Oberwil BL

Informationsveranstaltung 18. September 2026

Revision Zonenplanung Siedlung

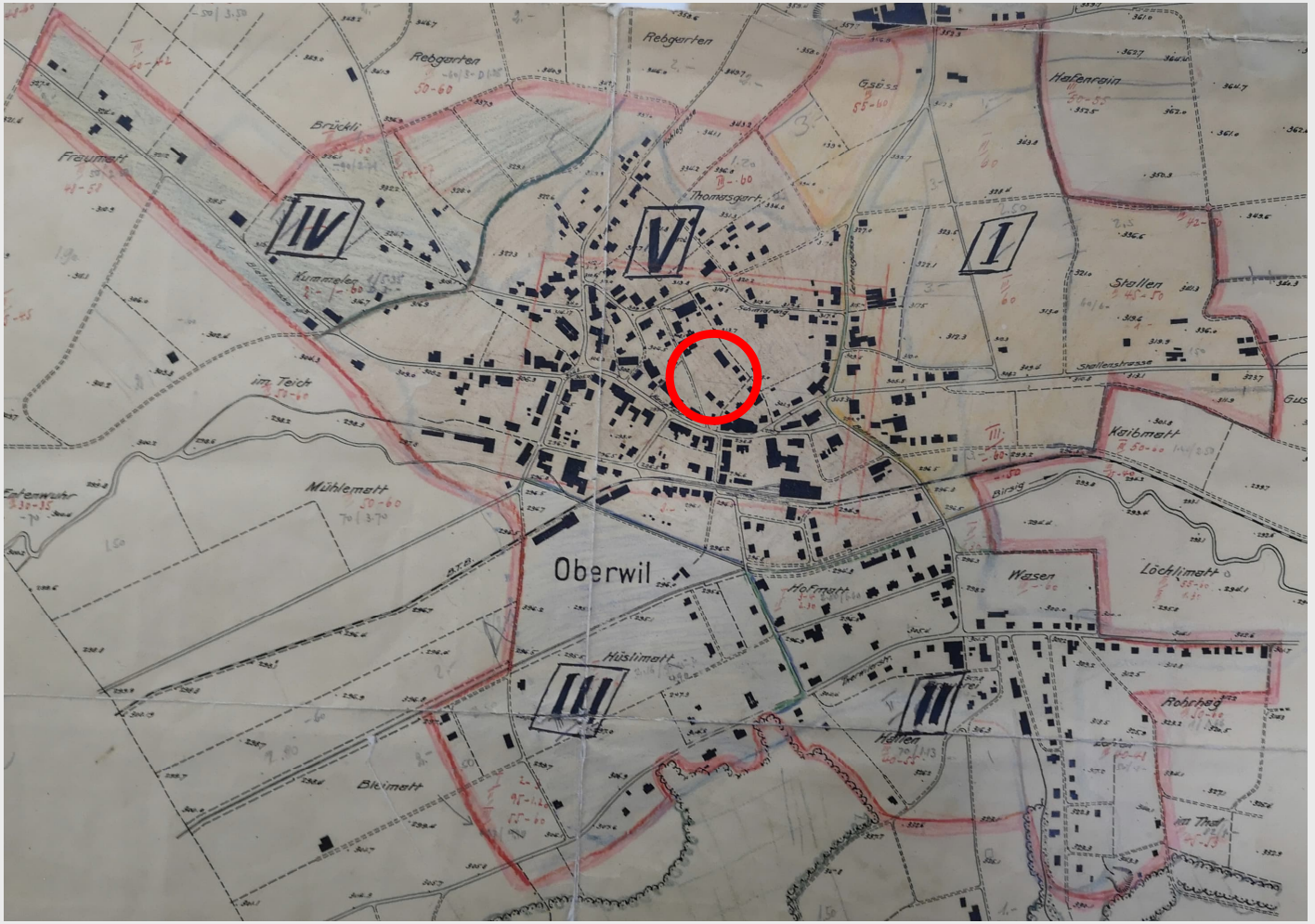
Herzlich willkommen

Pascal Ryf	Gemeinderat Bauten und Raumplanung
Saša Subak	Metron Raumentwickung AG
Lisa Hasler	Bauten und Planung Oberwil

