Teilzonenplan Dorfkern, Quelle: Gemeinde Oberwil

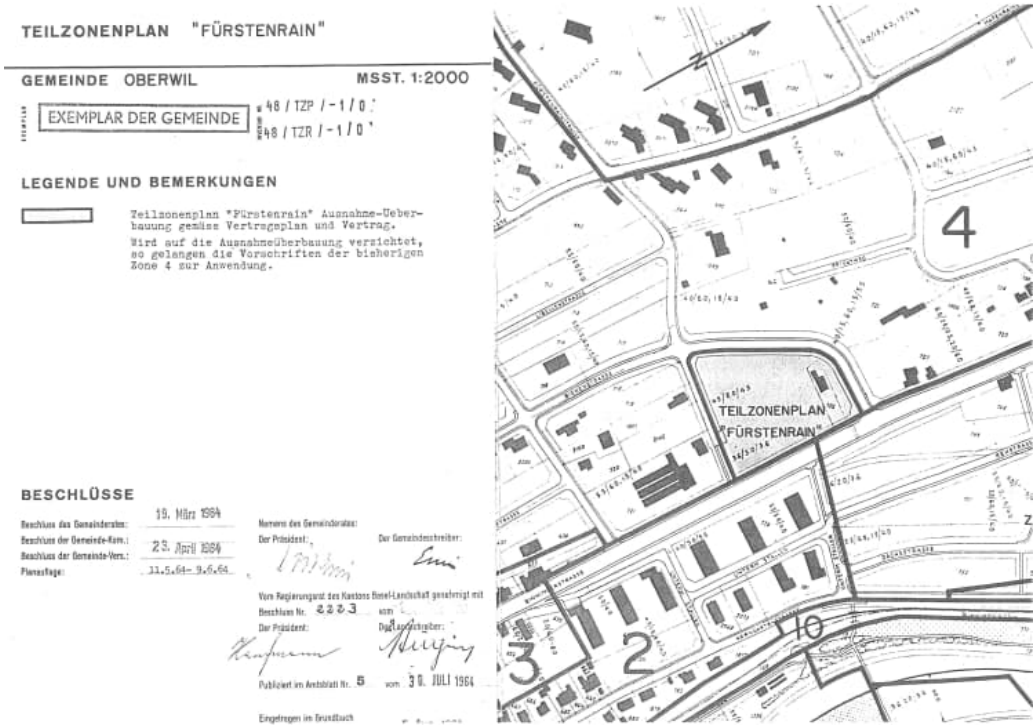


Abbildung 13: Planausschnitt Teilzonenplan Fürstenrain, Quelle: Gemeinde Oberwil

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).

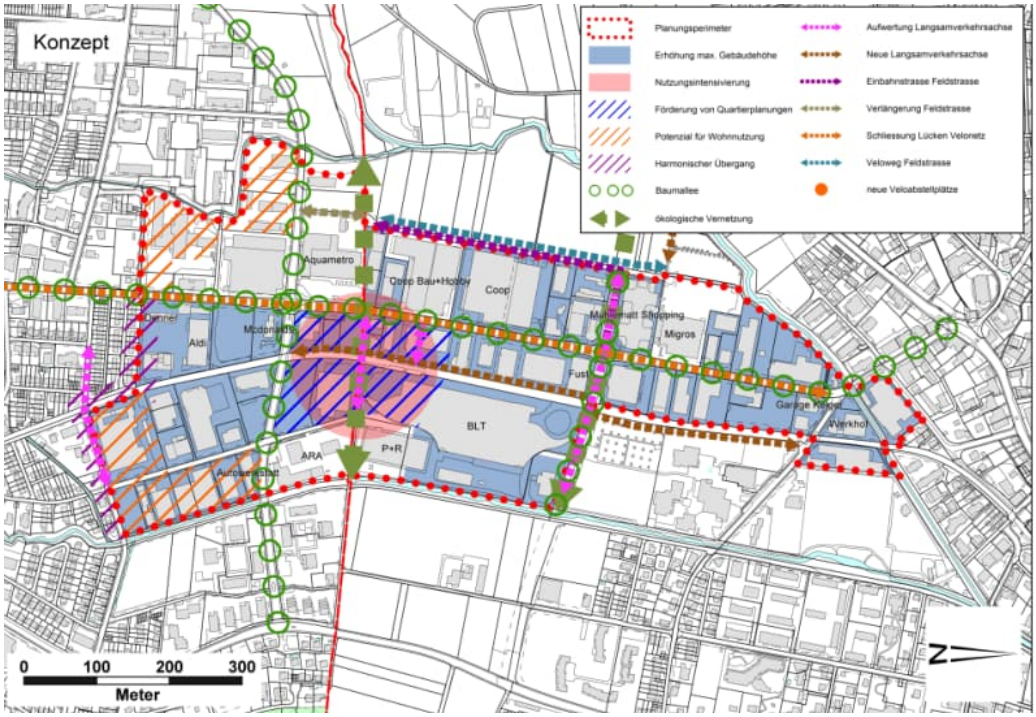


Abbildung 14: Entwicklungskonzept Gewerbegebiet Mühlenmatt, Quelle: Mühlematt, Raumplanung Holzemer GmbH, 14.04.2014

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	Das ZRS enthält neu die Ausnützungsziffer gemäss Definition IVHB.	Die Ausnützungsziffer gibt in Prozent an das Verhältnis zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Hauptbaute und der anrechenbaren Grundstücksfläche an.
Nutzungsziffer	Wird abgeschafft	
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 Ausgleichsflächenziffer (GAZ)	Die GAZ gibt in Prozent den Anteil der Grün- und ökologischen Ausgleichsfläche an der anrechenbaren Grundstücksfläche an.

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 Inventarisation wurden nebst fünfzehn kantonal geschützten Bauten zusätzlich ein kantonal sowie vierzehn kommunal zu schützende Bauten nach einem einheitlichen Kriterienkatalog ausgewählt und gewürdigt. Die Schutzobjekte werden mit einer Ausnahme alle vollständig in den Zonenplan übernommen.

Bei der Ausnahme handelt es sich um die Schulanlage Hüslimatt (Inventarnummer 2771015). Bei der Anlage werden nur die Häuser der ersten Bauetappe, d. h. Sägestrasse 8, 8a und 8b aus dem Jahr 1967 unter Schutz gestellt. Die anderen beiden Bauten (Schulhaus Nr. 8c und das Hallenbad) werden nicht geschützt. Mit dem Verzicht auf die Unterschutzstellung soll der Handlungsspielraum der Gemeinde bei der Schulraumplanung erhalten werden.

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 etappierte 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.

Gemäss Kapitel RK Raumkonzept, Planungsgrundsatz e, des kantonalen Richtplans soll das relative Wachstum der Bevölkerung und der Beschäftigten gleichmässig erfolgen und zwischen 2015 und 2035 eine Zunahme von 0.72% pro Jahr ermöglichen.

Jahr	Einwohner	Betrachtungszeitraum	Zunahme (gerundet)	Wachstum in Prozent pro Jahr
2005:	9'905 E			
2010:	10'414 E	→ 2005 bis 2010:	+ 500 E	1.0% 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 bei ca. 12'900 liegen bzw. 13'200 bis 2040.

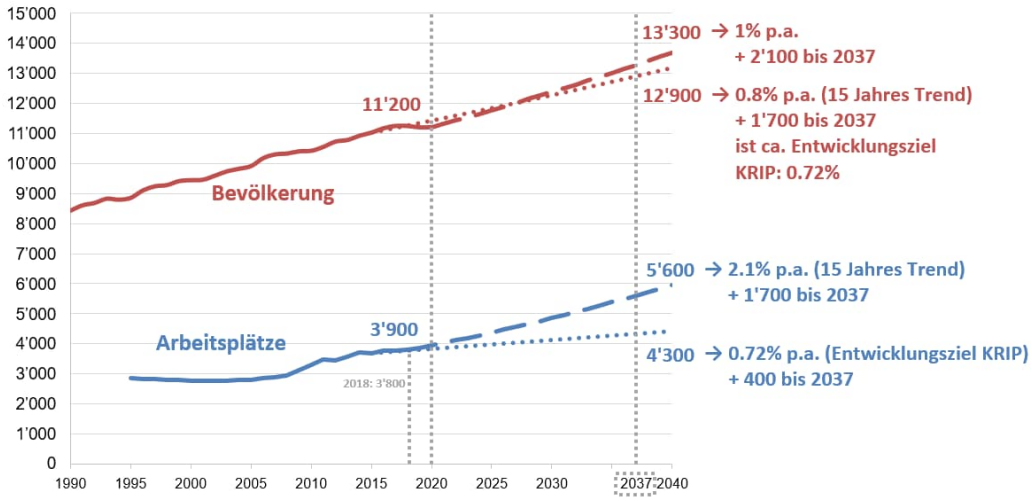


Abbildung 15: Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung mit Trenddarstellung und Entwicklungszielen gem. kantonalem Richtplan (Quellen: BFS ESPOP und STATPOP, BFS-Betriebsstatistik und STATENT, Statistik Kanton BL)

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 Bauzonengrösse und Überbauungsstand

Der Zonenplan Siedlung weist gemäss dem vorliegenden Entwurf eine Fläche von total 242.42 ha auf[3]. Davon sind 234.35 ha überbaut und ca. 8.07 ha unüberbaut. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 5.86 ha Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) und ca. 2.21 ha Zonen für öffentliche Werke und Anlagen (vgl. Tabelle 1).

Kommunale Nutzungszone	Bruttofläche überbaut (ha)	Bruttofläche unüberbaut (ha)	Total (ha)
Wohn-, Misch- und Zentrumszone			
Zweigeschossige Wohnzone W2a	14.44	1.75	16.18
Zweigeschossige Wohnzone W2b	98.41	2.60	101.01
Zweigeschossige Wohn-Geschäftszone WG2	2.56	0.07	2.62
Dreigeschossige Wohnzone W3	17.79	1.22	19.01
Dreigeschossige Wohn-Geschäftszone WG3	6.20	0.05	6.25
Kernzone	6.63	0.00	6.63
Zone mit Quartierplanpflicht	2.46	0.00	2.46
Rechtskräftige Quartierpläne	29.65	0.18	29.83
Total WMZ	**178.13**	**5.86**	**183.99**
Übrige Bauzonen			
Gewerbezone G	12.86	0.00	12.86
Zone für öffentliche Werke und Anlagen OeWA	11.08	2.21	13.29
Grünzone	0.98	0.00	0.98
Strassen innerhalb ZPS	30.35	0.00	30.35
Wald innerhalb ZPS	0.44	0.00	0.44
Gewässer innerhalb ZPS	0.51	0.00	0.51
Total übrige Zonen	**56.22**	**2.21**	**58.43**
Total Bauzonenplan	**234.35**	**8.07**	**242.42**

Tabelle 1: Übersicht Entwurf Zonenplan Siedlung 2025 (Quelle: Metron)

4.3 Fassungsvermögen der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen

Die Gemeinde Oberwil plant verschiedene Massnahmen, um die Mindestdichten gemäss Richtplan (vgl. Kapitel Raumkonzept RK Basel-Landschaft) und ein hinreichendes Fassungsvermögen sicherzustellen. Dazu gehören namentlich:

- Schlüsselgebiet «Kerngartenweg»
- Einführung vereinfachtes Quartierplanverfahren ab 2'000 m²
- Verschiedene Auf- und Umzonungen
- Zonen mit Quartierplanpflicht (z. B. Nr. 1 bis 7)

Die quantitative Wirkung der Massnahmen wird im Kapitel 7 beschrieben.

[3] Inkl. Strassen-, Gewässer und Waldflächen innerhalb des ZPS.

Fassungsvermögen Planungshorizont 2040

Das Fassungsvermögen der Gemeinde Oberwil beträgt rund 14’000 Personen; davon rund 13'800 innerhalb des Zonenplans Siedlung (vgl. Kapitel 7).

Bis 2040 gewährleistet die Gemeinde eine Steigerung der Einwohner- und Beschäftigtendichte im Zonenplan Siedlung auf 87 Ew+Besch/ha bzw. in den Entwicklungsgebieten gemäss Richtplankapitel S 2.2 auf 170 Ew+Besch/ha (vgl. Kapitel 7.3.4 und 7.3.5).

Das Fassungsvermögen der WMZ ist mit den Anforderungen von Art. 15 RPG und den meisten Vorgaben des kantonalen Richtplans vereinbar. 32% des zukünftigen Wachstums entfällt auf die unbebauten WMZ, 68% auf die überbauten.

4.4 Arbeitsplatzzonen und Zonen für öffentliche Werke und Anlagen

Die bestehenden Arbeitsplatzzonen werden etwas reduziert. Sie weisen gemäss Entwurf des Zonenplans Siedlung eine Fläche von rund 12.86 ha auf, was rund 5% der gesamten Bauzonenfläche ausmacht. Davon sind alle Flächen überbaut. Innerhalb der bestehenden Gewerbezone besteht ein Ausbaupotenzial für mindestens 500 Beschäftigte (vgl. Kapitel 7.3.3). 2023 zählte die Gemeinde rund 4'000 Beschäftigte.

Die Beschäftigtenentwicklung in Oberwil war in den letzten Jahren gegenüber dem kantonalen Entwicklungsziel überdurchschnittlich (vgl. Abbildung 15). Der Grossraum Basel gehört zu den stärksten Wirtschaftsstandorten der Schweiz. Daher ist in dieser Region weiterhin ein hoher Bedarf an Arbeitszonen vorhanden. Mit dem ZPS kann die Anzahl Beschäftigte um mindestens 500 respektive 12.5% erhöht werden. Dieses Wachstum steht im Einklang mit den kantonalen Vorgaben bezüglich dem Beschäftigtenwachstum.

Im Rahmen der vorliegenden Revision der Zonenplanung Siedlung wurde der Bedarf und die Dimensionierung der öffentlichen Infrastruktur evaluiert. In diesem Zusammenhang wird die Fläche der Zone für öffentliche Werke und Anlagen leicht vergrössert. Sie beträgt total 13.29 ha.

4.5 Abschätzung Bedarf öffentliche Einrichtungen und Infrastruktur Ver- und Entsorgung



Abbildung 16: Luftbildaufnahme Gymnasium (Quelle: Kanton)

Gymnasium Oberwil

Der Kanton Basel-Land betreibt in der Gemeinde ein Gymnasium mit 49 Abteilungen (vgl. Abbildung 16). 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.

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 17). 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.

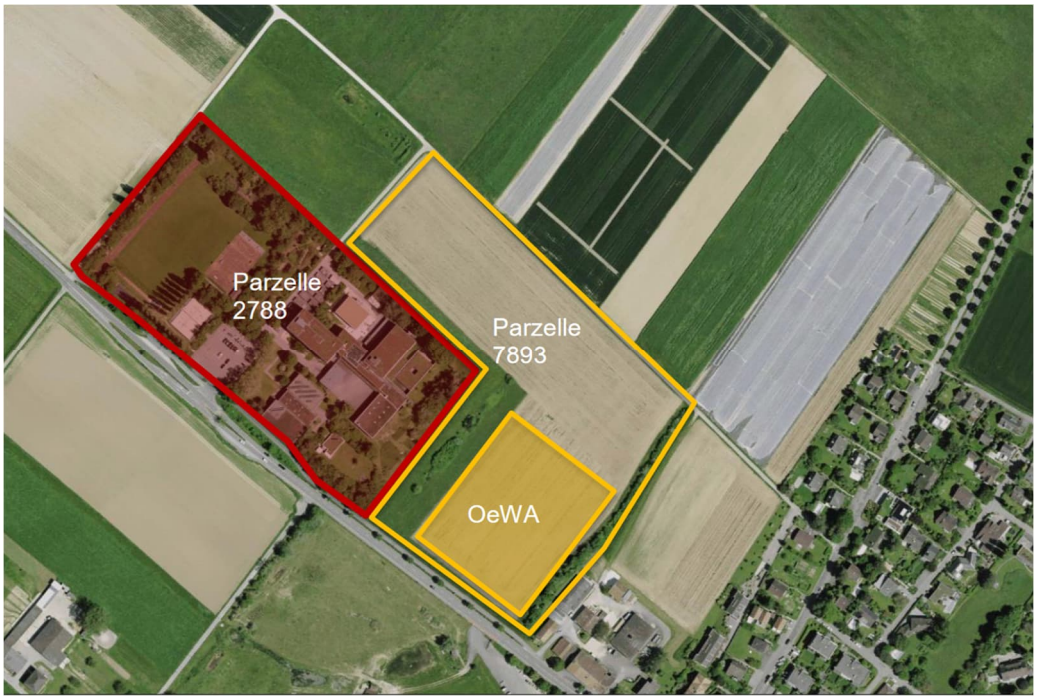


Abbildung 17: Situation mit Projektperimeter
(Quelle: Kanton)

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 (inkl. Kindergärten) die OeWA-Zonen Nr. 3 bis 10 und Nr. 13 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 zu verdichten
- Die Umgebungsgestaltung soll zu begrünten Strassenräumen beitragen
- Das Entwicklungsgebiet in der Talsohle ist qualitativ zu verdichten unter Berücksichtigung der Freiraumstrukturen und Gewässerräume
- Die Gewerbezonen und die Kernzone bleiben unverändert
- Die Zweckbestimmungen der OeWA-Zonen wurden aktualisiert und mit der laufenden Schulraumplanung abgestimmt

5.2 Ortsbild

Der Teilzonenplan «Dorfkern» (vgl. Abbildung 12) wird im Rahmen der Revision des Zonenplans Siedlung aufgehoben und die Inhalte im revidierten ZPS 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 (teilweise), Nr. 280 und Nr. 238.

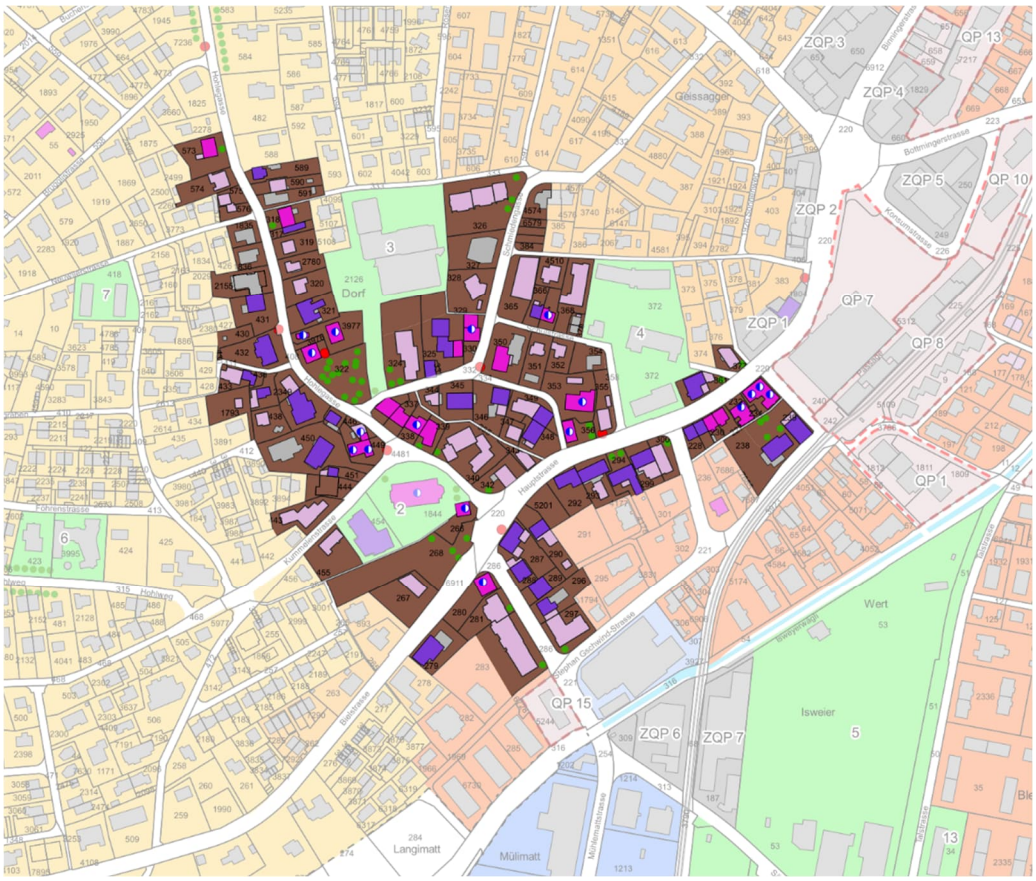


Abbildung 18: Planausschnitt Entwurf Zonenplan – Dorfkern, Quelle: Gemeinde Oberwil / Metron

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).