Traktanden

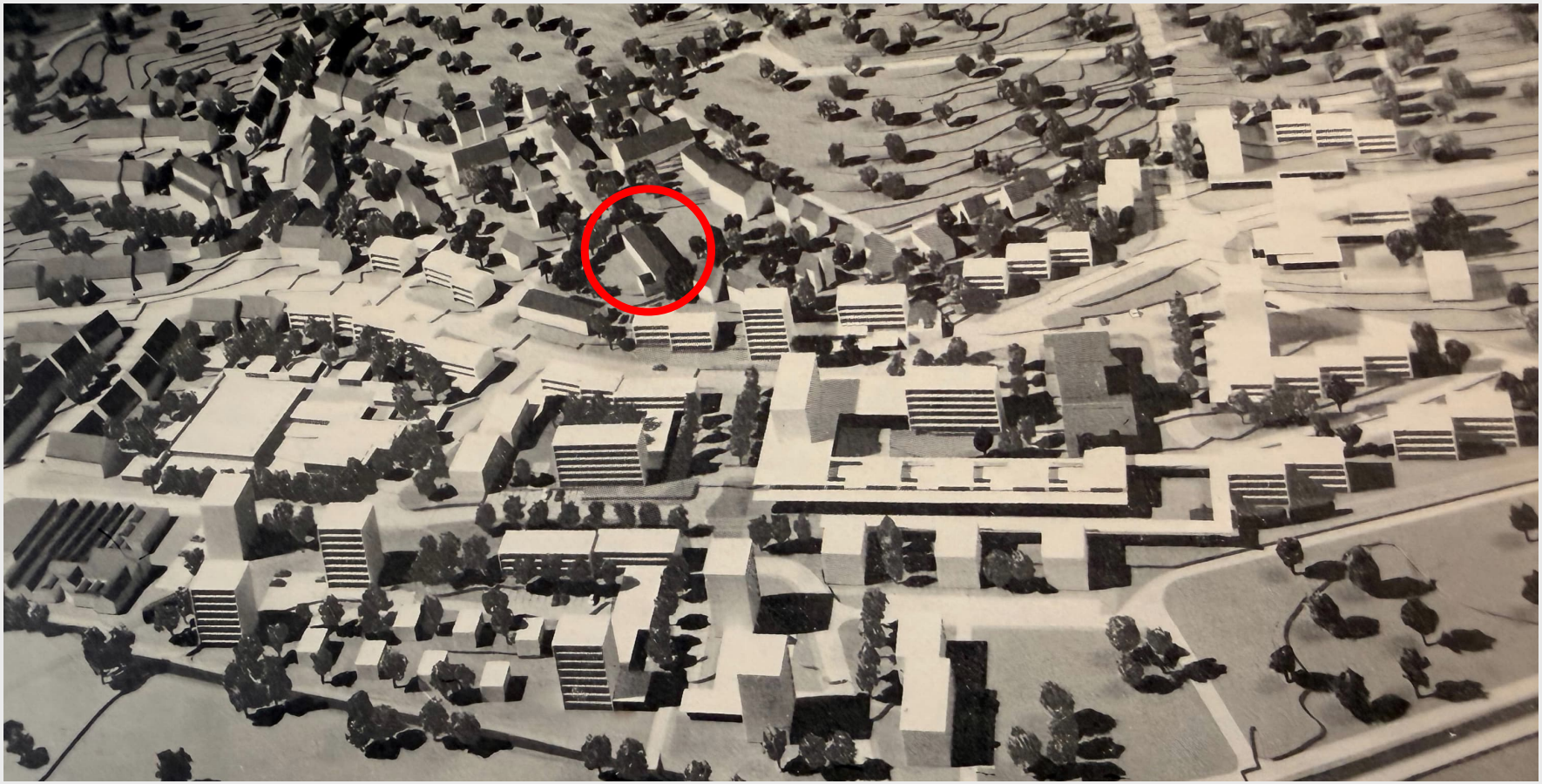
1. Das Wichtigste in Kürze
2. Planungsmehrwertabgabe
3. Bestandteile der Revision
4. Innenentwicklung
5. Zonen
6. Gewässerraum
7. Baubegriffe und Messweisen (IVHB)
8. Weiterer Handlungsbedarf
9. Schlussbemerkungen

1. Das Wichtigste in Kürze



Erster Zonenplan 1937

1. Das Wichtigste in Kürze



Ortskernplanung 1964

1. Das Wichtigste in Kürze



Bebauungsplan Fraumatt 1966

1. Das Wichtigste in Kürze

Warum braucht es die Revision?