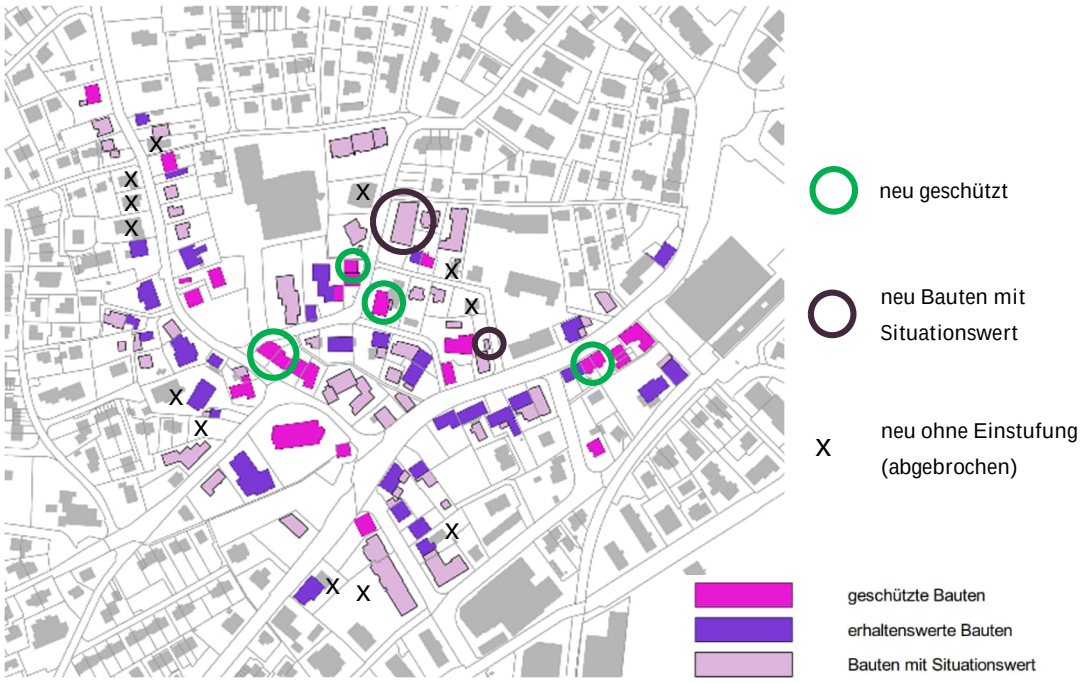


Abbildung 19: Geschützte, erhaltenswerte Bauten und Bauten mit Situationswert gemäss Entwurf, Quelle: Metron, BIB

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. 8, 8a und 8b
- Stephan Gschwind-Strasse Nr. 7
- Talstrasse Nr. 9 - 17

Auf die Unterschutzstellung der Bauten Sägestrasse 8c (Schulhaus) und 8d (Hallenbad) wird verzichtet. Es handelt sich dabei um Bauten, die nach der 1. Bauetappe erstellt wurden. Mit dem Verzicht auf die Unterschutzstellung soll der Spielraum für die Erweiterung der Schulanlage gewahrt werden.

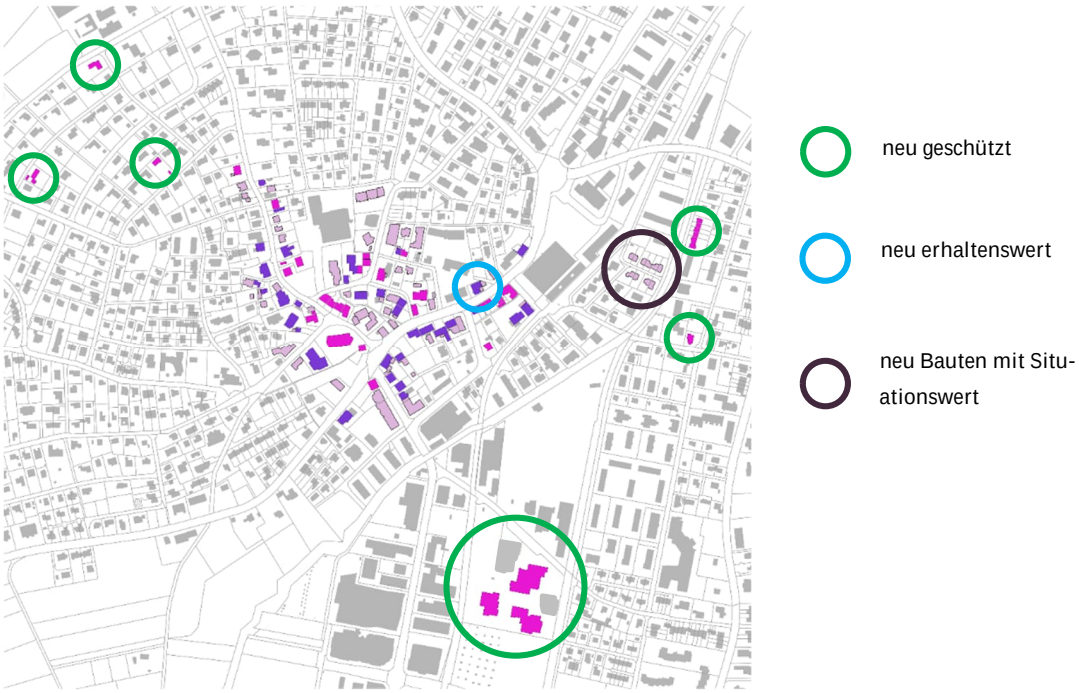


Abbildung 20: Übersicht geschützte, erhaltenswerte Bauten und Bauten mit Situationswert gemäss Entwurf, Quelle: Metron, BIB

Auf Empfehlung der Begleitgruppe wird ebenfalls das «Bürgerhus» an der Hauptstrasse 12 als erhaltenswert eingestuft und unter Schutz gestellt.



Abbildung 21: Foto «Bürgerhus Ochse»
Quelle: Google Street-View

Auf Empfehlung der Begleitgruppe werden die Doppelhäuser an der Hofmattstrasse als Bauten mit Situationswert geprüft und ebenfalls unter Schutz gestellt.



Abbildung 22: Foto Doppelhäuser Hofmattstrasse, Quelle: Metron

Die von einer Unterschutzstellung betroffenen Grundeigentümer ausserhalb des Teilzonenplans Dorfkern wurden im Mai 2026 schriftlich und mündlich durch die Gemeinde Oberwil informiert. An der Informationsveranstaltung vom 18. September 2026 wurden die Anwesenden darauf hingewiesen, dass mit der Unterschutzstellung Gebäudegrundrisse festgelegt werden, die die Grenzabstände nach § 90 RBG unterschreiten dürfen. Gemäss § 61 Abs. 3 RBV werden die betroffenen Grundeigentümer (inkl. Nachbarn) schriftlich auf die Planauflage hingewiesen.

5.4 Frei- und Strassenräume

Die Qualität der Frei- und Strassenräume ist ein wichtiges Anliegen der Gemeinde Oberwil. Innerhalb der durchgrünten 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 23: Nicht ortsüblicher Steingarten



Abbildung 24: Ortsübliche Begrünung entlang der Strassen

5.5 Verkehr

Abstimmung Siedlung und Verkehr

Mit der Zonenplanrevision erhöhen sich die Einwohnerkapazitäten gemäss Kapitel 7 um bis zu 2'600 Personen. Die Berechnung umfasst alle relevanten Nutzungsänderungen gemäss den Kapiteln 5.6 und 5.7 (d. h. Aufzonungen, Umzonungen, Nutzungsänderungen). Nimmt man den aktuellen Motorisierungsgrad von 484 Personenfahrzeuge auf 1000 Einwohner (Stand 2023) als Grundlage, könnte die Gesamtzahl der Personenwagen in Oberwil aufgrund der Revision bis ins Jahr 2040 um ca. 1'260 Fahrzeuge steigen. Die entspräche einem zusätzlichen Fahrtenaufkommen von 3'150 Fahrten pro Tag verteilt auf das ganze Siedlungsgebiet (2.5 Fahrten pro Tag pro Fahrzeug) bzw. von 315 Fahrten pro Tag in den Spitzenstunden am Morgen bzw. am Abend (jeweils 10% des gesamten Fahrtenaufkommens). Diese Veränderungen sind im Vergleich zum bestehenden Verkehrsaufkommen so klein und diffus, dass sie vom bestehenden Verkehrsnetz 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. Es besteht kein Anpassungsbedarf.

Parkierung

Vorschriften zur Parkierung sind im Zonenreglement Siedlung in § 29 enthalten.

5.6 Übersicht 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. Wichtige Bestimmungen werden nachfolgend erläutert.

Allgemeines

Paragraf	Stichwort	Erläuterungen
§ 1	Zweck, Geltungsbereich	Anpassung gemäss dem Muster-Zonenreglement Siedlung und der kantonalen Vorprüfung. Ausserhalb des Siedlungsgebiets kommen die Zonenvorschriften Landschaft zur Anwendung.

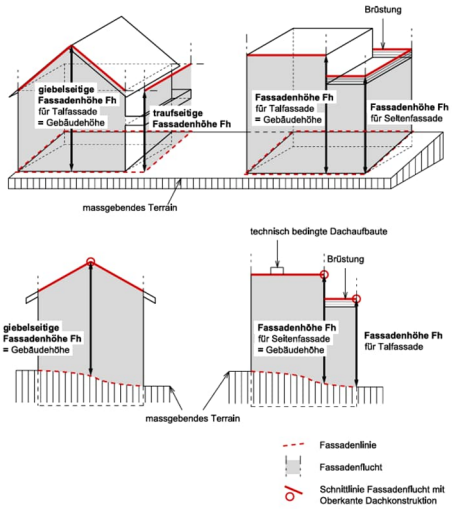
Zonen im Siedlungsgebiet

Paragraf	Stichwort	Erläuterungen
§ 2	Nutzungsvorschriften im Überblick	Darstellung aller Bauzonen mit den zugehörigen Baumassen (IVHB-konform). 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.
		Neu werden den Bauzonen die Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung im ZRS zugewiesen. Damit kann der Lärmempfindlichkeitsstufenplan vom 1. März 1994 aufgehoben werden.
§ 4	Wohn- und Geschäftszonen	Im ZPS und im ZRS werden in den Wohn- und Geschäftszonen Gebiete für mässig störende Betriebe definiert. Für diese gilt die Empfindlichkeitsstufe III.
§ 5	Kernzonen K	§ 5 Abs. 2 wurde aus dem rechtskräftigen Reglement übernommen.
§ 7	Zonen für öffentliche Werke und Anlagen OeWA	Die Bestimmungen in den Absätzen 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 bzw. die Pflicht zur Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens (OeWA-Zone Nr. 3).
§ 8	Grünzonen	Mit den neuen Grünzonen sollen Grünflächen innerhalb des Siedlungsgebiets langfristig gesichert werden (z. B. Parzellen Nr. 268, 322 oder 690).
§ 9	Gewässerraum	Neue Bestimmungen zum Gewässerraum. Mit der Festlegung des Gewässerraums kann die bisherige Uferschutzzone aufgehoben werden.

Allgemeine Bauvorschriften

Paragraf	Stichwort	Erläuterungen
§ 10	Eingliederung der Bauten in die Umgebung	Übernahme aus rechtskräftigem Reglement.
§ 11	Siedlungsklimatische Aspekte	Die neue Bestimmung sichert die Berücksichtigung siedlungsklimatischer Aspekte von Bauvorhaben, welche Bauten, Anlagen und die Umgebung betreffen. In Anbetracht des Klimawandels ist die prominente Ergänzung einer Bestimmung zweckmässig und dient der Weiterentwicklung des Siedlungsgebiets hin zu einem klimaangepassten Lebensraum.

§ 12	Anrechenbare Grundstücksfläche	Für die bessere Lesbarkeit wird die kantonale Definition im ZRS wiederholt.
§ 13	Grün- und ökologische Ausgleichsflächenziffer (GAZ)	Zur Sicherstellung von ausreichenden Grünflächen im Siedlungsgebiet wird in allen Bauzonen (ausgenommen OeWA-Zone) eine GAZ vorgeschrieben. Zur GAZ zählen natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen und unterirdische Bauten mit einer Mindestüberdeckung von 40 cm. Naturnah gestaltete Dachflächen Wasserflächen, begrünte Dachflächen oder kronenbildende Bäume können teilweise auch an die GAZ angerechnet werden.
§ 14	Ausnützungsziffer (AZ)	Die Nutzungsdichte eines Grundstücks wird neu mit der Ausnützungsziffer geregelt. Sie ersetzt die heutige Bebauungs- und Nutzungsziffer. Für die bessere Lesbarkeit wird die kantonale Definition im ZRS wiederholt. Zur AZ zählen alle Vollgeschossflächen, bestimmte Flächen in den Dach- und Untergeschossen und Flächen von unbeheizten Zwischenklimaräumen (z. B. Wintergärten). Mindestens einseitig offene Eingangsbereiche, Balkone oder Sitzplätze zählen nicht dazu.
§ 15	Ermittlung der Fassaden- und Gebäudehöhe	§ 16 definiert die Fassaden und Gebäudehöhen gemäss IVHB (vgl. unten). 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 Abs. 5 wurde aus dem rechtskräftigen Reglement übernommen. 
§ 16	Abgrabungen und Terrain-Einschnitte	Die Bestimmung zu den Abgrabungen und Terrain-Einschnitten wurde ausgehend von der rechtskräftigen Regelung angepasst.

§ 17	Vollgeschosszahl	§ 18 entspricht den kantonalen Vorgaben des Muster-Zonenreglements Siedlung. Die Geschossigkeit bzw. die Anzahl Vollgeschosse in den Bauzonen bleibt erhalten.
§ 18	Höhenfixpunkt	Die Regelung zum Höhenfixpunkt entspricht dem bisherigen Recht.

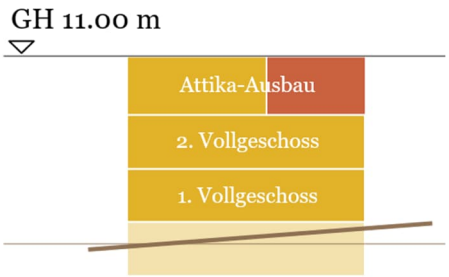
Gestaltung der Bauten und Umgebung

Paragraf	Stichwort	Erläuterungen
D.1	*Allgemeine Gestaltungsvorschriften*	
§ 19	Dachgestaltung	Die Bestimmung zur Dachgestaltung wurde anhand der rechtskräftigen Bestimmung angepasst. Solar- und Photovoltaikanlagen (PVA) sind neu als Bedachungsmaterial zugelassen.
§ 20	Dachaufbauten und Dacheinschnitte	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.
§ 21	Attikageschoss	Die Fläche des Attikageschosses darf neu 60% der darunterliegenden Geschossfläche betragen. Die Bestimmung zur einseitig durchgehenden Dachterrasse wurde aufgehoben.
D.2	*Vorschriften zur Umgebungsgestaltung*	
§ 23	Umgebungsgestaltung allgemein	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. In Abs. 4 wurden Bestimmungen zur Förderung der Durchlässigkeit der Grundstücke für Kleinlebewesen aufgenommen.
§ 28	Umgebungsplan	Der Umgebungsplan ist notwendig, um die Umsetzung der Bestimmungen im ZRS zur Umgebungsgestaltung zu kontrollieren. In Abs. 2 wird aufgeführt, welche Angaben der Plan enthalten muss.
§ 29	Parkplätze	Die Regelung wurde aus dem rechtskräftigen Reglement übernommen. Auf die Vorgabe zur Erstellung einer Einstellhalle wird verzichtet. Die Versorgung mit Grünflächen wird neu über die GAZ (vgl. § 13) gesichert.
§ 30	Anlagen zur Aussenbeleuchtung	Die Bestimmung wurde aus dem rechtskräftigen Reglement übernommen und ergänzt.

§ 31	Bäume entlang kommunaler Strassen und Wege	Baumreihen und Alleen entlang kommunaler Strassen und Wege werden neu im ZRS eingeführt. Diese Naturobjekte sind gemäss dem kommunalen Naturinventar 2021 im Zonenplan eingetragen.
D.3	*Vorschriften zu den Schutzobjekten*	
§§ 32 – 37		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 § 37 wurden aus dem rechtskräftigen ZRS übernommen und um Objekte aus dem kommunalen Naturinventar 2021 übernommen. Die geschützten Naturobjekte sind im Anhang 5 des ZRS aufgelistet. Die Objekt-Nr. entspricht der Nummerierung im Naturinventar.
D.4	*Gestaltungsvorschriften für die Kernzone*	
§§ 39 – 49		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 § 43 die Massvorschriften für Dachaufbauten in Koordination mit der kantonalen Denkmalpflege genauer definiert. § 48 enthält neu Vorgaben für technische Anlagen.
D.5	*Vorschriften zu den Gefahrenzonen*	
§§ 50 – 52		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.

Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen

Paragraf	**Stichwort**	**Erläuterungen**
E.1	*Quartierplanung*	
§ 53	Ordentliches Quartierplanverfahren	Quartierplanungen (Sondernutzungsplanungen) ermöglichen massgeschneiderte planerische Lösungen. Sie sind ein passendes Planungsinstrument für Vorhaben, die sich über ein grosses Areal erstrecken. § 53 enthält die

		grundlegenden Anforderungen an eine Quartierplanung.
§ 54	Vereinfachtes Quartierplanverfahren	Neu können Quartierpläne gemäss Erlass des Gemeinderates im vereinfachten Verfahren in allen Bauzonen aufgestellt werden. Die Mindestfläche für das vereinfachte Verfahren beträgt 2'000 m^2. Der Gemeinderat kann gegenüber der Grundzone ein zusätzliches Vollgeschoss gestatten. Mit dem vereinfachten Verfahren wird ein Planungsinstrument für die Entwicklung mittelgrosser Areale geschaffen.
E.2	*Quartierplanpflicht*	
§ 55	Zonen mit Quartierplanpflicht ZQP	Sicherung von hoher Gestaltungsqualität in bestimmten Arealen durch die Ausscheidung von Zonen mit Quartierplanpflicht. Für die einzelnen ZQP werden in Abs. 2 spezifische Ziele und Vorgaben definiert. In Zonen mit Quartierplanpflicht ist vor dem Quartierplanverfahren ein Varianzverfahren durchzuführen.
E.3	*Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan*	
§ 56	Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan	Unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen können bei Überbauungen nach einem einheitlichen Plan Ausnahmen von den Bauvorschriften genehmigt werden. Die Mindestfläche beträgt 2'000 m^2. In Abs. 5 sind die zulässigen Abweichungen definiert. Bei Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan kann neu das Attika- und Dachgeschoss als Vollgeschoss ausgebaut werden (vgl. unten). Die entsprechenden Höhenvorschriften wurden angepasst. 
§ 57	Dachaufstockungen innerhalb von Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan	Übernahme aus rechtskräftigem Reglement. Regelung der Bauweise und der Dachaufstockungen bei den bestehenden Ausnahmeüberbauungen Nr. 5, 12, 13 und 15 gemäss Zonenplan Siedlung.

Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Paragraf	Stichwort	Erläuterungen
F.1	*Vollzugsbestimmungen*	
§ 58 – 63		Die Schlussbestimmungen wurden anhand des Musterzonenreglements definiert. Neu wurden die Bestimmungen um Festlegungen zu den Gebühren (§ 58), Zuständigkeiten (§ 60) und Strafen und Bussen (§ 62) in das Kapitel integriert.
F.2	*Schlussbestimmungen*	
§ 64	Aufhebung früherer Beschlüsse	Neben der rechtskräftigen Zonenplanung Siedlung werden auch die zwei Teilzonenpläne «Dorfkern» und «Fürstenrain», der Lärmempfindlichkeitsstufenplan und der kommunale Richtplan RP 64 aufgehoben.

Beschlüsse und Genehmigung

In diesem Kapitel sind die Verfahrensdaten der Revision aufgeführt.

Anhänge

Anhang	Stichwort	Erläuterungen
Anhang 1	Erläuterungen und Empfehlungen zum Zonenreglement	Der Anhang 1 wurde angepasst und umfasst Hinweise zum Anschluss an den Wärmeverbund Oberwil-Therwil und zum Varianzverfahren.
Anhänge 2 und 3	Dachformen, -aufbauten und -einschnitte	Die Anhänge 2 und 3 enthalten Erläuterungen und Masse zu den Dachformen, -aufbauen und -einschnitten.
Anhang 4	Skizze Fassaden- und Gebäudehöhen	Anhang 4 enthält eine Erläuterungsskizze zur Definition der Fassaden- und Gebäudhöhe.
Anhang 5	Liste der geschützten Naturobjekte gemäss § 38 ZRS	Im Anhang 5 sind die Naturobjekte aufgelistet und mit Angaben zur Art und Standort des Objekts versehen.
Anhänge 6 und 7	Artenliste standortgerechte Bäume bzw, einheimische Sträucher	Die Anhänge 6 und 7 beinhalten neu die Artenliste für die standortgerechten Bäume und einheimische Sträucher.

5.7 Änderungen Zonenplan Siedlung (ZPS)

Die Änderungen im ZPS sind im Detail auf dem beiliegenden Änderungsplan im Massstab 1:3000 dargestellt. Die Änderungen konzentrieren sich auf den Ortskern und den Talboden entlang der Therwilerstrasse/Bottmingerstrasse. Nachfolgend werden die wichtigsten Änderungen beschrieben.

Zweigeschossige Wohnzonen W2a/W2b

An den bisherigen zweigeschossigen Wohnzonen wird festgehalten. Auf die in der 1. Vorprüfung vorgeschlagenen Aufzonungen wird verzichtet. Die gemäss der kommunalen Innenentwicklungsstrategie (IES) beabsichtigte moderate Verdichtung der Gartenquartiere kann auch mit den bisherigen Bestimmungen ermöglicht werden.

Dreigeschossige Wohnzone W3

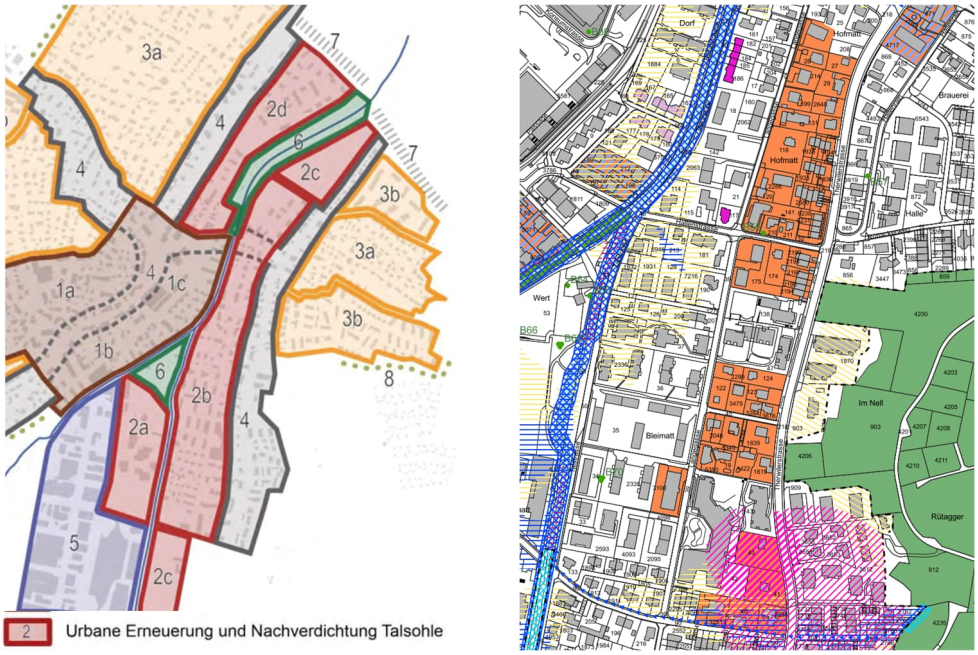


Abbildung 25: Auszug IES (links) und Änderungsplan neuen W3 im ZPS (rechts)

Entlang der Therwilerstrasse wird die Wohnzone W3 erweitert. Damit soll die laufende Quartiererneuerung (d. h. Sanierungen und Ersatzneubauten) im Talboden (Gebiet 2b) unterstützt und der planungsrechtliche Rahmen für eine mittelfristige Umstrukturierung des Quartiers geschaffen werden. Die Umzonungen stehen im Einklang mit der IES (vgl. Abbildung 25).

Der Teilzonenplan Fürstenrain auf der Parzelle Nr. 726 soll aufgehoben werden. Das Grundstück wird neu der Wohnzone W3 zugeteilt. Die vorhandene Bebauung entspricht der vorgesehenen Zonierung. Die Anpassung des privaten Vertrags ist zu prüfen.

Für die öffentliche Nutzung der Parzelle Nr. 3828 besteht kein Bedarf mehr. Die Parzelle wird ebenfalls der W3 zugewiesen.

Wohn-Geschäftszonen zwei-/dreigeschossige WG2/WG3

In der Räumlichen Entwicklungsstrategie der Gemeinde Oberwil (RES) wurde entlang der Ortsdurchfahrten und im Gebiet zwischen Birsig und der Hauptstrasse ein Potenzial für höhere Dichten mit einer gemischten Nutzung (d. h. Wohnen und Arbeiten) eruiert.

Damit dieses Potenzial realisiert werden kann, sind verschiedene neue Wohn-Geschäftszonen WG2/WG3 vorgesehen. Die rechtskräftige Zentrumszone unterliegt einer Quartierplanpflicht und ist für die kleinteiligen Parzellen nicht umsetzbar. Die neue Zonierung entspricht dem heutigen Bebauungstyp.

Ein wichtiger Entwicklungsperimeter stellt die gewerblich genutzte Parzelle Nr. 307 dar. Hier sind eine Verdichtung und Umnutzung in unmittelbarer Nähe des Ortskerns und der ÖV-Haltestelle vorgesehen.

Gewerbezone

Die reine Gewerbezone beschränkt sich aufgrund verschiedener Umzonungen zukünftig auf das Gebiet südlich des Birsig. Für die öffentliche Nutzung der Parzelle 102 besteht kein Bedarf mehr. Sie wird neu der Gewerbezone zugewiesen und ermöglicht eine Arrondierung des Gebiets im Südosten.

Auch wenn die Gewerbezone flächenmässig verkleinert wird, besteht in ihr nach wie vor Entwicklungspotenzial (vgl. Kapitel 7.3.3). Dieses Potenzial kann vor allem bei unternutzten Flächen (z. B. auf Parkplätzen) oder durch Aufstockungen realisiert werden. Zudem lassen sich auch in den Kern- und Wohn-Geschäftszonen Arbeitsplätze realisieren.

Zone mit Quartierplanpflicht ZQP

Der Ortskern von Oberwil soll gemäss RES spezifisch weiterentwickelt und als Orte zur Begegnung, zum Einkaufen, Wohnen und Arbeiten gestärkt werden. Diese Planungsabsichten sollen durch die ZQP 1 bis 5 (vgl. Abbildung 26) mit ihren Zielvorgaben umgesetzt werden. Für die Gestaltung von Bauten und Freiräumen gelten besonders hohe Anforderungen.

Das Gebiet beim heutigen Werkhof wird zwei Zonen mit Quartierplanpflicht zugewiesen (ZQP 6 und 7). 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.



Abbildung 26: Auszug Änderungsplan mit ZQP 1 bis 5 im Ortskern

Quartierpläne

Die rechtskräftigen Quartierpläne werden im ZPS dargestellt. Neu wird der QP 18 «Therwilerstrasse» aufgeführt. Die Gesamtüberbauung GÜ 00 «Rüti» wird als QP 0 «Rüti» bezeichnet.

Zone für öffentliche Werke und Anlagen OeWA

In der Ortsplanungsrevision wurde der Umgang mit den bestehenden OeWA-Zonen (vgl. Abbildung 27) anhand der Ziele aus dem RES, dem erwarteten Bevölkerungswachstum sowie der laufenden Schulraumplanung überprüft.

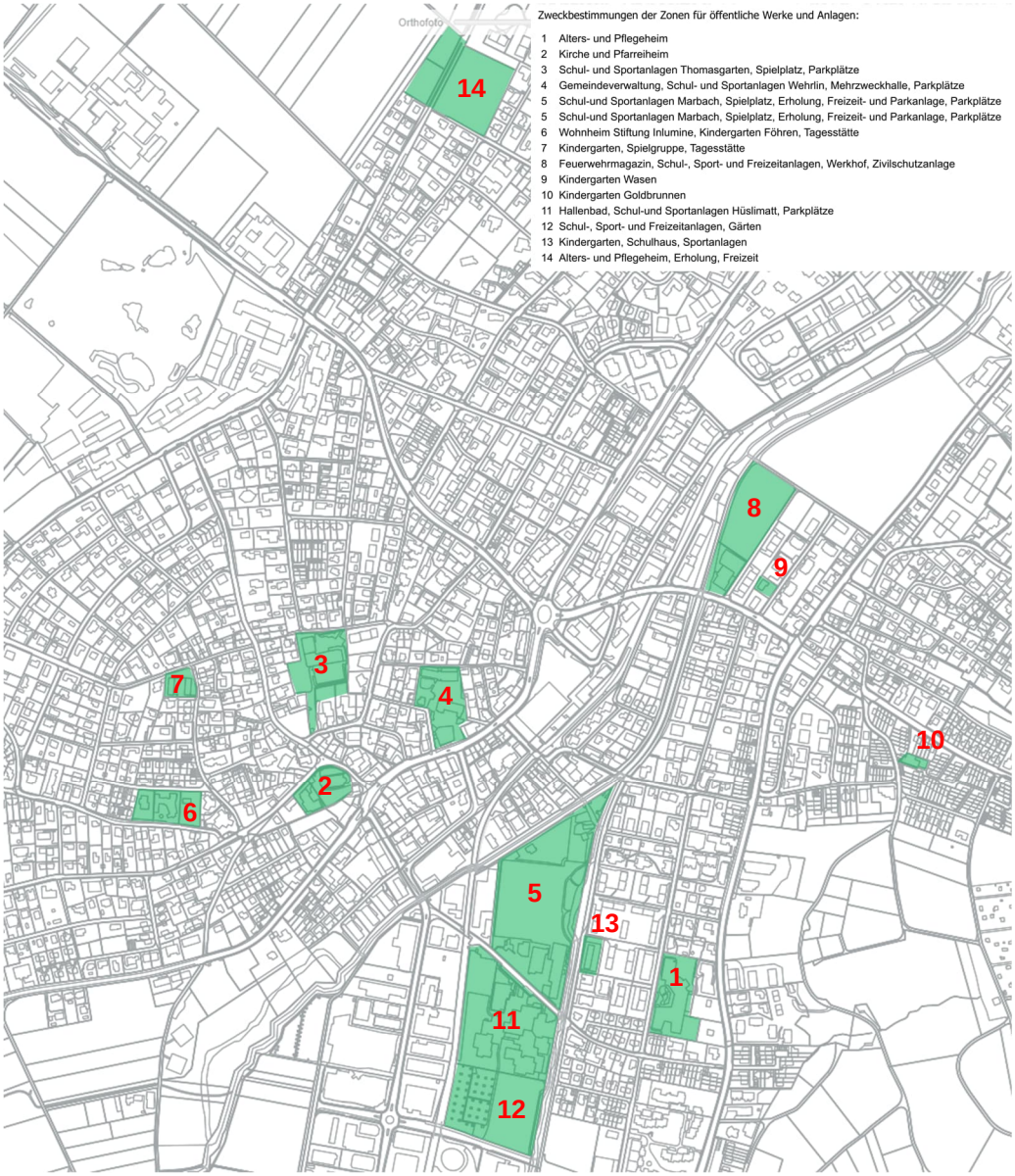


Abbildung 27: Übersicht OeWA-Zonen im ZPS mit Zweckbestimmungen (Liste)

Die für die Revision wichtigsten Resultate dieser Überprüfung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Eisweiher (Nr. 5)

Der nördliche Teil der OeWA-Zone 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 «Entenwuhr» bzw. in die Südhälfte der OeWA-Zone Nr. 5.

Löchlimatt (Nr. 8)

Der Bedarf an der Reserve OeWA-Zone 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.

Langmannwerk (Nr. 12)

Die unbebaute Fläche in der OeWA soll als strategische Reserve für Schul-, Sport- und Freizeitanlagen zur Verfügung stehen. Teile des Grundstücks können weiterhin als Familiengärten betrieben bzw. zwischengenutzt werden.

Hohestrasse (Nr. 14)

Die bestehende OeWA-Zone befindet sich abseits des Ortszentrums und wird für die Schulraumplanung nicht benötigt. Andere denkbare öffentliche Nutzungen umfassen den Bau eines Alters- und Pflegeheims bzw. Erholungs- und Freizeitaktivitäten. An der öffentlichen Zone wird festgehalten.

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 bzw. Grünzone zugeteilt. Betroffen sind die Parzellen Nr. 266, 268, 280 und 322.

Der Bedarf für eine OeWA-Zone auf der Parzelle Nr. 3826 ist nicht mehr gegeben. Die Parzelle wird der angrenzenden Wohnzone W3 zugewiesen.

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.

Grünzone

Die Grünzonen dienen der Erholung, der Gliederung sowie dem ökologischen Ausgleich und dem Biotopverbund. Neu werden die Parzellen Nr. 268, 322, 690 und 3951 der Grünzone zugewiesen. Die neuen Grünzonen soll als Pufferzone zum Waldareal und als ökologische Ausgleichsfläche im Siedlungsgebiet dienen.

Schutzobjekte

Kulturhistorisch wertvolle Gebäude und erhaltenswerte Naturobjekte werden mit der Zonenplanung neu unter Schutz gestellt und im ZPS dargestellt.

Gefahrenzonen

Basierend auf Art und Mass der Naturgefahren werden im ZPS verschiedene Gefahrenzonen ausgeschieden. Die Gefahrenzonen sind mit farbigen Schraffuren den Bauzonen überlagert.

Die Umsetzung der Naturgefahren erfordert ebenfalls die Festlegung von Gefahrenzonen in Gebieten mit Quartierplanungen (QP Nr. 15). Die Überlagerung ist jedoch so gering (2 m^2), dass auf eine Mutation der Quartierplanvorschriften verzichtet wird.

Gewässerraum

Die Raumbedürfnisse der Gewässer sind mittels Gewässerzonen festzuhalten. Die Festlegung der Gewässerräume in Oberwil basiert auf der Gewässerraumplanung der Gruner Böhringer AG, die im separaten Bericht vom 16. September 2026 dokumentiert ist.

Die Gewässerräume werden sowohl im Zonenplan Siedlung wie auch im Zonenplan Landschaft umgesetzt (Mutation Gewässerraum). Neben dem Gesamtplan, der von der Gemeindeversammlung beschlossen wird, liegen zur besseren Nachvollziehbarkeit der Gewässer orientierende Pläne im Massstab 1:1'000 vor.

5.8 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 dazugehörende 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.

5.9 Stand Erschliessung

Die Baureserven innerhalb des Siedlungsgebiets gelten gemäss Stand Erschliessung (vgl. Abbildung 28) alle als erschlossen.

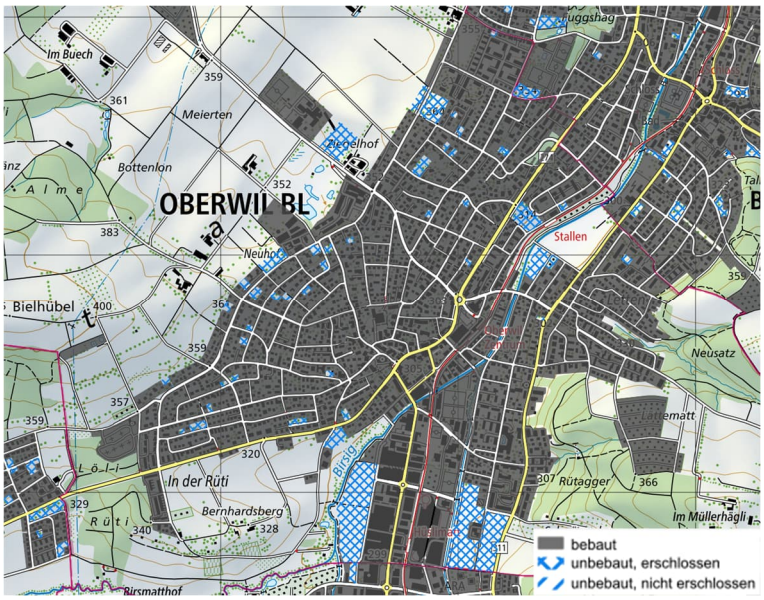


Abbildung 28: Stand Erschliessung Bauzonen (Quelle: GeoView BL)

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 Luftreinhaltung

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.

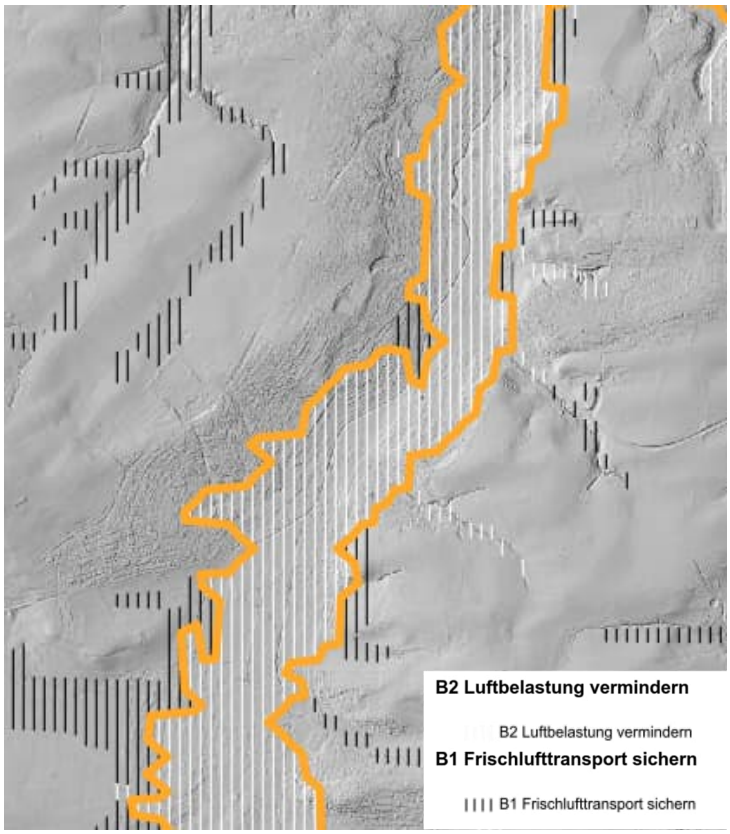


Abbildung 29: Planausschnitt Lufthygienekarte, Quelle: https://geoview.bl.ch/

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. Immissionsschutzpflanzungen 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 Gewerbezonen (Mischzonen) sowie Landwirtschaftszonen.

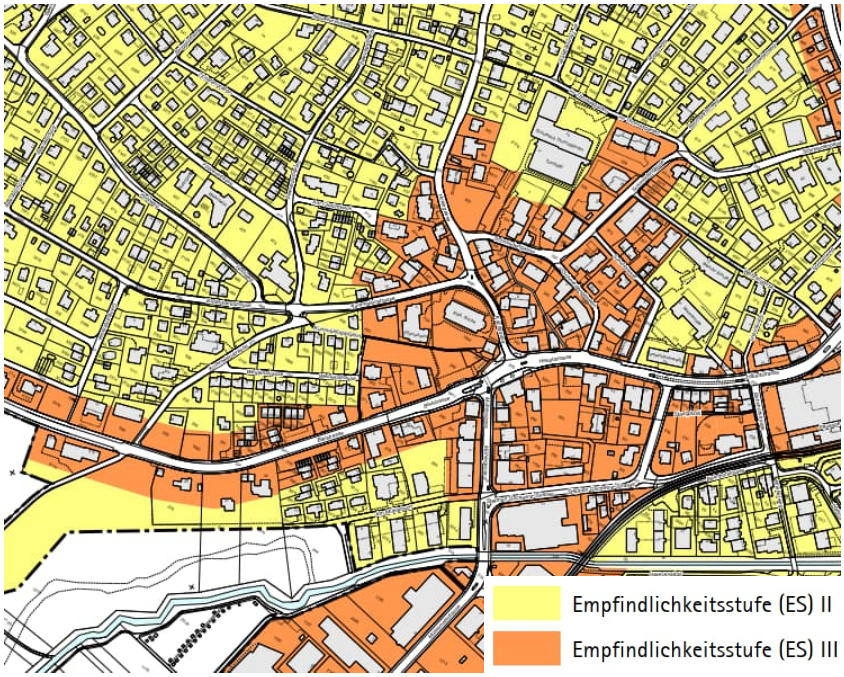


Abbildung 30: Planauszug Lärmempfindlichkeitsstufenplan vom 26.02.2016, Quelle: Jermann Ingenieure + Geometer AG

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. Der bisherige Stufenplan soll aufgehoben werden.