- Nutzungsplanungen sind gemäss Raumplanungsgesetz des Bundes alle 15 Jahre zu revidieren.
- Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung fand 1994 statt, davor galten die Zonenvorschriften aus dem Jahr 1966.
- Seither haben sich zahlreiche Rahmenbedingungen geändert (z.B. Raumplanungsgesetz, Richtplan).

1. Das Wichtigste in Kürze

Was umfasst die Revision?

- Die vorliegende Revision der Vorschriften beschränkt sich auf den Teil Siedlung (d.h. Baugebiet).
- Der Zonenplan Landschaft wurde letztmals im Jahr 2016 revidiert.

1. Das Wichtigste in Kürze

Rückblick Mitwirkung 1. Mai bis 30. Juni 2024

Themen	Anzahl Anträge	in %
Abgrabungen	2	1%
Auf- und Umzonungen	**15**	**11%**
Ausnahmeüberbauungen	2	1%
Autofreie Siedlung	1	1%
Diverse	13	10%
Einstellhallen	5	4%
Erhalt Grünflächen / Bäume	**34**	**25%**
Folgen für Infrastruktur	**8**	**6%**
Gewässerraum	**8**	**6%**
Gewerbezone	1	1%
Höhenbestimmungen	3	2%

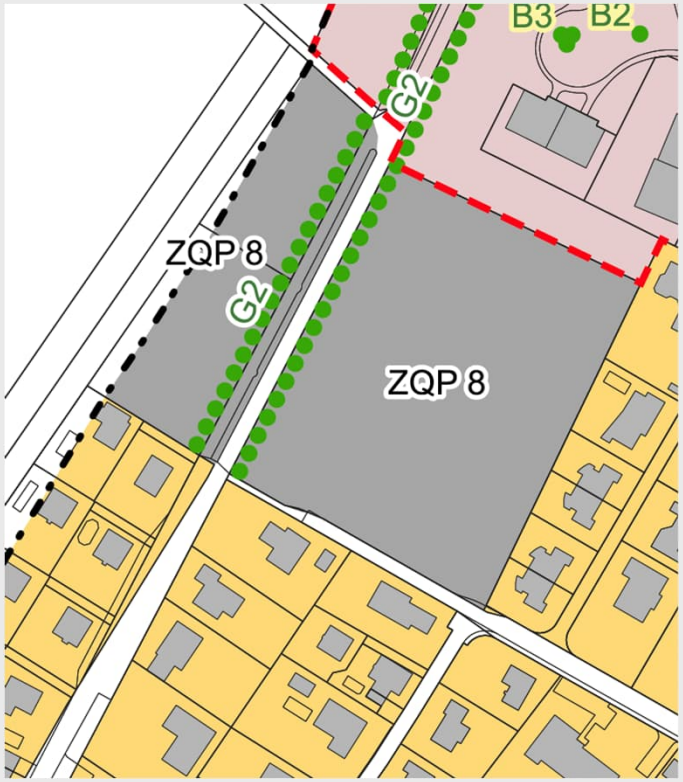
1. Das Wichtigste in Kürze

Rückblick Mitwirkung 1. Mai bis 30. Juni 2024

Themen	Anzahl Anträge	in %
Klima	3	2%
Mehrwertabgabe	2	1%
Nuzungsziffern	4	3%
Planung generell	**8**	**6%**
Preisgünstiger Wohnraum	7	5%
Quartierplanverfahren	6	4%
Schutzobjekte	4	3%
Siedlungsränder	1	1%
Solaranlagen	1	1%
Umsetzung Naturinventar	2	1%
Verständnisfragen	4	3%
Total	**134**	**100%**

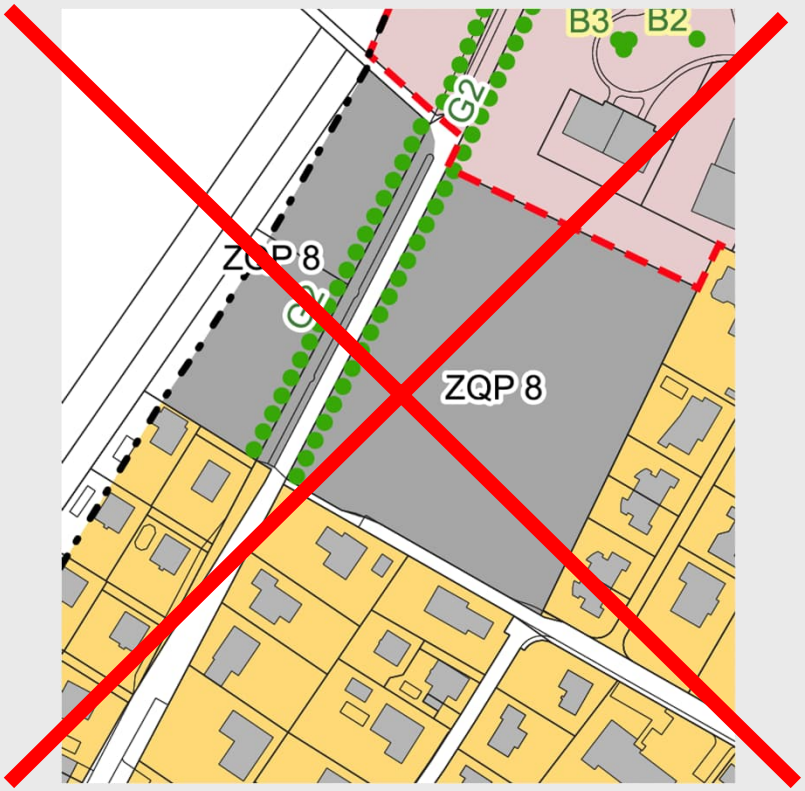
1. Das Wichtigste in Kürze

- Verzicht auf diverse Umzonungen am Hang



1. Das Wichtigste in Kürze

- Verzicht auf diverse Umzonungen am Hang

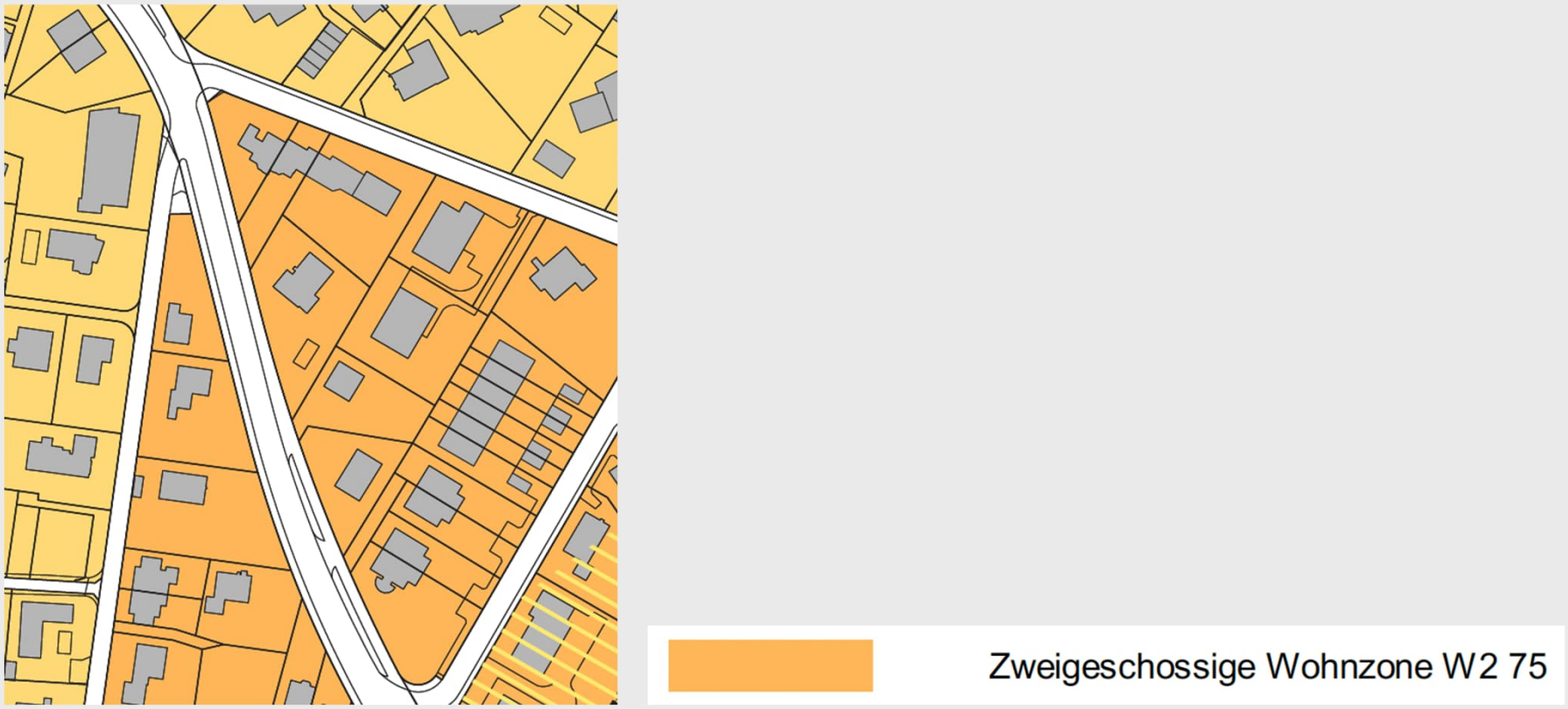