6.3.1 Revision der Lärmschutzbestimmungen

Die lärmtechnischen Anforderungen an Bauzonen sind in Art. 24 des Umweltschutzgesetzes (USG) des Bundes geregelt. Aufgrund der Revision des USG und des dazugehörigen Verordnungsrechts (Lärmschutzverordnung) gelten seit dem 1. April 2026 neue Regelungen bei der Änderung von Nutzungsplänen.

Führen Änderungen von Nutzungsplänen in Bauzonen zu zusätzlichem Wohnraum, sind diese nur zulässig, wenn die Immissionsgrenzwerte (IGW) eingehalten werden können (Art. 24 Abs. 3 USG). Abweichungen sind möglich, wenn

- an der Planänderung ein überwiegendes Interesse zur Siedlungsentwicklung nach innen besteht;

- innerhalb der Bauzone oder in der Nähe ein die Dichte und Nutzungsart der Zone entsprechender und für die betroffene Bevölkerung zugänglicher Freiraum vorhanden ist, welcher der Erholung dient; und
- Massnahmen, insbesondere bei Strassenverkehrsanlagen sowie bei Gebäuden und deren Umfeld, festgelegt werden, die in akustischer Hinsicht zu einer angemessenen Wohnqualität beitragen.

Revision und zusätzlicher Wohnraum

Die vorliegende Gesamtrevision der Zonenplanung Siedlung beinhaltet zahlreiche Änderungen, die zu mehr Wohnraum führen. In einigen können die IGW eingehalten werden. Änderungen, die zu mehr Wohnraum führen und bei denen die IGW der neuen Bauzonen nicht eingehalten werden können, sind in Abbildung 31 dargestellt und im Anhang dieses Planungsberichts aufgeführt (vgl. Kapitel 8.1).



Abbildung 31: Änderungen mit IGW-Überschreitungen

Die betroffenen Parzellen befinden sich an der Binningerstrasse, der Mühlegasse, der Stephan Gschwind-Strasse und der Therwilerstrasse.

Für die Beurteilung der Grenzwertüberschreitung wurde der kantonale Immissionskataster verwendet, der die Lärmbelastung an Gebäuden oder auf der Baulinie von unbebauten Parzellen beinhaltet, verursacht durch Strassenverkehrslärm oder Eisenbahnlärm.

Nachweis Bewilligungsvoraussetzungen gemäss Art. 24 Abs. 2 3 USG

Die Änderungen können trotz Überschreitung der IGW beschlossen werden, wenn ein überwiegendes Interesse an der Siedlungsentwicklung nach innen besteht (Buchstabe a.), in der Nähe des Planungsgebiets entsprechender und zugänglicher Freiraum zur Erholung vorhanden ist (Buchstabe b.) und Massnahmen festgelegt werden, die in akustischer Hinsicht zu einer angemessenen Wohnqualität beitragen (Buchstabe c.). Es müssen alle drei Voraussetzungen erfüllt werden.

Für die drei Nachweise wurde der Fachbericht der Fachhochschule OST «Bauzonen in lärmbelasteten Gebieten» vom Juli 2025 beigezogen.

Überwiegendes Interesse zur Siedlungsentwicklung nach innen

Ein überwiegendes, öffentliches Innenentwicklungsinteresse lässt sich gemäss Krass, Leiser, Maag (2025)[4] u. a. mit folgenden Grundlagen und Rahmenbedingungen begründen:

Nr.	Grundlage zur Begründung eines überwiegenden Innenentwicklungsinteresses	Planungsinstrumente / weitere Indikatoren
1	Festlegung in übergeordneten formellen Planungsinstrumenten	Kantonaler Richtplan, regionaler Richtplan, kommunaler Richtplan
2	Festlegung in informellen Planungsinstrumenten	Räumliche Entwicklungskonzept, Strategien etc.
3	Nachgewiesener Innenentwicklungsbedarf	Bauzonendimensionierung auf den Bedarf der nächsten 15 Jahre gemäss Art. 15 RPG
4	Standortgüte	Mobilität und Erschliessung (ÖV-Erschliessung, Fuss- und Veloanbindung etc.) Nahversorgungsangebote (Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, alltägliche Dienstleistungen etc.) Weitere Standortqualitäten (Freiraumangebot, geringe Immissionen etc.)

Zu Nr. 1:

Die Gemeinde Oberwil gehört gemäss dem kantonalen Richtplan zum Raumtyp «Innerer Korridor» (Richtplankapitel RK). Auf diesen Raumtyp entfällt mehr als zwei Drittel des bis 2035 erwarteten Bevölkerungswachstums des Kantons Basel-Landschaft. Für die Region Leimental, zu der Oberwil gehört, geht der kantonale Richtplan von einer Zunahme der Einwohnerzahl zwischen 2015 – 2035 um 10'580 Einwohner aus (Kapitel S 1.2). Um das Wachstum auf gut erschlossene Standorte zu lenken, sind im kantonalen Richtplan sogenannte «Entwicklungsgebiete» mit Mindestdichten für Einwohner und Beschäftigte ausgeschieden worden (Kapitel S 2.2). Die kantonalen Entwicklungsgebiete umfassen weite Teile des Talbodens in Oberwil zwischen der Binninger- und Therwilerstrasse.

[4] Krass, Leiser, Maag, 2025: Bauzonen in lärmbelasteten Gebieten. Kompendium für die Planungs- und Beurteilungspraxis zum Umgang mit Artikel 24 USG.

Im kommunalen Richtplan von 28. März 2012 hat die Gemeinde Oberwil die künftige räumliche Ordnung des ganzen Gemeindegebiets festgelegt. Bei den Zielen zur Siedlung (Kapitel 3.1) wurde definiert, dass verdichtetes Bauen hauptsächlich in der Nähe von Haltestellen des öffentlichen Verkehrs angestrebt wird. In der Nutzungsplanung ist die Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen. Gemäss dem kommunalen Richtplan Siedlung/Landschaft befindet sich die für eine Siedlungsentwicklung nach innen geeigneten Gebiete im Talboden entlang des Birsig und des Marbachs (vgl. Abbildung 32).

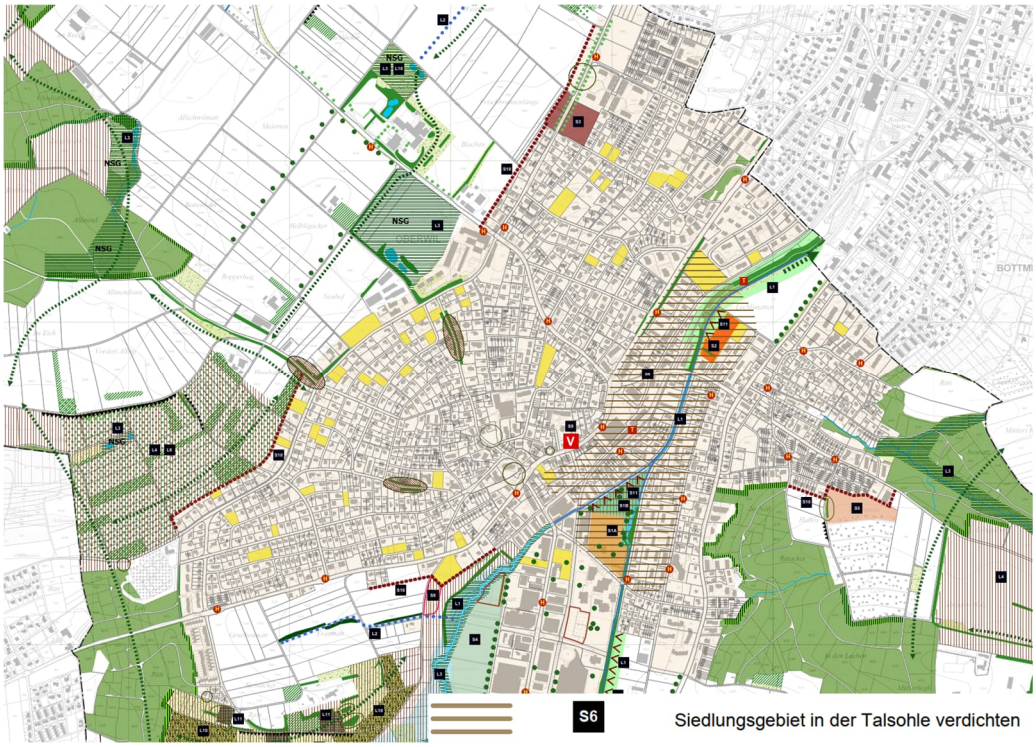


Abbildung 32: Auszug Kommunale Richtplan Siedlung/Landschaft Oberwil 2012

Zu Nr. 2:
Zur Konkretisierung der räumlichen Entwicklung, insbesondere auch der Innenentwicklung, hat die Gemeinde Oberwil unter Einbezug der Bevölkerung 2015 eine Innenentwicklungsstrategie (IES) und 2019 eine räumliche Entwicklungsstrategie (RES) erarbeitet. Beide behördenverbindliche Planungsinstrumente legen den Fokus auf die Innenentwicklung im Bereich des Talbodens und zeigen konzeptionell auf, wie diese konkret umgesetzt werden könnte und wie das formelle Instrument der Zonenplanung bei der nächsten Revision angepasst werden müsste.

Zu Nr. 3:
Aufgrund der Vorgaben des kantonalen Richtplans und der vorhandenen Baulandreserven muss das erwartete Wachstum für die nächsten 15 Jahre innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets aufgenommen werden. Gemäss RES wird mit einer Zunahme der Anzahl Einwohner bis 2035 auf 12'700 bis 13'500 und der Anzahl Beschäftigen auf 4'200 bis 6'400 gerechnet. 2026 zählte die Gemeinde 11'500 Einwohner. Nur mit der Entwicklung der unbebauten Baulandreserven (ca. +800 E) kann das erwartete Bevölkerungswachstum *nicht* abgedeckt werden (vgl. Kapitel 7). Es braucht dazu auch eine Verdichtung des bestehenden Siedlungsgebiets.

Zu Nr. 4:
Der Talboden eignet sich aufgrund seiner Standortgüte ideal für eine Siedlungsentwicklung nach innen: Das Gebiet weist eine gute bis sehr gute ÖV-Erschliessung auf. Kantonale Radrouten verbinden es mit den Nachbargemeinden und führen Richtung Basler Innenstadt. In der Nähe befinden sich die Einkaufsmöglichkeiten des Ortszentrums und Schul- und Freizeitanlagen. Die Erholungsgebiete entlang des Birsig bzw. oberhalb des Siedlungsgebiets sind zu Fuss gut erreichbar.

Zwischenfazit
Sowohl auf kantonaler wie auch auf kommunaler Stufe ist das Interesse an einer Innenentwicklung mehrfach dokumentiert. Oberwil kann das gemäss kantonalem Richtplan erwartete Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum nur aufnehmen, wenn zusätzliche Potenziale im bestehenden Siedlungsgebiet geschaffen werden. Der Talboden eignet sich aufgrund seiner Standortgunst für eine Siedlungsentwicklung nach innen.

Freiraum zur Erholung
Unter dem Begriff «Freiraum» sind grundsätzlich Räume zu verstehen, die nicht mit Hochbauten bebaut sind. Dazu gehören grüne Freiräume wie Gebäudeumschwung, Park- und Grünanlagen, Wald, Landwirtschaftsgebiet, Gewässer aber auch öffentlich zugängliche Plätze und multifunktional nutzbare Verkehrsräume. Abbildung 33 enthält eine nicht abschliessende Übersicht verschiedener Freiraumtypen.

	Freiraumtyp	Beschrieb	Beispiele
Öffentliche Freiräume	Allgemeine öffentliche Freiräume	Sind in der Regel für alle Nutzergruppen zugänglich und nutzbar und dienen der allgemeinen Erholung	• Stadtplätze; • Parkanlagen; • Freizeiteinrichtungen; • Fluss- und Seeufer
	Zweckgebundene öffentliche Freiräume	Werden zu einem bestimmten Zweck angelegt und genutzt (nicht bzw. bedingt nutzungsoffen)	• Klein- und Gemeinschaftsgärten; • Sportanlagen; • Freizeit- und Badeanlagen; • Kinderspielplätze; • Friedhöfe
	Institutionelle Freiräume	Bedingt öffentliche Freiräume, die im Zusammenhang mit institutionellen Bauten und Anlagen stehen; sie sind in der Regel einem bestimmten Personenkreis vorbehalten, sind aber häufig öffentlich zugänglich	• Schulen; • Krankenhäuser; • Öffentliche Verwaltungen; • Wohnheime, Alters- und Pflegeheime
	Plätze- und Fussgängerräume	Dienen dem Aufenthalt, der Fortbewegung und Orientierung im Strassenraum; es sind Durchgangs-, Begegnungs- und Bewegungsräume	• Begegnungszonen • Fussgängerzonen • Stadtplätze • Quartierplätze • Promenaden
	Strassenräume und Verkehrswege	Freiräume, die prioritär anderen Nutzungen dienen, aber z.B. auch wichtige Verbindungsfunktionen zwischen anderen Freiräumen erfüllen	• Strassen • Boulevards
	Landschaftliche Grün- und Gewässerräume	Grünräume und Gewässer; lineare Grünräume erfüllen Verbindungsfunktion zwischen Siedlung und offener Landschaft	• Wald • Gewässer • lineare Grünräume • Landwirtschaftsland
Private Freiräume	Halböffentliche Freiräume	Stehen v.a. Bewohnenden und Angestellten zur Verfügung, können aber auch teilweise öffentlich zugänglich sein	• Umgebung von Siedlungen • Durch grosse Wohnüberbauungen eingefasste Freiflächen • Freiflächen auf Industrie- und Werkgeländen • Aussenräume genossenschaftlicher Siedlungen
	Private Freiräume	Meist nicht öffentlich zugänglich, in der Regel privat genutzt	• Gärten und Höfe • Dachgärten und Terrassen

Abbildung 33: Übersicht Freiraumtypen (Quelle: SIA, Freiräume nachhaltig planen, bauen und Pflegen, 2025)

Für den Nachweis gemäss Art. 24 Abs. 3 USG sind die öffentlichen Freiräume von Interesse, da nur sie der Allgemeinheit zur Verfügung stehen. Private und halböffentliche Freiräume dürfen mitberücksichtigt werden, wenn sie öffentlich zugänglich sind bzw. von der Öffentlichkeit genutzt werden dürfen. Private Freiräume wie Gärten oder Terrassen sind keine Freiräume im Sinne des USG.

Freiräume im Sinne von Art. 24 Abs. 3 USG müssen der Erholung dienen. Die Erholung lässt sich in folgende drei gleichwertige Typen einteilen:

- Spiel und Bewegung
- Entschleunigung und Rückzug
- Begegnung und Kommunikation

Ausgangssituation

Die Situation in Oberwil ist geprägt durch Durchgangsstrassen, die die angrenzenden Wohngebiete mit Lärm belasten (vgl. Übersichtsplan im Anhang). Es bestehen zahlreiche siedlungsinterne Freiräume. Diese sind jedoch grösstenteils zweckgebunden (u. a. Schulen/B, Sportanlagen/S, Friedhof/Fr und Familiengärten/F und somit nicht für eine breite Nutzung ausgerichtet. Beim Eisweiher besteht ein grosser, öffentlicher Spielplatz mit Verpflegungsmöglichkeiten. Weitere Spiel- bzw. Grillplätze befinden sich in den Gebieten «Auf der Wacht» bzw. «Alme». Im Arbeitsplatzgebiet von Oberwil besteht ein Indoor-Spielplatz, der täglich geöffnet ist. Das Hallenbad Oberwil beim Schulhaus Hüslimatt steht ausserhalb des Schulbetriebs der gesamten Bevölkerung zur Verfügung.

Die Uferbereiche der Birsig und des Marbachs führen durch das Siedlungsgebiet und verfügen über eine gewisse Erholungsinfrastruktur (Uferwege, Bänke). Die umliegende offene Landschaft und die Waldflächen sind über quer zum Talboden verlaufende Fuss- und Radwege relativ gut mit dem Siedlungsgebiet verbunden. Viele Erschliessungsstrassen in den Quartieren münden in Waldwege und stellen somit den Zugang zu den Waldflächen sicher. Die offene Landschaft von Oberwil zeichnet sich durch zahlreiche Strukturen aus. Den Erholungssuchenden steht ein engmaschiges Flurwegnetz mit entsprechender Infrastruktur (d. h. Bänke, Grillstellen) zur Verfügung. Einige Landwirtschaftsbetriebe bieten auch Hofläden an.

Beurteilung der vorhandenen Freiräume

Die vorhandenen Freiräume werden nach den Kriterien Nähe, Dichte und Nutzungsart, Zugänglichkeit und Erholung beurteilt. Pro Kriterium ergibt sich folgendes Bild:

Gebiet Änderung	**Nähe der Freiräume** (Gehdistanz maximal 500 m)
Binningerstrasse	• Allgemeine öffentliche Freiräume (Spielplätze «Auf der Wacht», «Eisweiher» • Zweckgebundene öffentliche Freiräume (Sportanlage FC Oberwil) • Institutionelle Freiräume (Schulhäuser Thomasgarten, Wehrlin, Gemeindeverwaltung) • Plätze- und Fussgängerräume (Platz beim Coop) • Strassenräume und Verkehrswege (Binningerstrasse, Allschwilerstrasse) • Landschaftliche Grün- und Gewässerräume (Gewässer Birsig und Marbach)

Stephan Gschwind-Strasse	• Allgemeine öffentliche Freiräume (Spielplätze «Eisweiher», Indoor-Spielplatz, Hallenbad) • Zweckgebundene öffentliche Freiräume (Sportanlage FC Oberwil, Sportanlage Schule Hüslimatt, Familiengärten) • Institutionelle Freiräume (Schulhäuser Thomasgarten, Wehrlin, Am Marbach, Hüslimatt, Gemeindeverwaltung) • Plätze- und Fussgängerräume (Plätze bei katholischer Kirche, Gemeindeverwaltung, Coop) • Strassenräume und Verkehrswege (Binningerstrasse, Allschwilerstrasse) • Landschaftliche Grün- und Gewässerräume (Gewässer Birsig und Marbach, Landschaftsraum Fraumatt/Bernhardsweg)
Therwilerstrasse Nord	• Allgemeine öffentliche Freiräume (Spielplätze) • Institutionelle Freiräume (Familiengärten Löchlimatt) • Plätze- und Fussgängerräume (Platz bei Coop) • Strassenräume und Verkehrswege (Therwilerstrasse, Binningerstrasse, Allschwilerstrasse) • Landschaftliche Grün- und Gewässerräume (Gewässer Birsig und Marbach, Landschaftsraum Löchlimatt, Neusatz, Lättematt)
Therwilerstrasse Süd	• Allgemeine öffentliche Freiräume (Spielplätze «Eisweiher», Hallenbad) • Zweckgebundene öffentliche Freiräume (Sportanlage FC Oberwil, Sportanlage Schule Hüslimatt, Familiengärten) • Institutionelle Freiräume (Schulhäuser Am Marbach, Gemeindeverwaltung) • Strassenräume und Verkehrswege (Therwilerstrasse, Binningerstrasse) • Landschaftliche Grün- und Gewässerräume (Gewässer Birsig und Marbach, Landschaftsraum Rütaggeberg/Schnägge)

Gebiet Änderung	**Dichte und Nutzungsart** (8 m^2 pro Einwohner bzw. 4 m^2 pro Beschäftige)
Alle Gebiete	Mit den zusätzlichen Änderungen könnte Wohnraum für bis zu 150 Einwohner geschaffen werden. Dies entspricht einem zusätzlichen Freiraumbedarf von rund 1'200 m^2 (150 x 8 m^2). Die Gemeinde Oberwil hat in ihrem kommunalen Richtplan festgehalten, dass im Gebiet Eisweiher zusätzliche Grünflächen für die Allgemeinheit entstehen sollen. Im Rahmen einer Testplanung wurde die Machbarkeit eines Parks mit einer Fläche von bis zu 15'000 m^2 und verschiedenen Nutzungen nachgewiesen (siehe Plan unten). Die Realisierung des Parks hängt von der Verlegung der bestehenden Spielplätze des FC Oberwil in das Gebiet «Entenwuhr» ab. Die Verlegung ist im Moment aus finanziellen Gründen sistiert.



Auszug Entwicklungsleitbild Eisweiher^{plus} mit Park

Bis zur Realisierung des neuen Parks im Gebiet «Eisweiher» müssen die zusätzlichen Einwohner die bestehenden siedlungsinternen Freiräume nutzen.

Gebiet Änderung	Zugänglichkeit
Alle Gebiete	Die in Fussdistanz liegenden Freiräume sind alle durch Fuss- und Velonetze gut erreichbar. Hindernisse wie Strassen, Bahnlinien oder Gewässer können sicher überquert werden. Freiräume im Sinne von Art. 24 Abs. 3 USG müssen grundsätzlich kostenfrei zugänglich sein. Der Zutritt zum Hallenbad bzw. zum Indoor-Spielplatz ist nicht unentgeltlich. Damit stehen diese Angebote nicht als Freiräume im Sinne des USG zur Verfügung.

Gebiet Änderung	Erholung
Alle Gebiete	Die in Fussdistanz liegenden, für die Allgemeinheit zugänglichen Freiräume bieten den Nutzern verschiedene Erholungsformen an. Öffentliche Spielplätze und Grillplätze eignen sich zum Spielen und Bewegen von Kleinkindern und als Treffpunkt für Familien. Die Wege im Wald, in der offenen Landschaft und entlang der Gewässer können zum Spazieren, Joggen und Velofahren genutzt werden. Öffentliche Plätze oder Sitzgelegenheiten im Freien können einerseits der Begegnung und Kommunikation dienen und andererseits als Orte der Entschleunigung oder des Rückzugs genutzt werden.

Zwischenfazit

In der Nähe der Änderungsgebiete befinden sich unterschiedliche Freiräume, die verschiedene Erholungsfunktionen übernehmen können. Diese umfassen vor allem öffentlich zugängliche Spielplätze und Naherholungsgebiete in der offenen Landschaft und im Waldgebiet. Gemäss dem behördenverbindlichen kommunalen Richtplan ist eine Vergrösserung des öffentlich zugänglichen Freiraums im Gebiet «Eisweiher» und die Sicherung von Gewässerzugängen innerhalb des Siedlungsgebiets vorgesehen, womit auch die quantitativen Anforderungen an neue Freiräume erfüllt werden können.

Verbesserungsansätze

Im Hinblick auf eine weitere Verbesserung der Freiraumversorgung sind folgende Ansätze denkbar:

- Die bestehenden zweckgebundenen Freiräume werden durch geeignete Massnahmen für weitere Nutzungen und Nutzer geöffnet.
- Im Gebiet «Eisweiher» wird gemäss kommunalem Richtplan der bestehende öffentliche Freiraum vergrössert. In diesem könnten auch neue Lebensräume für Fauna und Flora entstehen sowie Klimaanpassungsmassnahmen realisiert werden.
- Das Erholungspotenzial der Gewässer wird durch Aufwertung der Ufer (z. B. punktuelle Uferzugänge) besser ausgeschöpft.
- Die lärmbelasteten Strassenräume werden zusammen mit den Massnahmen für eine angemessene Wohnqualität aufgewertet (z. B. Begrünung, grössere Gebäudevorzonen für Erdgeschossnutzungen).

Massnahmen für angemessene Wohnqualität

Eine akustisch angemessene Wohnqualität bedeutet, dass die Wohnüberbauung so gestaltet ist, dass die Nutzer möglichst wenig von Lärm belästigt werden und von einer möglichst hohen Klangqualität profitieren.

Massnahmen tragen in akustischer Hinsicht zur Wohnqualität bei, indem sie Lärm am Wohnort reduzieren oder sich positiv auf den Klangraum der Wohnumgebung auswirken. Die Lärmbelästigung sinkt dadurch, was sich wiederum positiv auf das Wohlbefinden auswirkt.

Ersteres kann hauptsächlich durch lärmreduzierende Massnahmen an den Strassenverkehrsanlagen und in der Verkehrsführung erfolgen. Hinzu kommen auch Massnahmen im Zusammenhang mit der Nutzung und Wartung der Gebäude und der Aussenräume. Allen Massnahmen gemeinsam ist, dass in der Wohnzone weniger Lärm vorhanden ist.

Letzteres wird durch Massnahmen im Strassenraum, an den Gebäudefassaden und der Aussenraumgestaltung erreicht. Sie verändern die akustischen Verhältnisse vor Ort, die durch die Architektur und Freiraumgestaltung mitbestimmt werden, und beeinflussen, wie Menschen diese Räume nutzen. Personen können einen bestimmten Freiraum daher als angenehmer oder spannender empfinden. Diese Massnahmen wirken grundsätzlich unabhängig von einer Pegeldifferenz im Verkehrslärm.

Nachfolgend werden für die in Abbildung 31 dargestellten Gebiete die Massnahmen an den Verkehrsanlagen bzw. im Wohnumfeld beschrieben. Diese orientieren sich am Fachbericht von Krass, Leiser, Maag (2025). Es handelt sich dabei um Massnahmen, die bereits umgesetzt wurden bzw. im Rahmen eines Bauprojekts ergriffen werden können. Der Vollständigkeit halber werden auch jene Massnahmen aufgeführt, die nicht im Rahmen einer Ortsplanungsrevision vorgeschrieben werden können bzw. nicht in der Kompetenz der Gemeinde Oberwil liegen.

Massnahmen an Verkehrsanlagen

Die Übersicht in Abbildung 34 zeigt, dass die Massnahmen an Verkehrsanlagen zum heutigen Zeitpunkt eingeschränkt sind. Am einfachsten lassen sich lärmarme Strassenbeläge einbauen. So wird mit der bis Ende Dezember 2028 laufenden Erneuerung der Therwilerstrasse auch ein lärmmindernder Asphaltbelag eingebaut. Von einem ähnlichen Einbau ist auch bei der Erneuerung der Binninger- und der Stephan Gschwind-Strasse auszugehen.

	Massnahmen					
Gebiet	Geschwindigkeitsreduktion	Fahrverbote und verkehrsfreie Zeiten	Förderung des Langsamverkehrs	Optimierung der Erschliessungsanlagen	Lärmarme Strassenbeläge	Shared Spaces und multifunktionale Strassenräume
Binningerstrasse	x	n	**x**	**x**	x	n
Stephan Gschwind-Strasse	x	n	**x**	**x**	x	x
Therwilerstrasse	n	n	**x**	**x**	**x**	n

Massnahme umgesetzt	**x**
Massnahme zu prüfen	x
Massnahme nicht möglich/geprüft	n

Abbildung 34: Übersicht Massnahmen an Verkehrsanlagen

Weitere Massnahmen, wie z. B. Geschwindigkeitsreduktionen, sind zu prüfen. So besteht seit dem Sommer 2026 im Ortszentrum von Oberwil eine Tempo 30-Zone. Diese könnte in Zukunft allenfalls ausgedehnt werden. Dabei sind aber die Anliegen des motorisierten Individualverkehrs bzw. des öffentlichen Verkehrs zu berücksichtigen. So wird die Stephan Gschwind-Strasse von der Baselland Transport AG für ihre Buslinien genutzt.

Fahrverbote auf den drei Strassen sind aufgrund ihrer Erschliessungsfunktion (Kantonsstrassen, Therwilerstrasse auch Versorgungsroute) nicht umsetzbar. Für multifunktionale Strassenräume eignen sich am ehesten die Binniger- und die Stephan Gschwind-Strasse im Gegensatz zur verkehrsorientieren Therwilerstrasse. Vor der Einführung der multifunktionalen Strassenräume müssten aber zuerst die Auswirkungen auf die übrigen Verkehrsträger untersucht werden.

Die Potenziale beim Langsamverkehr bzw. bei der Optimierung der Erschliessungsanlagen sind zum grössten Teil ausgeschöpft. Alle Gebiete verfügen über ein gut ausgebautes Netz an Fuss- und Radwegverbindungen ins Ortszentrum bzw. in die Nachbargemeinden. Die Groberschliessung ist vorhanden; bei den meisten Grundstücken auch die Feinerschliessung. Bei grösseren Arealentwicklungen werden die Erschliessungsanlagen erfahrungsgemäss zusammengefasst.

Massnahmen an Gebäuden und im Wohnumfeld

Während die Möglichkeiten bei den Verkehrsanlagen eingeschränkt sind, gibt es zahlreiche Massnahmen an den Gebäuden und im Wohnumfeld, die zu einer Verbesserung der Lärmsituation beitragen können (vgl. Abbildung 34).

	Massnahmen								
Gebiet	Städtebauliche Setzung	Nutzungsverteilung und Erdgeschossnutzung	Massnahmen an der Gebäudehülle	Optimierungen im Gebäudebetrieb und -unterhal	Investitionen in die Aussenraumgestaltung	Materialwahl der Aussenräume	Wassergeräusche und Vegetation	Zeitliche Begrenzung der Nutzung	Einschränkung der Nutzungsvielfalt
Binningerstrasse	x	x	x	x	**x**	**x**	**x**	n	n
Stephan Gschwind-Strasse	x	x	x	x	**x**	**x**	**x**	n	n
Therwilerstrasse	x	x	x	x	**x**	**x**	**x**	n	n

Massnahme umgesetzt	**x**
Massnahme zu prüfen	x
Massnahme nicht möglich/geprüft	n

Abbildung 35: Übersicht Massnahmen an Gebäuden und im Wohnumfeld

Alle drei Gebiete bieten gute Voraussetzungen, um mit einer optimierten Gebäudeform bzw. Gebäudestellung dazu beizutragen, dass der Lärm nicht oder schwächer in die Wohn- oder Mischzonen eingetragen wird und auf der lärmabgewandten Gebäudeseite ruhige Aussenräume entstehen (vgl. Abbildung 36). Auch bauliche Hindernisse wie Einfriedungen oder Garagen können als Lärmriegel eingesetzt werden. Bei der Überbauung dieser Gebiete muss bei der städtebaulichen Setzung der Lärmschutz immer mitgedacht werden.

Lärmempfindliche Räume wie Schlafzimmer sollten bevorzugt an den ruhigen Gebäudeseiten angeordnet werden. Bei grossen Wohnungen können entlang der Strassen die Küchen und die Nebenräume (z. B. Nassräume, Reduits) angeordnet werden. In Mischzonen können Betriebsräume im Erdgeschoss bzw. entlang der lärmbelasteten Gebäudeseite platziert werden. In den betroffenen Gebieten befinden sich die Strassen meistens östlich (Binniger- und Therwilerstrasse) bzw. nördlich der betroffenen Grundstücke (Stephan Gschwind-Strasse). Zusammen mit einer optimalen städtebaulichen Setzung kann bereits eine gute Wohnqualität erreicht werden.

Je nach Projekt lassen sich mit festen Brüstungen, schallabsorbierenden Balkon- oder Deckenunterseiten, Einfriedungen und Tiefgarageneinfahrten weitere Lärmreduktionen erzielen. Der Gestaltung dieser Massnahmen ist jedoch besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Ein zu offensichtliches Auftreten dieser Massnahmen könnte die subjektive Wahrnehmung der Lärmproblematik eher verschärfen.



Abbildung 36: Beispiele für lärmoptimierte Gebäudesetzungen mit ruhigem Innenhof, Therwilerstrasse (Quelle: Google Maps)

Mit den geplanten Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung im Zonenreglement Siedlung/ZRS (vgl. § 13, §§ 23 – 31) sind die Grundeigentümer verpflichtet, auf ihren Grundstücken begrünte und nicht versiegelte Flächen bereitzustellen. Damit trägt das ZRS zur Bereitstellung eines attraktiven Wohnumfelds bei und die Massnahmen werden als umgesetzt betrachtet. Mit der Grün- und ökologischen Ausgleichsflächenziffer gemäss § 13 ZRS sollen lärmmindernde Flächen wie Naturböden erhalten werden. Die mit der Umgebungsgestaltung einhergehende Bepflanzung (z. B. Bäume, Hecken, Sträucher) trägt ebenfalls zu einer angenehmen Wohnumgebung bei.

Die Vegetation im Strassenraum kann die akustische Situation ebenfalls verbessern und bildet zudem attraktive Freiraumverbindungen. Wo es die Platzverhältnisse erlauben, wurde der Strassenraum in Oberwil bereits begrünt (vgl. Abbildung 37). Zusammen mit der Begrünung der anstossenden Parzellen kann so dem verkehrsorientierten Charakter der Strassenräume entgegengewirkt werden.

Die betroffenen Gebiete liegen in Wohn- bzw. Wohn- und Geschäftszonen. In letzteren wird die geschäftliche Nutzung durch die Betriebszeiten geregelt. Eine zeitliche Begrenzung der Wohnnutzungen macht keinen Sinn.

Mit der Nutzungsverteilung kann bereits auf Lärmquellen im Wohnumfeld reagiert werden. Zusätzliche Einschränkungen auf Stufe Zonenplanung sind deshalb nicht notwendig. Allenfalls können im Rahmen von Folgeplanungen (z. B. Quartierplanungen) notwendige Einschränkungen festgelegt werden.



Abbildung 37: Begrünte Therwilerstrasse
(Quelle: Google maps)

Zwischenfazit

In der Gemeinde Oberwil lässt sich eine akustisch angemessene Wohnqualität umsetzen. Dabei spielen die Massnahmen im Wohnumfeld eine zentrale Rolle. Bei der zukünftigen Überbauung der Gebiete gemäss Abbildung 31 ist der städtebaulichen Setzung der Gebäude und der Nutzungsverteilung ein besonderes Augenmerk zu schenken. Zudem sind die Vorgaben zur Umgebungsgestaltung gemäss dem neuen ZRS konsequent umzusetzen.

Die Massnahmen an den Verkehrsanlagen werden unterschiedlich beurteilt: Während der flächendeckende Einbau lärmarmer Strassenbeläge nur eine Frage der Zeit ist, dürften Fahrverbote bzw. verkehrsfreie Zeiten eher unrealistisch sein. Temporeduktionen auf der Binningerstrasse bzw. der Stephan Gschwind-Strasse müssten zuerst vertieft überprüft werden. Bei dieser Überprüfung müssten die Vorteile einer Lärmreduktion mit den Nachteilen z. B. beim Betrieb des öffentlichen Verkehrs gegeneinander abgewogen werden.

Fazit

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Voraussetzungen für die Änderungen gemäss Art. 24 Abs. 3 USG bei der vorliegenden Zonenplanung erfüllt sind. Es besteht ein auf kantonale rund kommunaler Ebene dokumentiertes Interesse an einer Siedlungsentwicklung nach innen. Für die künftigen Nutzer stehen zahlreiche, vielfältige und öffentlich nutzbare Freiräume zur Verfügung. Mit den vorgesehenen grundeigentümerverbindlichen Massnahmen in der Zonenplanung Siedlung und bei der Erneuerung der Therwilerstrasse (Einbau lärmmindernder Deckbelag) kann eine angemessene Wohnqualität sichergestellt 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 16. September 2026 und in erläuternden Plänen dokumentiert ist.

Die Gewässerräume werden sowohl im Zonenplan Siedlung wie auch im Zonenplan Landschaft umgesetzt. Dazu hat die Gruner Böhringer AG pro Gewässer erläuternde Pläne erstellt. Der Gemeindeversammlung Oberwil wird dagegen ein

Gesamtplan mit allen zu beschliessenden Gewässerräumen vorgelegt (Zonenplan Siedlung/Zonenplan Landschaft, Mutation Gewässerraum).

In Oberwil werden für folgende Gewässer die Gewässerräume festgelegt:

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

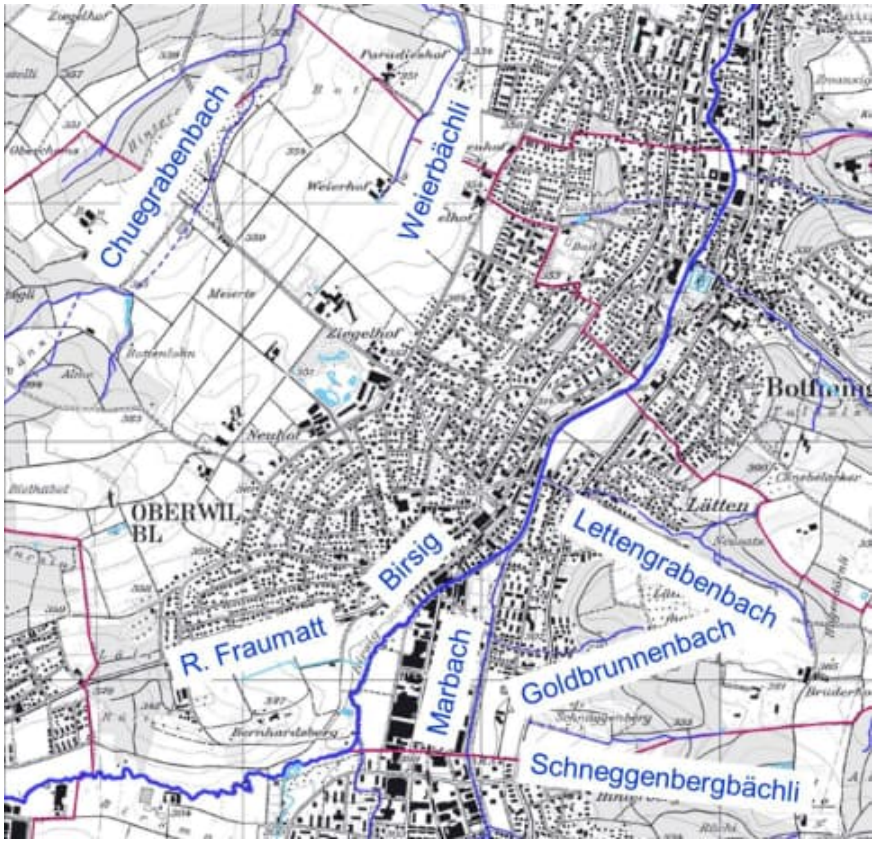


Abbildung 38: Gewässernetz in Oberwil, Quelle: Gruner Böhringer AG

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 Böhringer 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 39). Die Überlagerung ist so gering, dass auf eine Mutation der Quartierplanvorschriften verzichtet wird. Das Gebiet «Mühlegass» wird somit auch mit einer Gefahrenzone überlagert.

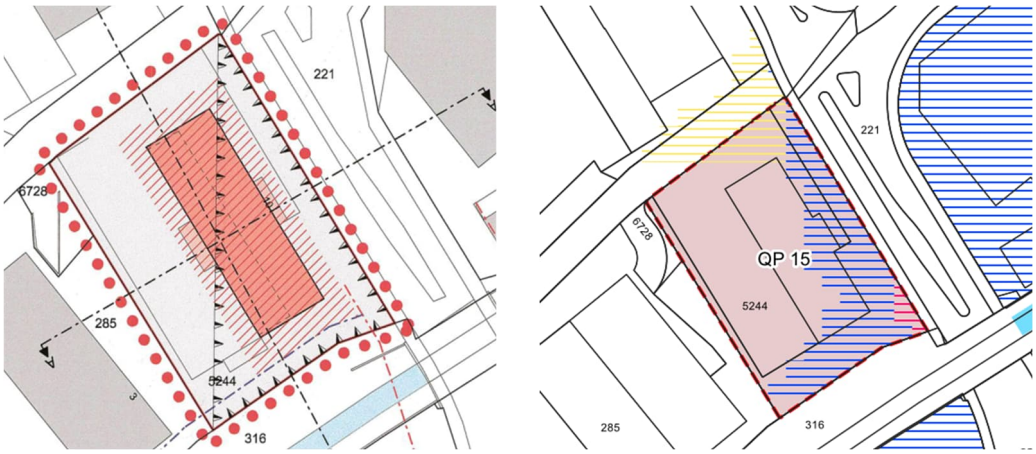


Abbildung 39: Perimeter Quartierplan Mühlegass (links) und Gefahrenzonen Überschwemmung (rechts)

Gefahrenkarte Rutschung

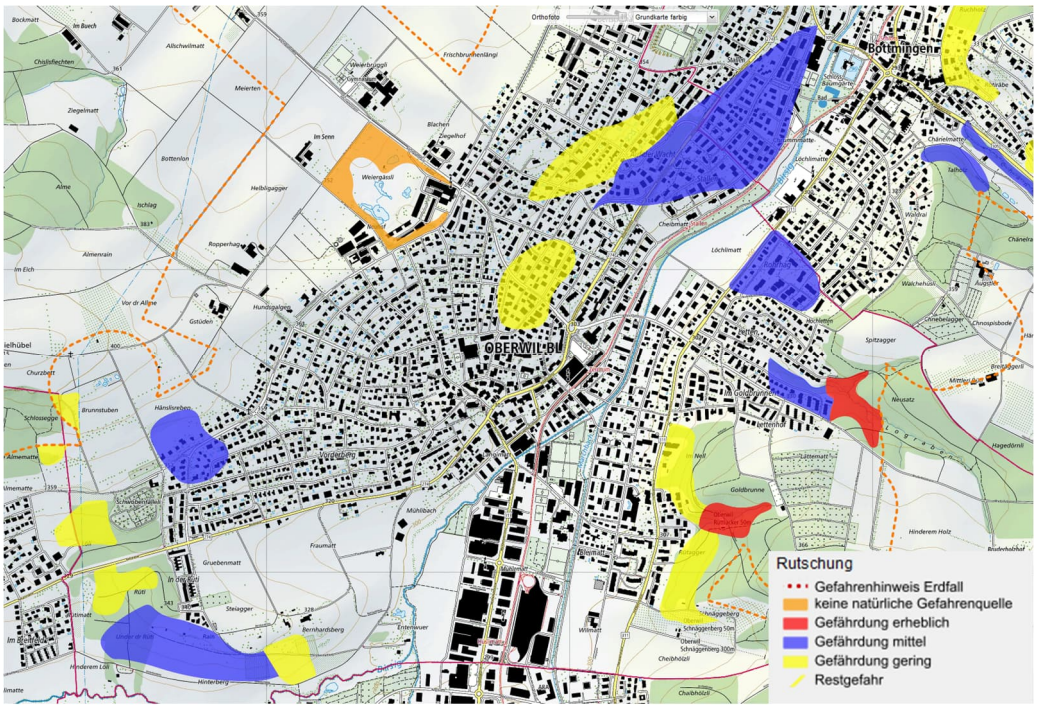


Abbildung 40: Planausschnitt Gefahrenkarte Rutschung, Quelle: https://geoview.bl.ch/

Mittlere bis geringe Gefährdungssituationen kommen in verschiedenen Quartieren von Oberwil vor (vgl. Abbildung 40). Allfällige Rutschungen bei der Ziegelei sind auf den alten Abbaustandort zurückzuführen. Die betroffenen Gebiete werden im Zonenplan Siedlung als Gefahrenzone Rutschung dargestellt.