Zone für öffentliche Werke und Anlagen OeWA

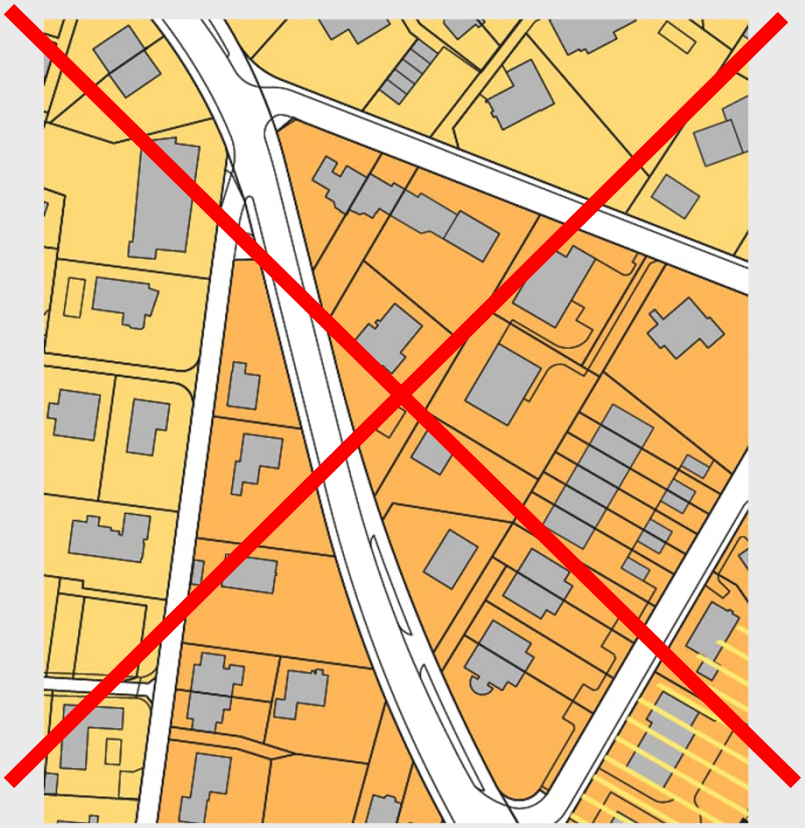
1. Das Wichtigste in Kürze

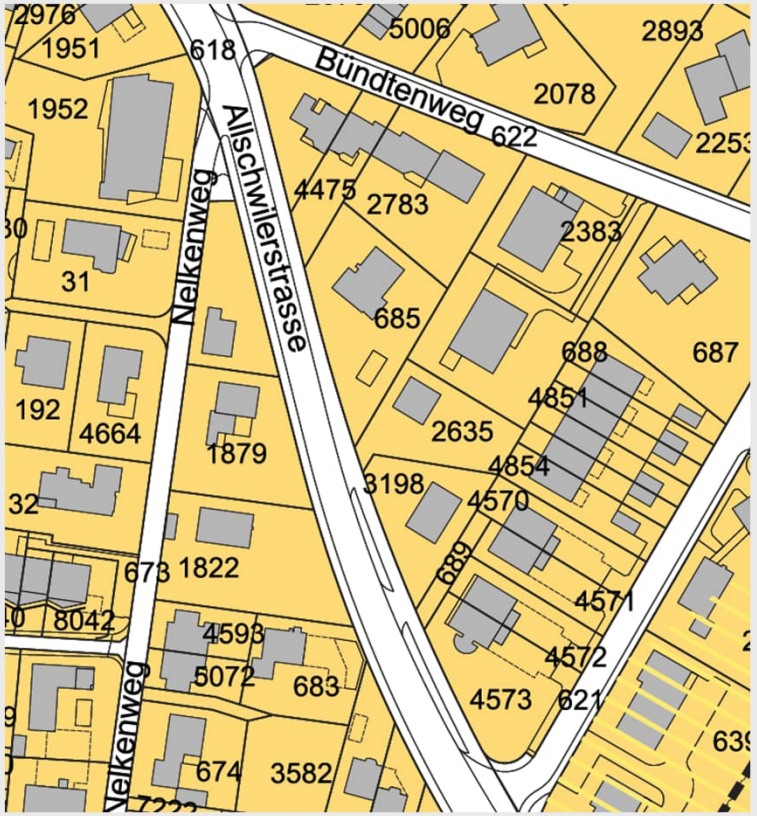
- Verzicht auf diverse Umzonungen am Hang