Gefahrenkarte Wasser

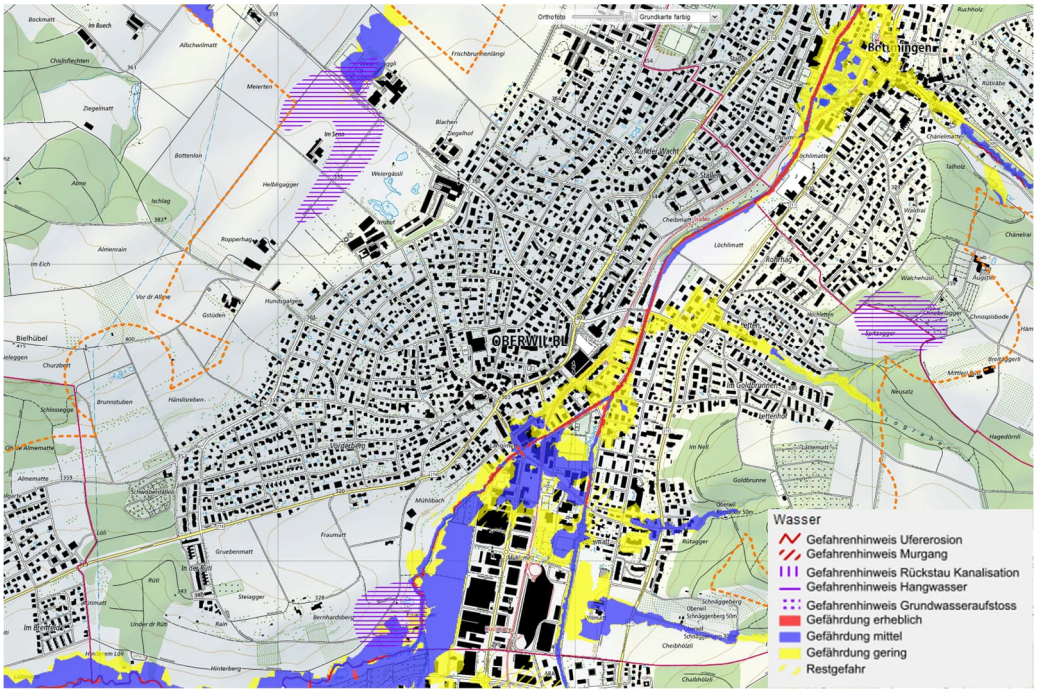


Abbildung 41: Planausschnitt Gefahrenkarte Wasser, Quelle: https://geoview.bl.ch/

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

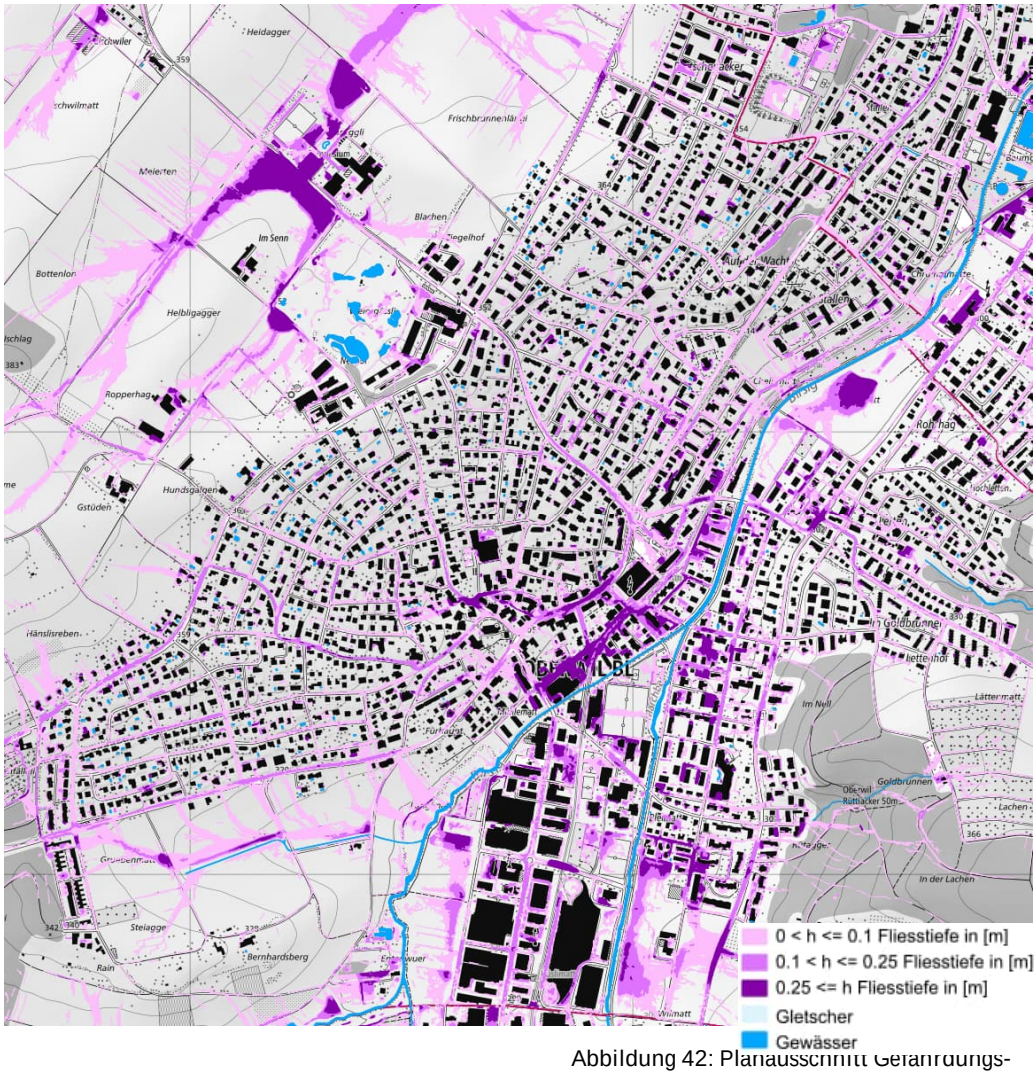


Abbildung 42: Planausschnitt Gefährdungskarte Oberflächenabfluss, Quelle: https://geoview.bl.ch/

Die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss (vgl. Abbildung 42) 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 Regenereignisses 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.

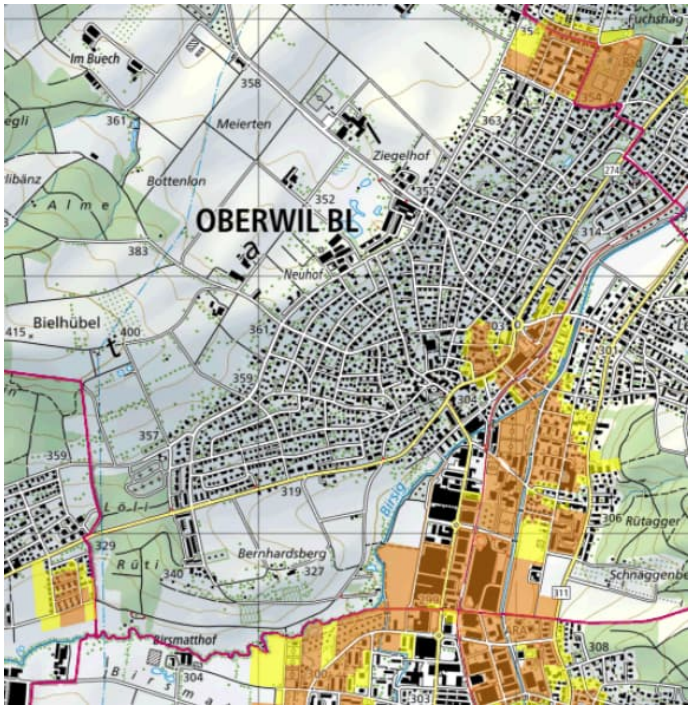


Abbildung 43: Planausschnitt Wärmeverbundkataster, Quelle: https://geoview.bl.ch/

6.7 Klimaanpassung

Ein günstiges Ortsklima trägt massgeblich zum Erhalt der Lebensqualität und zum Schutz der Gesundheit der Bevölkerung bei. Wie in den untenstehenden Klimaanalysekarten ersichtlich wird, sind insbesondere die Gebiete im Talboden bereits heute von starker Hitzebelastung betroffen. Der Versiegelungsgrad ist in diesen Gebieten hoch, die Begrünung, Verschattung und Durchlüftung gering. Durch die bevorstehende Erwärmung nehmen die Wärmebelastung sowie die Hitzeinseleffekte bis 2035 weiter stark zu. Ohne flankierende Massnahmen würde die angestrebte Innenentwicklung mit dem Verlust von Grünräumen und zunehmender Versiegelung zu einer ungünstigen Entwicklung des Siedlungsklimas beitragen.



Abbildung 44: Klimaanalysekarte am Tag 2020 (links) und 2035 (rechts, Prognose)

Die Gemeinde Oberwil muss gemäss den Klimaanalysekarten 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 bzw. zu erweitern sowie Schattenzonen, beispielsweise durch Arkaden, zu fördern.

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 folgende Synthesekarte erarbeitet:

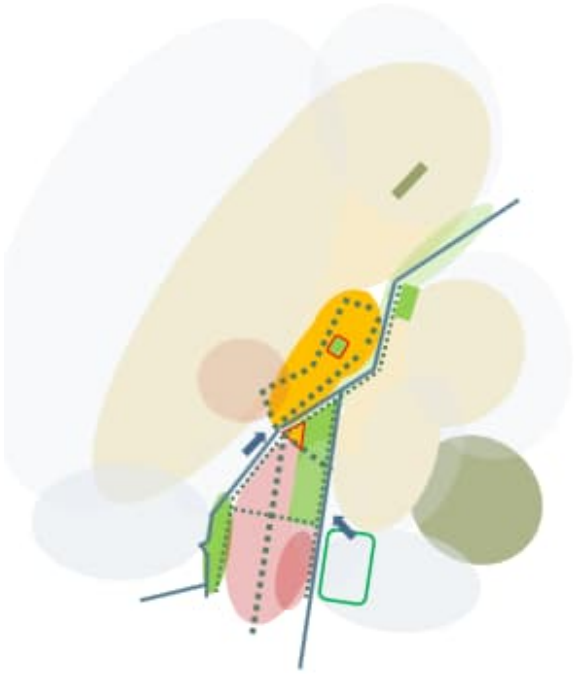


Abbildung 45: Synthese Klimaanalyse Oberwil

Mit der Synthesekarte 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 «Entenwuhr» als Entlastungsgebiete entwickelt.

Im Zonenreglement Siedlung werden bezüglich der Klimaanpassung folgende Punkte festgelegt:

- spezifische Regelung in ZRS (vgl. § 11)
- Grün- und ökologische Ausgleichsflächenziffer (GAZ) in fast allen Bauzonen
- generell niedrige Geschosszahlen
- unversiegelte Abstellplätze und ein Baum pro 3 Stellplätzen in den Wohn-, Wohn-Geschäftszonen und der Gewerbezone
- Erhalt/Ergänzung von Baumreihen/Alleen und geschützte Einzelbäume
- Berücksichtigung ortsklimatischer Aspekte bei den Quartierplänen
- Empfehlungen bzgl. Nichtversiegelung/Entsiegelung von Wegen und Plätzen

7 Berechnung Fassungsvermögen

7.1 Einleitung Fassungsvermögen

Das Fassungsvermögen der Gemeinde Oberwil wird hauptsächlich durch die Einwohnerkapazitäten des Zonenplans Siedlung bestimmt. Im Mai 2025 lebten von total 11'426 Einwohnerinnen und Einwohnern deren 11'317 innerhalb des Zonenplans Siedlung (ZPS) und 78 innerhalb des Zonenplans Landschaft. Bei 31 Personen war der Wohnort nicht bekannt.

Die Einwohnerkapazität des ZPS setzt sich aus den Kapazitäten der unbebauten und der bebauten Bauzonen zusammen. Die nachfolgenden Berechnungen stützten sich auf den aktuellen Entwurf des ZPS und der SIA-Norm 422:2009 «Bauzonenkapazität» ab. Gemäss der Norm wird die Kapazität mit folgender Formel berechnet:

$$\Delta\, Ew = F \times AZ \times A_G \times P_W \div B_e$$

Δ Ew	Kapazität für zusätzliche Einwohner (für die nächsten 15 Jahre)
F	Anrechenbare Grundstücksfläche (Annahme: gleich Parzellenfläche)
AZ	Ausnützungsziffer (Annahme: Erfahrungswerte aus anderen Gemeinden)
A_G	Ausbaugrad (Annahme: Vollständige Ausnützung bei unbebauten Parzellen)
P_W	Wohnanteil (Annahme: 75% in Mischzonen)
B_E	Flächenbedarf pro Einwohner (Annahme: 50 m²)

Liegen für gewisse Gebiete konkrete Angaben zu Projekten vor, wird Δ E anders, z. B. über die Anzahl Wohnungen, gerechnet. Abweichungen von der Formel werden in den nachfolgenden Kapiteln erläutert.

7.2 Kapazitäten in unbebauten Bauzonen

7.2.1 Schlüsselgebiet

Beim Schlüsselgebiet Kerngartenweg handelt es sich um die grösste Wohnzone der Gemeinde, welche noch unbebaut ist (vgl. Abbildung 46, ca. 9'300 m²). Es liegt ein aus einem Studienauftrag hervorgegangenes Richtprojekt mit rund 100 Wohnungen vor, das mit einem Quartierplan umgesetzt werden soll. Die durchschnittliche Haushaltsgrösse im Kanton Basel-Landschaft betrug 2024 2.2 Personen pro Haushalt. Es wird angenommen, dass in den nächsten 15 Jahren das Einwohnerpotenzial vollständig umgesetzt werden kann. Die Δ Ew berechnet sich wie folgt (vgl. Tabelle 2):

Schlüsselgebiete	Bauzone kommunal	Anzahl Wohnungen	Ø Haushaltsgrösse	Δ Ew
Kerngartenweg	W3	100	2.2	220
Total Areal Schlüsselgebiet				**220**

Tabelle 2: Übersicht Schlüsselgebiet
(Quelle: Metron)

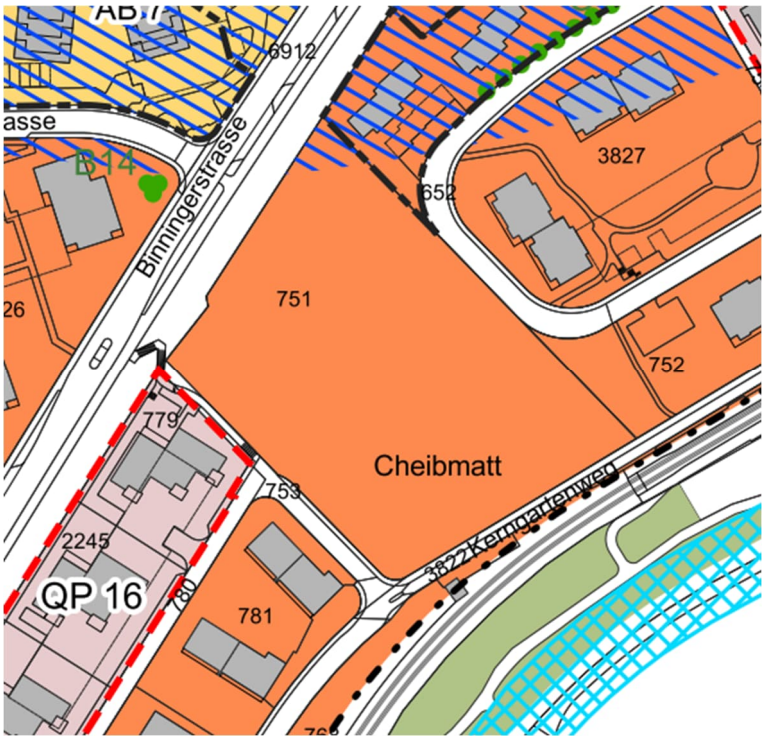


Abbildung 46: Schlüsselgebiet Kerngartenweg, Parzelle Nr. 751

7.2.2 Übrige unbebaute Wohn-, Misch- und Zentrumszonen

Bei den übrigen unbebauten WMZ wird angenommen, dass in den nächsten 15 Jahren das Einwohnerpotenzial vollständig umgesetzt werden kann. Die Δ E berechnet sich wie folgt (vgl. Tabelle 3):

Weitere unbebaute WMZ	F (ha)	AZ	A_G	P_W	B_E	Δ Ew
Zweigeschossige Wohnzone W2a	1.75	0.55	1	1	50	193
Zweigeschossige Wohnzone W2b	2.60	0.65	1	1	50	338
Zweigeschossige Wohn-Geschäftszone WG2	0.07	0.80	1	0.75	50	8
Dreigeschossige Wohnzone W3	0.29	0.90	1	1	50	52
Dreigeschossige Wohn-Geschäftszone WG3	0.05	1.00	1	0.75	50	8
Total weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen	**5.86**					**599**

Tabelle 3: Übersicht weitere WMZ ohne Schlüsselgebiete, (Quelle: Metron)

Einzelne unbebaute Parzellen weisen eine Fläche von mehr als 2'000 m² auf und könnten auch im Rahmen eines vereinfachten Quartierplanverfahrens überbaut werden. Dies dürfte zu mehr Einwohnern führen als oben angegeben. Da nicht klar ist, ob und wo dieses Instrument eingesetzt wird, ist eine Abschätzung des Einwohnerpotenzials nicht möglich.

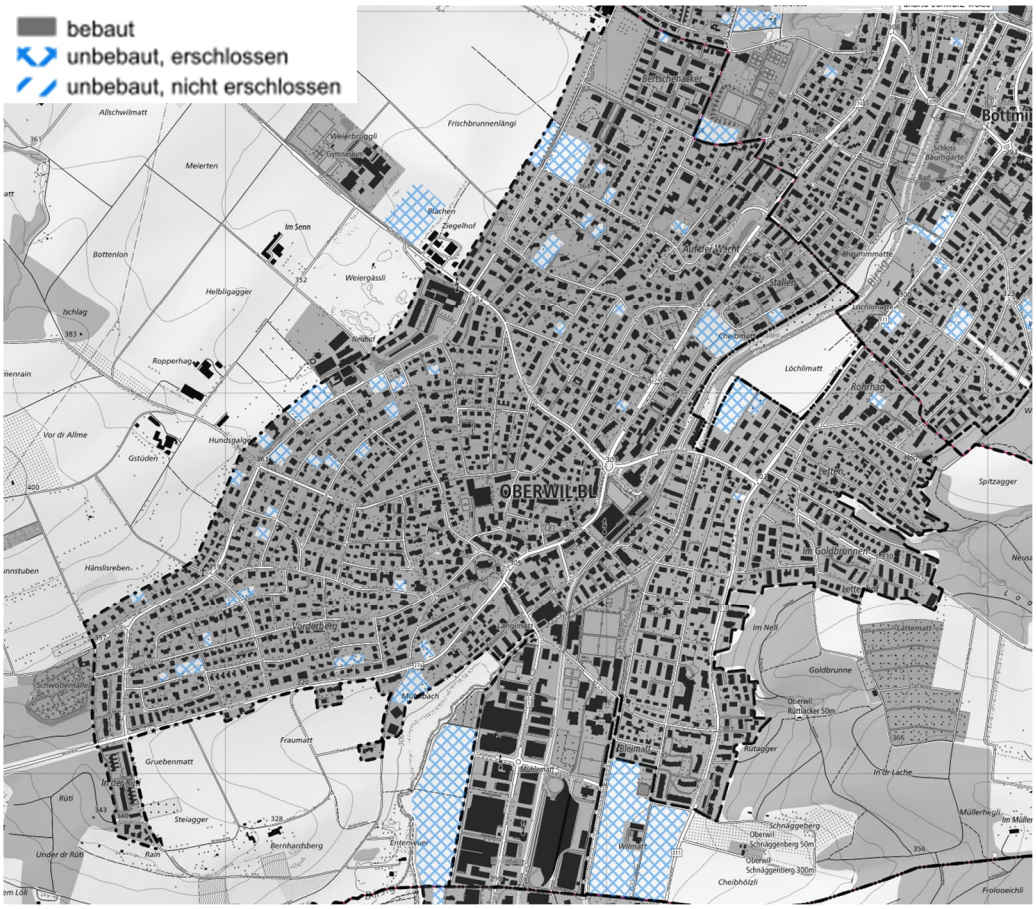


Abbildung 47: Übersicht unbebaute Grundstücke in Oberwil (Quelle: GeoViewBL), Perimeter Zonenplan Siedlung gestrichelte Linie

7.3 Kapazitäten in überbauten Bauzonen

7.3.1 Überbaute Wohn-, Misch- und Zentrumszonen

Die Δ E in den überbauten Bauzonen ergibt sich theoretisch aus der Differenz zwischen der Einwohnerkapazität, die gemäss neuem ZPS möglich wäre (E, Berechnung nach der obigen Formel) und den effektiv vorhandenen Einwohnerzahlen in den jeweiligen Bauzonen (E_{2025}, Stand Mai 2025). Dabei muss jedoch berücksichtigt werden, dass das Potenzial nur teilweise genutzt werden wird und die Umsetzung über einen längeren Zeitraum erfolgt. Für die nächsten 15 Jahre wird angenommen, dass ein Fünftel des Potenzials umgesetzt wird. Der Ausbaugrad wird mit 0.9 angenommen (Berücksichtigung Bestand).

Beim Quartierplan Zentrum I besteht noch eine Nutzungsreserve von 2'950 m^2 Bruttogeschossfläche. Dies entspricht einem Einwohnerpotenzial von 59 Personen bei den Zonen mit Quartierplanpflicht.

Bein den Zonen mit Quartierplanpflicht 6 und 7 wird von einer gemischten Nutzung mit 75% Wohnanteil und einer Ausnützungsziffer von 1.0 ausgegangen. Mit dem obigen Wohnflächenbedarf ergibt sich ein Potenzial von 103 Personen.

Bei den rechtskräftigen Quartierplänen ist mit keiner Bevölkerungszunahme zu rechnen.

Die Resultate sind in Tabelle 4 zusammengefasst.

Überbaute WMZ	F (ha)	AZ	A_G	P_W	B_E	Ew	Ew_{2025}	Δ Ew
W2a	14.44	0.55	0.9	1	50	1’430	446	197
W2b	98.41	0.65	0.9	1	50	11’514	5’600	1’183
WG2	2.56	0.80	0.9	0.75	50	276	208	14
W3	17.79	0.90	0.9	1	50	2’882	1’705	235
WG3	6.20	1.00	0.9	0.75	50	837	507	66
Kernzone	6.63	1.00	0.9	0.75	50	895	581	63
Zone mit Quartierplanpflicht	2.46					361	199	32
Rechts. QP	29.65					1’978	1’978	0
Total unbebaute WMZ	**178.13**					20’173	11’224	**1’790**

Tabelle 4: Überbaute WMZ, (Quelle: Metron)

Auch bei bebauten Parzellen könnte das vereinfachte Quartierplanverfahren ab einer Grundstücksfläche von mindestens 2'000 m² zum Einsatz kommen. Auch bei den bebauten Parzellen ist nicht klar, ob und wo das Verfahren eingesetzt wird. Auf eine Abschätzung des Potenzials wird deshalb verzichtet.

7.3.2 Fazit Einwohnerkapazitäten

Basierend auf den bisherigen Berechnungen beträgt die Einwohnerkapazität der Gemeinde Oberwil bis ins Jahr 2040 total 14’000 Personen (vgl. Tabelle 5). Davon entfallen 13’800 auf den ZPS und 200 auf den Zonenplan Landschaft bzw. Wohnort nicht bekannt.

Die Gemeinde Oberwil strebt gemäss ihrer Räumlichen Entwicklungsstrategie (RES) bis 2035 ein moderates Wachstum von etwa 12'700 bis 13'500 Einwohner an. Mit der vorliegenden Zonenplanung Siedlung kann dieses Wachstum aufgefangen werden.

	2025[5]	**2040**
Einwohner in WMZ-Zonen heute / Kapazität in 15 Jahren	11’224	13’800
Einwohner ausserhalb WMZ-Zonen/Wohnort nicht bekannt	202	200
Einwohner Gemeinde heute / Kapazität in 15 Jahren	**11’426**	**14’000**
Fortschreibung Bevölkerungsentwicklung (0.8% p. a., 2005 – 2020)		13’200
Planungsannahme Einwohner in 15 Jahren (0.72% p. a., kant. Richtplan)		12’700

Tabelle 5: Übersicht Einwohnerkapazitäten (Quelle: Metron)

7.3.3 Überbaute Arbeitsplatzzonen

In der Gewerbezone dürfen gemäss ZRS bis zu 16 m hohe Gebäude erstellt werden. In dieser Zone befinden sich noch 5'840 m² unbebaute Flächen (vgl. Abbildung 48). Auf diesen Standorten könnten, wenn z. B. auch Hallen mit darüberliegenden drei Bürogeschossen realisiert werden, bis zu 538 neue Arbeitsplätze (VZA) geschaffen werden.

[5] Mai 2025

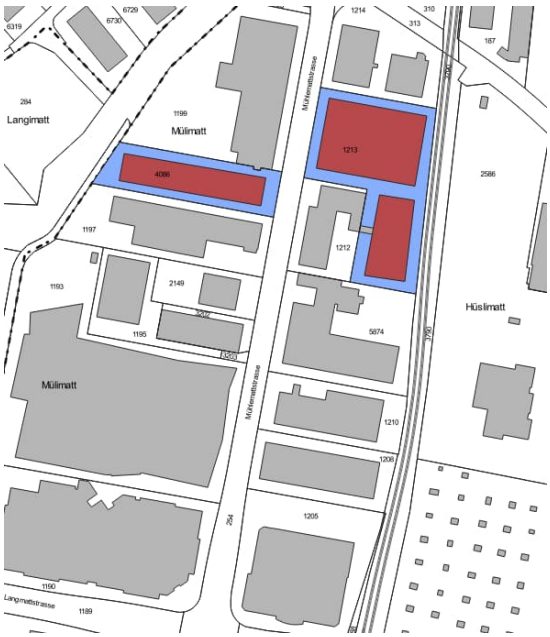


Abbildung 48: Grundstücke in der Gewerbezone mit Ausbaupotenzial (blaue Fläche)

Gebäudefläche gemäss Abbildung …	3'363 m^2
Hallenflächen	3'363 m^2
Flächenbedarf pro Besch in Halle	100 m^2/Besch
Bürofläche (total 3 Vollgeschosse)	10'089 m^2
Flächenbedarf pro Besch in Bürofläche	20 m^2/Besch
Potenzial Besch (3'363/50 + 10'089/20)	**538**

Tabelle 6: Übersicht Potenzial VZA in der Gewerbezone

Der ZPS ermöglicht an den erwähnten Standorten in der Gewerbezone einen Ausbau der Arbeitsplätze um 538 VZA. Damit kann das Entwicklungsziel gemäss dem kantonalen Richtplan (0.72% p. a.) erreicht werden. Für einen weiteren Ausbau der Arbeitsplätze stehen die übrigen Gewerbe- und Mischzonen zur Verfügung.

7.3.4 Nachweis Dichteziele

Die Gemeinde Oberwil ist Teil des Leimentals. Das Leimental wird im kantonalen Richtplan als funktionaler Handlungsraum definiert (vgl. Richtplankapitel RK Raumkonzept). Für den funktionalen Handlungsraum gibt der Richtplan ein Dichteziel vor. Dieses beträgt 85 Ew+Besch/ha. Gleichzeitig wird Oberwil dem Raumtyp «Verdichtungsräume der inneren Korridore (Innerer Korridor)» zugewiesen. Für diesen gilt ein Dichteziel von 95 Ew+Besch/ha.

Mit dem vorliegenden ZPS werden folgende Dichteziele erreicht:

Fläche ZPS (ohne Strassen, Gewässer, Grünzonen, Wald)	210.14
Anzahl Einwohner ZPS 2025	11'317
∆ Ew bis 2040 (Potenzial Schlüsselgebiet, unbebaute und überbaute WMZ)	2'609
Besch absolut bis 2040 (Schätzung)	4'300
Dichte Ew+Besch/ha	**87**

Tabelle 7: Nutzungsdichte in den WMZ

Wie Tabelle 7 zeigt, können die geforderten Dichteziele für den Handlungsraum erreicht werden (87 > 85 EW+Besch/ha). Für den Raumtyp werden 92% des Dichteziels erreicht (87 < 95 Ew+Besch/ha). Dabei muss berücksichtigt werden, dass sich das Einwohnerpotenzial in den EFH-Quartieren schwer abschätzen lässt. Sollten die Wohnquartiere am Hang stärker als angenommen verdichtet werden, dürfte auch das Dichteziel zum Raumtyp erreicht werden.

7.3.5 Nachweis Mindestdichte Entwicklungsgebiete

Der Talboden von Oberwil wird im kantonalen Richtplan als Entwicklungsgebiet definiert (vgl. Kapitel S 2.2. und Abbildung 49). Mit den Entwicklungsgebieten soll die Verdichtung nicht flächendeckend, sondern primär an geeigneten Standorten (d. h. gute ÖV-Erschliessung) erfolgen und gewisse Mindestdichten ermöglichen. Für Oberwil gilt eine Mindestdichte von 125 Ew+Besch/ha.

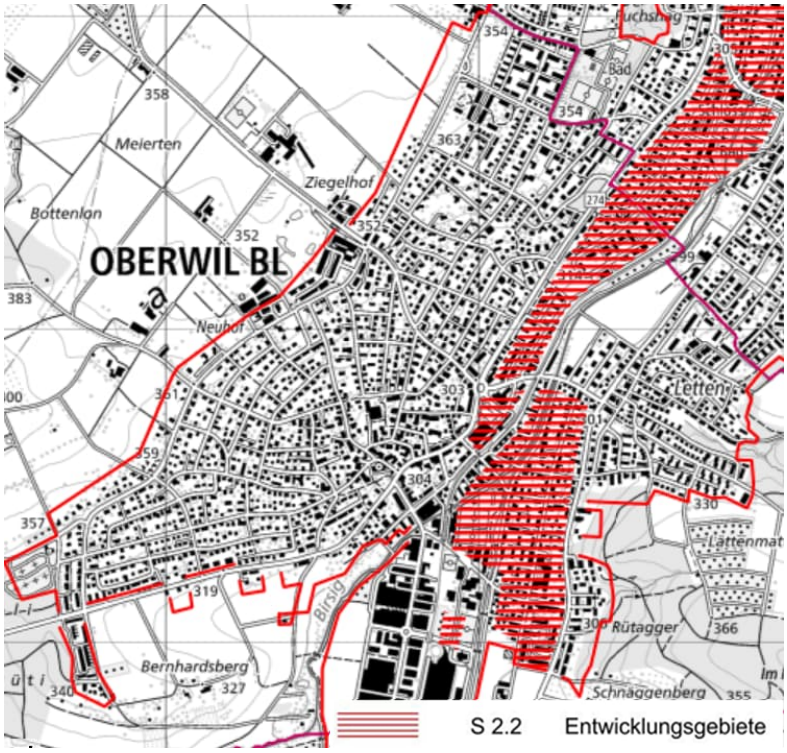


Abbildung 49: Ausschnitt Richtplankarte mit Entwicklungsgebieten

Mit dem vorliegenden ZPS werden folgende Dichteziele erreicht:

Fläche WMZ + Transformationsgebiete in Entwicklungsgebieten in ha	24.72
Anzahl Einwohner Entwicklungsgebiete 2025	2'800
∆ Ew bis 2040 (Potenzial Schlüsselgebiet, Zone W3 und 50% aus Zonen WG2/WG3)	495
Besch absolut bis 2040 (Schätzung)	900
Dichte Ew+Besch/ha	**170**

Tabelle 8: Nutzungsdichte in den Entwicklungsgebieten

Das Dichteziel von 125 Ew+Besch/ha in den Entwicklungsgebieten wird mit 170 Ew+Besch/ha erreicht.

7.4 Diskussion der Resultate

Die Gemeinde Oberwil wies im Mai 2025 eine Wohnbevölkerung von 11'426 Personen auf. Mit der vorliegenden Zonenplanung Siedlung wird ein Fassungsvermögen auf rund 14'000 ermöglicht. In den nächsten 15 Jahren kann die Bevölkerung um rund 2'600 Personen bzw. 21% zunehmen.

Das prognostizierte Wachstum verteilt sich auf das Schlüsselgebiet Kerngartenweg (220 Personen), die unbebauten Wohn-, Misch und Zentrumszonen/WMZ (599 Personen) und die überbauten WMZ (1'790 Personen). Das grosse Potenzial in den überbauten WMZ ergibt sich aus den gemäss Zonenplan Siedlung möglichen und den tatsächlichen Einwohnerdichten. Zahlreiche Gebiete am Hang weisen selbst für Einfamilienhausquartiere tiefe Einwohnerdichte auf (vgl. Abbildung 50).

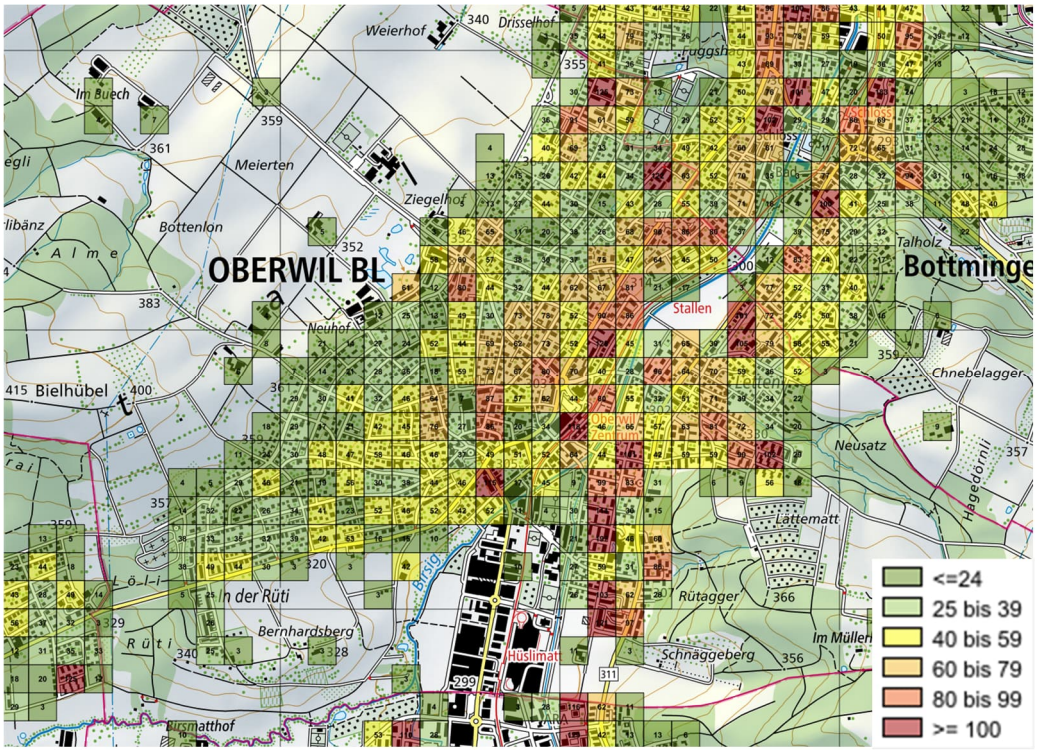


Abbildung 50: Einwohnerdichten im Jahr 2023 (Anzahl Einwohner pro ha)

Im Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung der Gemeinde Oberwil wurden im Rahmen der kantonalen Vorprüfung verschiedene Fragen aufgeworfen. Diese weisen über die laufende Revision hinaus und lassen sich wie folgt beantworten:

1. *Ist die Planung so auch für einen Planungshorizont von mehr als 15 Jahren robust?*

Ja. Die Gemeinde Oberwil verfügt auch nach der vorliegenden Zonenplanrevision über strategische Reserveflächen. Dazu gehören gemäss der Räumlichen Entwicklungsstrategie (RES) vom 12. August 2019 u. a. die Gebiete «Langmannwerk» (Nr. 2) und «Hohestrasse» (Nr. 8). Im kantonalen Richtplan ist im Gebiet «Löchlimatt» ein potenzielles Siedlungserweiterungsgebiet von rund 4.5 ha Grösse ausgeschieden worden.

Sollte der Wachstumsdruck auch nach dem aktuellen Richtplanhorizont (ab dem Jahr 2035) anhalten, könnten die Gebiete «Entenwuhr» bzw. «Wilmatt» im Talboden für die Siedlungsentwicklung hinzugezogen werden. Angesichts der Zeiträume handelt es sich dabei aber *lediglich um langfristige und hypothetische Überlegungen*.

2. *Sollten nicht mehr und grössere Aufzonungen in Betracht gezogen/ermöglicht werden?*

Nein. In den W2-Zonen am Hang besteht bereits mit der rechtskräftigen Zonenplanung ein grosses Entwicklungspotenzial (d. h. Differenz zwischen möglichen und tatsächlichen Einwohnerdichten). Eine Änderung der Grundzonierung ist nicht zweckmässig. Auch in den Wohn- und Mischzonen im Talboden wird auf grossflächige Aufzonungen verzichtet. Stattdessen setzt die Gemeinde Oberwil zur Förderung der Innenentwicklung auf qualitätssichernde Planungsverfahren wie Quartierplanungen (vereinfachtes Verfahren, Zonen mit Quartierplanpflicht) oder Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan.

3. *Was ist, wenn in der nächsten Planungsperiode in einem grossen Teil des auf W3 aufgezonten Perimeters dies baulich umgesetzt wird? Eine erneute Aufzonung (z. B. auf W4) scheint dann kaum mehr umsetzbar.*

Gestützt auf Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen können auch mit der vorliegenden Zonenplanung viergeschossige Bauten in den W3-Zonen realisiert werden. Zu den langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten siehe Antwort zur Frage Nr. 1.

4. Was ist das aktuelle Selbstbild und was sind die aktuellen Entwicklungsabsichten der Gemeinde? Wie werden mit der vorliegenden Planung die kommunalen Entwicklungsabsichten umgesetzt?