1. Das Wichtigste in Kürze

- Verzicht auf diverse Umzonungen am Hang



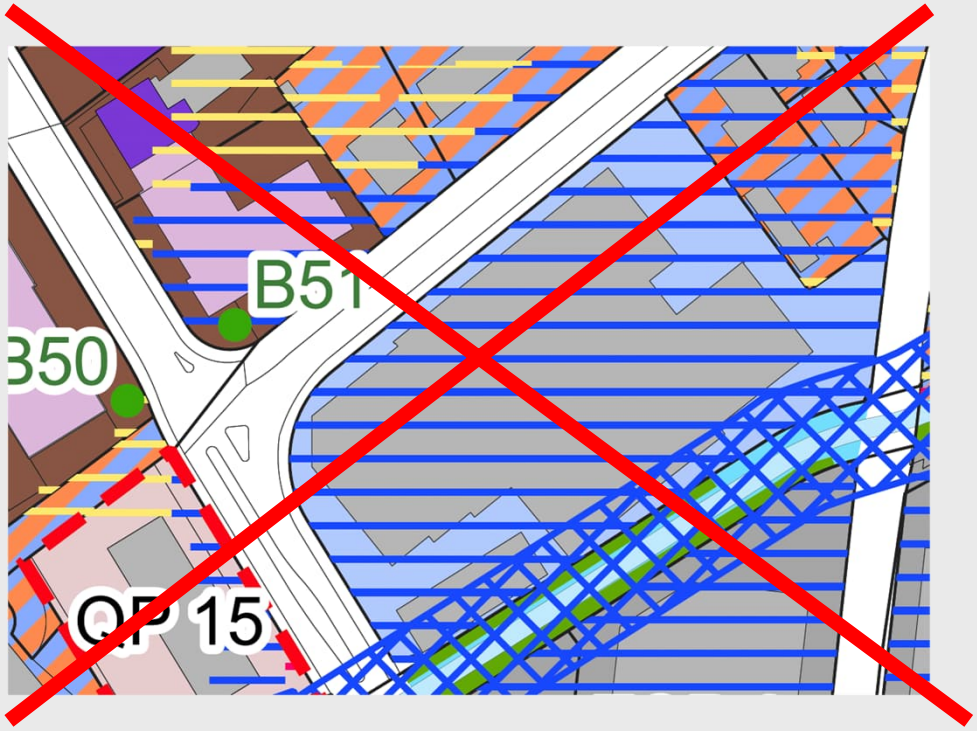


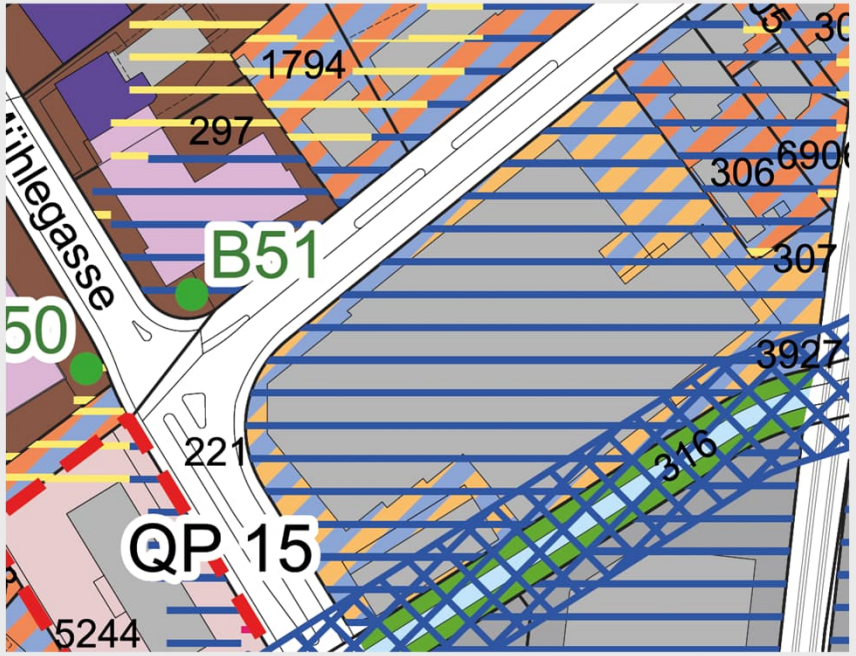
Zweigeschossige Wohnzone W2b

1. Das Wichtigste in Kürze

Rückblick Mitwirkung Anpassung Zonenplan