Die Gemeinde Oberwil strebt gemäss RES ein moderates Wachstum an. Dieses soll durch eine etappierte und hochwertige Entwicklung umgesetzt werden. Die räumlichen Entwicklungsstrategien gemäss RES (Seiten 13 bis 15) werden mit der Zonenplanung Siedlung wie folgt berücksichtigt:

Räumliche Entwicklungsstrategie RES		**Berücksichtigung in Zonenplanung**
D1	Zentrale Orte mit öffentlichem Charakter verdichten und gestalten. Die zentralen Orte werden spezifisch anhand der örtlichen Gegebenheiten weiterentwickelt und als attraktive Orte zur Begegnung, zum Einkaufen, Wohnen und Arbeiten gestärkt. Entlang der Hauptstrasse soll eine Verflechtung von historischen und neuen Gebäuden möglich sein, die sorgfältig einzupassen und zu gestalten sind.	Festlegung von Zonen mit Quartierplanpflicht und spezifischen Zielvorgaben. Historische Gebäude entlang der Hauptstrasse werden gemäss ihrer Bedeutung unter Schutz gestellt.
D2	Ortskern erhalten	Die Kernzonenbestimmungen und die Schutzobjekte sichern den historischen Ortskern. Prägende Grünräume werden der Grünzone zugewiesen.
D3	Gebäude und Strassenraum sind in diesen Bereichen aufeinander abzustimmen. Ziele der Siedlungsentwicklung entlang der Hauptstrassen sind möglichst geschlossene Bebauungen, die die Lärmabschirmung begünstigen, und eine siedlungsorientierte Gestaltung der Strassenräume. Grundsätzlich sind entlang der Hauptstrassen und damit im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs höhere Dichten und eine gemischte Nutzung (Wohnen und Arbeiten) anzustreben.	Teilweise Aufzonung auf WG3. Für punktuelle Verdichtungen stehen die Instrumente einfacher Quartierplan bzw. Ausnahmeüberbauung zur Verfügung. Die Umgestaltung der Strassenräume kann nicht im Rahmen der Zonenplanung geplant werden. Dazu sind andere Planungsinstrumente (u. a. Betriebs- und Gestaltungskonzepte) anzuwenden.
D5	Ziel ist eine differenzierte und hochwertige Erneuerung und Verdichtung. Auch nichtstörende Arbeitsnutzungen sind nach wie vor möglich vor allem wenn ein Bezug zum Quartier besteht. Soziale Aspekte (wie gemischtes und auch kostengünstiges Wohnungsangebot, Angebote für unter-schiedliche Lebensphasen etc.) sollen bei der Entwicklung berücksichtigt werden. Die Erneuerung und Verdichtung soll mit qualitätssichernden Verfahren erfolgen und die städtebauliche Gesamtsicht ist zu gewährleisten. Insbesondere die Erneuerung grösserer Arealüberbauungen im Rahmen von Quartierplanungen bildet eine Chance; sie soll	Teilweise Aufzonung auf W3. Für punktuelle Verdichtungen stehen die Instrumente einfacher Quartierplan bzw. Ausnahmeüberbauung zur Verfügung.

	durch die Gemeinde aktiv begleitet werden. Das gute Angebot an Freiräumen, etwa die Flussufer oder die Freiflächen der Arealüberbauungen, sind zu erhalten.	
D6	In diesen Wohnquartieren zielt die Innenentwicklung auf eine ortsverträgliche und ortsspezifische Verdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur. Neubauten und Umbauten haben sich gut in den Bestand einzufügen und die vorhandenen Siedlungsqualitäten sollen bewahrt werden.	Grundsätzlich gleicher Umgang wie mit den Gebieten in D7. Für punktuelle Verdichtungen stehen die Instrumente einfacher Quartierplan bzw. Ausnahmeüberbauung zur Verfügung.
D7	In den lockeren Gartenquartieren soll eine Verdichtung begrenzt möglich sein, bspw. durch Ersatzneubauten oder Umbauten, welche anstelle einer z.B. mehrere Wohneinheiten schaffen. Die vorhandenen Siedlungsqualitäten und Quartierstrukturen (offene Bauweise, primär 2 Geschosse, kleinparzelliert, hoher Grünflächenanteil) sollen bewahrt werden.	Zur Wahrung der vorhandenen Qualitäten wird auf pauschale Aufzonungen verzichtet. Mit gezielten Vorgaben zur Umgebungsgestaltung (u. a. Vorgartenbereiche, GAZ, Naturobjekte) soll dem Verlust an Grünflächen entgegengewirkt werden.
D8	Im bestehenden Arbeitsplatzgebiet südlich der Sägestrasse sollen künftig primär wertschöpfungs- und arbeitsplatzintensive Nutzungen angesiedelt und weitere Detailhandelsgeschäfte vermieden werden. Die Gemeinde Oberwil verfolgt das Ziel, das Gebiet als Standort für Gewerbe und KMUs auszurichten. Eine Durchmischung mit Wohnnutzungen ist ebenfalls zu vermeiden und eine verdichtete Bauweise (Mehrgeschossigkeit) ist anzustreben.	Mit der Umzonung der Parzelle 102 werden die Nutzungsmöglichkeiten in der Arbeitszone erweitert. Im Rahmen der Zonenplanrevision wurde ein Ausbaupotenzial für über 500 zusätzliche Arbeitsplätze eruiert. Die Einführung der GAZ und die Unterschutzstellung von Einzelbäumen und Baumreihen trägt zur Aufwertung der Umgebungsqualität bei.

Lokale Entwicklungsperimeter

1.	«Eisweiher»: öffentliche Nutzungen, insbesondere für öffentlichen Grünraum sowie Spielräume für die Aussenraumerweiterung von Kindergarten und Schule «Am Marbach» und das Jugendhaus.	Die Fläche verbleibt in der öffentlichen Zone und steht den erwähnten Nutzungen zur Verfügung.
2.	«Langmannwerk»: strategische Reservefläche, bis auf weiteres Status-quo erhalten.	Es besteht kein Umzonungsbedarf. Die Fläche verbleibt in der öffentlichen Zone.
3.	«Entenwuhr»: Neuer Standort für eine Sporthalle (Turnverein Oberwil bzw. Unihockey Basel Regio und Handballclub Oberwil) sowie Verlagerung der Sportflächen und neue Garderoben mit Clubräumlichkeiten (FC Oberwil).	Die Fläche verbleibt in der öffentlichen Zone (gemäss Zonenplan Landschaft) und steht den erwähnten Nutzungen weiterhin offen. Konkrete Bauprojekte liegen nicht vor.
4.	Der Siedlungsraum zwischen Birsig und Hauptstrasse birgt ein Potenzial für einen attraktiven, vielfältigen und verdichteten,	Das Gebiet wird mehrheitlich aufgezont und einer dreigeschossigen Mischzone zugewiesen.

	zentralen Ortsteil. Die Möglichkeiten einer Verdichtung sollen überprüft werden.	
5.	Die gewerblich genutzten Parzellen nördlich der Sägerstrasse bergen ein Potenzial zur Umnutzung in eine gemischte Zone. Die Möglichkeit einer Verdichtung und Umnutzung (Wohnen und Arbeiten) soll überprüft werden.	Das Gebiet nördlich des Birsig wird der Mischzone WG2 zugewiesen. Für die Parzellen südlich des Birsig werden Zonen mit Quartierplanpflicht und entsprechenden Zielvorgaben festgelegt.
6.	«Wilmatt» sowie 7. «Blachen» stellen strategische Reserveflächen für künftige Entwicklungen dar.	Derzeit besteht kein Einzonungsbedarf. Die Zukunft der Spezialzone «Gartenbau» im Gebiet «Bleimatt» soll im Rahmen einer separaten Planung geklärt werden.
8.	Hohestrasse sowie 9. «Löchlimatt»: ÖWA-Zonenbedarf und etwaige Umnutzung gemäss kommunalem Richtplan im Rahmen der Zonenplanrevision prüfen.	Es besteht kein Umzonungsbedarf. Beide Flächen verbleiben in der öffentlichen Zone.

8 Anhang

8.1 Übersicht Änderungen im Zusammenhang mit Art. 24 Abs. 3 USG

Parzelle Nr.	Zonierung alt	Zonierung neu	zusätzlicher Wohnraum?	ES	IGW ES überschritten?
2588	WG2	WG3 ES III	ja	III	ja
647	WG2	WG3 ES III	ja	III	ja
7686	WG2	WG3 ES II	ja	II	ja
236	WG2	WG3 ES II	ja	II	ja
237	WG2	WG3 ES II	ja	II	ja
301	WG2	WG3 ES II	ja	II	ja
302	WG2	WG3 ES II	ja	II	ja
294	WG2	WG3 ES II	ja	II	ja
4177	WG2	WG3 ES II	ja	II	ja
291	WG2	WG3 ES II	ja	II	ja
295	WG2	WG3 ES II	ja	II	ja
1794	WG2	WG3 ES II	ja	II	ja
285	WG2	WG3 ES II	ja	II	ja
307	G1	WG2 ES II	ja	II	ja
6905	WG2	WG3 ES II	ja	II	ja
304	WG2	WG3 ES II	ja	II	ja
303	WG2	WG3 ES II	ja	II	ja
825	WG2	WG3, ES III	ja	III	ja
887	WG2	WG3, ES III	ja	III	ja
886	WG2	WG3, ES III	ja	III	ja
5970	WG2	WG3, ES III	ja	III	ja
5917	WG2	WG3, ES III	ja	III	ja
877	WG2	WG3, ES III	ja	III	ja
871	WG2	WG3, ES III	ja	III	ja
870	WG2	WG3, ES III	ja	III	ja
27	W2	W3	ja	II	ja
29	W2	W3	ja	II	ja
2648	W2	W3	ja	II	ja
132	W2	W3	ja	II	ja
1941	W2	W3	ja	II	ja
1936	W2	W3	ja	II	ja
2578	W2	W3	ja	II	ja
8238	W2	W3	ja	II	ja
8237	W2	W3	ja	II	ja
8236	W2	W3	ja	II	ja
8235	W2	W3	ja	II	ja
2199	W2	W3	ja	II	ja
2198	W2	W3	ja	II	ja
2197	W2	W3	ja	II	ja
2196	W2	W3	ja	II	ja
2195	W2	W3	ja	II	ja
2194	W2	W3	ja	II	ja
123	W2	W3	ja	II	ja
3616	W2	W3	ja	II	ja
1839	W2	W3	ja	II	ja
1819	W2	W3	ja	II	ja
43	W2	W3	ja	II	ja
41	W2	W3	ja	II	ja
2255	W2	W3	ja	II	ja

8.2 Übersichtsplan Ausgangssituation

Massstab 1: 7'500

0 50 100 150m

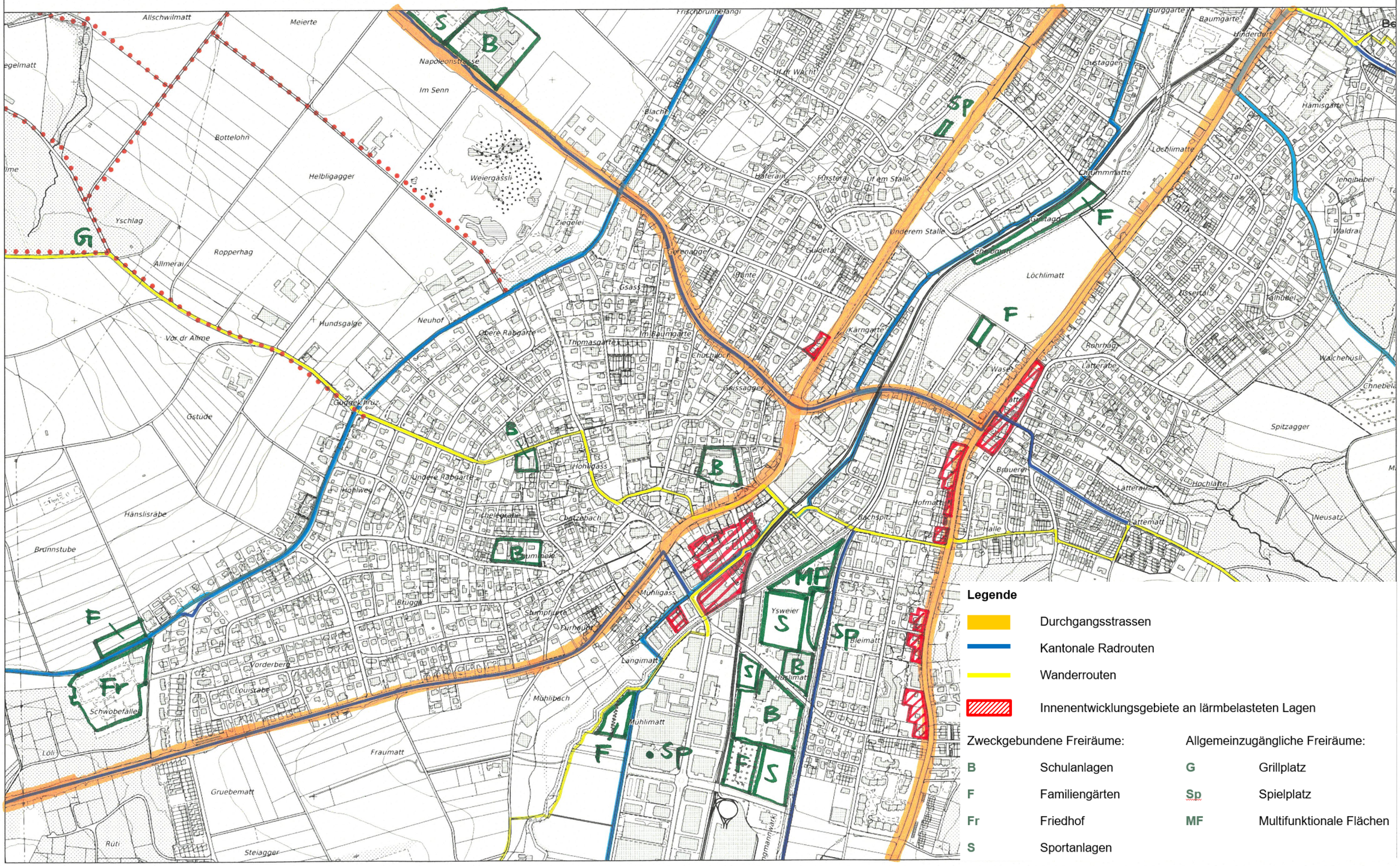
Auszug aus dem Geoinformationssystem Basel-Landschaft

© Kantonale Verwaltung Basel-Landschaft
Swiss Map Raster, SWISSIMAGE, Geolog. Atlas, histor. Karten: Quelle swisstopo

BASEL LANDSCHAFT
VOLKSWIRTSCHAFTS- UND GESUNDHEITSDIREKTION
AMT FÜR GEOINFORMATION

Liestal, 22.09.2026 13:28 Uhr

Die aus dem Geoinformationssystem publizierten Daten haben nur informativen Charakter. Aus diesen Daten und deren Darstellung können deshalb keine rechtlichen Ansprüche irgendwelcher Art abgeleitet werden. Auskunft erteilt die GIS-Fachstelle, Tel. 061 552 56 73.



Legende

- Durchgangsstrassen
- Kantonale Radrouten
- Wanderrouten
- Innenentwicklungsgebiete an lärmbelasteten Lagen

Zweckgebundene Freiräume:		Allgemeinzugängliche Freiräume:	
B	Schulanlagen	G	Grillplatz
F	Familiengärten	Sp	Spielplatz
Fr	Friedhof	MF	Multifunktionale Flächen
S	Sportanlagen		

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Planungsinstrumente 9

Abbildung 2: Ablauf Revision Zonenplanung Siedlung 13

Abbildung 3: Projektorganisation 15

Abbildung 4: Kartenausschnitt «Strategie 1» Raumkonzept Schweiz, Quelle: https://www.are.admin.ch 25

Abbildung 5: Planausschnitt Zukunftsbild Agglomeration Basel, 3. Generation, Quelle: https://www.aggloprogramm.org 26

Abbildung 6: Planausschnitt Raumkonzept Basel-Landschaft, Quelle: https://www.baselland.ch 27

Abbildung 7: Planausschnitt Kantonaler Richtplan-Gesamtkarte, Quelle: https://www.baselland.ch 27

Abbildung 8: Regionales Raumkonzept Leimental - Konzeptschema Leitideen Quelle: https://region-leimental-plus.ch/ 32

Abbildung 9: Planausschnitt Kommunaler Richtplan Siedlung und Landschaft von 2012, Quelle: Gemeinde Oberwil 33

Abbildung 10: Planausschnitt Gesamtplan RES Oberwil, Quelle: Gemeinde Oberwil 34

Abbildung 11: Übersichtskarte Quartiereinteilung des IES, Quelle: Metron AG 35

Abbildung 12: Planausschnitt rechtskräftiger Teilzonenplan Dorfkern, Quelle: Gemeinde Oberwil 36

Abbildung 13: Planausschnitt Teilzonenplan Fürstenrain, Quelle: Gemeinde Oberwil 37

Abbildung 14: Entwicklungskonzept Gewerbegebiet Mühlenmatt, Quelle: Mühlematt, Raumplanung Holzemer GmbH, 14.04.2014 37

Abbildung 15: Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung mit Trenddarstellung und Entwicklungszielen gem. kantonalem Richtplan (Quellen: BFS ESPOP und STATPOP, BFS-Betriebsstatistik und STATENT, Statistik Kanton BL) 42

Abbildung 16: Luftbildaufnahme Gymnasium (Quelle: Kanton) 44

Abbildung 17: Situation mit Projektperimeter (Quelle: Kanton) 45

Abbildung 18: Planausschnitt Entwurf Zonenplan – Dorfkern, Quelle: Gemeinde Oberwil / Metron 48

Abbildung 19: Geschützte, erhaltenswerte Bauten und Bauten mit Situationswert gemäss Entwurf, Quelle: Metron, BIB 49

Abbildung 20: Übersicht geschützte, erhaltenswerte Bauten und Bauten mit Situationswert gemäss Entwurf, Quelle: Metron, BIB 50

Abbildung 21: Foto «Bürgerhus Ochse» Quelle: Google Street-View 50

Abbildung 22: Foto Doppelhäuser Hofmattstrasse, Quelle: Metron 51

Abbildung 23: Nicht ortsüblicher Steingarten 51

Abbildung 24: Ortsübliche Begrünung entlang der Strassen 51

Abbildung 25: Auszug IES (links) und Änderungsplan neuen W3 im ZPS (rechts) 59

Abbildung 26: Auszug Änderungsplan mit ZQP 1 bis 5 im Ortskern 60

Abbildung 27: Übersicht OeWA-Zonen im ZPS mit Zweckbestimmungen (Liste) 61

Abbildung 28: Stand Erschliessung Bauzonen (Quelle: GeoView BL) 64

Abbildung 29: Planausschnitt Lufthygienekarte, Quelle: https://geoview.bl.ch/ 65

Abbildung 30: Planauszug Lärmempfindlichkeitsstufenplan vom 26.02.2016, Quelle: Jermann Ingenieure + Geometer AG 66

Abbildung 31: Änderungen mit IGW-Überschreitungen 67

Abbildung 32: Auszug Kommunale Richtplan Siedlung/Landschaft Oberwil 2012 69

Abbildung 33: Übersicht Freiraumtypen (Quelle: SIA, Freiräume nachhaltig planen, bauen und Pflegen, 2025) 70

Abbildung 34: Übersicht Massnahmen an Verkehrsanlagen 75

Abbildung 35: Übersicht Massnahmen an Gebäuden und im Wohnumfeld 76

Abbildung 36: Beispiele für lärmoptimierte Gebäudesetzungen mit ruhigem Innenhof, Therwilerstrasse (Quelle: Google Maps) 77

Abbildung 37: Begrünte Therwilerstrasse (Quelle: Google maps) 78

Abbildung 38: Gewässernetz in Oberwil, Quelle: Gruner Böhringer AG 79

Abbildung 39: Perimeter Quartierplan Mühlegass (links) und Gefahrenzonen Überschwemmung (rechts) 80

Abbildung 40: Planausschnitt Gefahrenkarte Rutschung, Quelle: https://geoview.bl.ch/ 81

Abbildung 41: Planausschnitt Gefahrenkarte Wasser, Quelle: https://geoview.bl.ch/ 81

Abbildung 42: Planausschnitt Gefährdungskarte Oberflächenabfluss, Quelle: https://geoview.bl.ch/ 82

Abbildung 43: Planausschnitt Wärmeverbundkataster, Quelle: https://geoview.bl.ch/ 83

Abbildung 44: Klimaanalysekarte am Tag 2020 (links) und 2035 (rechts, Prognose) 84

Abbildung 45: Synthese Klimaanalyse Oberwil 85

Abbildung 46: Schlüsselgebiet Kerngartenweg, Parzelle Nr. 751 87

Abbildung 47: Übersicht unbebaute Grundstücke in Oberwil (Quelle: GeoViewBL), Perimeter Zonenplan Siedlung gestrichelte Linie 88

Abbildung 48: Grundstücke in der Gewerbezone mit Ausbaupotenzial (blaue Fläche) 90

Abbildung 49: Ausschnitt Richtplankarte mit Entwicklungsgebieten 91

Abbildung 50: Einwohnerdichten im Jahr 2023 (Anzahl Einwohner pro ha) 92

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Übersicht Entwurf Zonenplan Siedlung 2025 (Quelle: Metron) 43

Tabelle 2: Übersicht Schlüsselgebiet (Quelle: Metron) 86

Tabelle 3: Übersicht weitere WMZ ohne Schlüsselgebiete, (Quelle: Metron) 87

Tabelle 4: Überbaute WMZ, (Quelle: Metron) 89

Tabelle 5: Übersicht Einwohnerkapazitäten (Quelle: Metron) 89

Tabelle 6: Übersicht Potenzial VZA in der Gewerbezone 90

Tabelle 7: Nutzungsdichte in den WMZ 90

Tabelle 8: Nutzungsdichte in den Entwicklungsgebieten 91

metron

Stahlrain 2
Postfach

5201 Brugg
Schweiz

info@metron.ch
+41 56 460 91 11