- Umzonung Parzelle 307 von Gewerbezone in Wohn- und Geschäftszone WG2



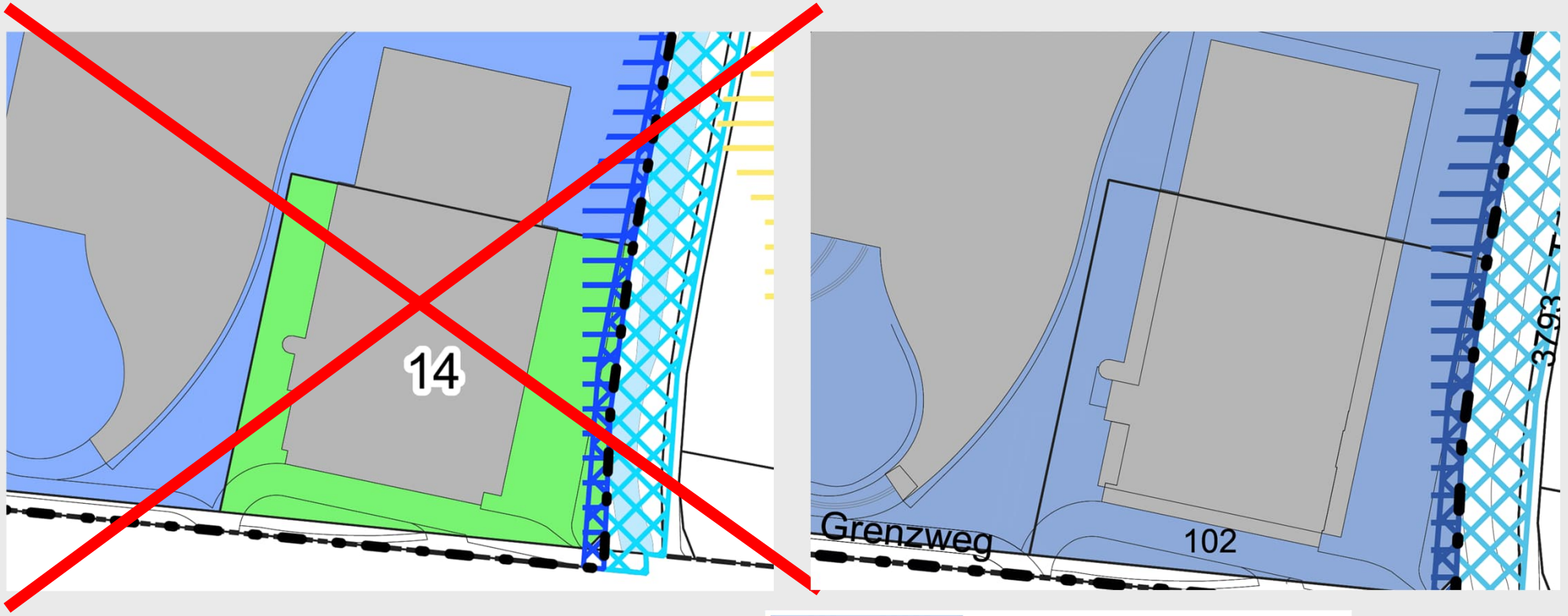


Zweigeschossige Wohn-Geschäftszone WG2

1. Das Wichtigste in Kürze

Rückblick Mitwirkung Anpassung Zonenplan

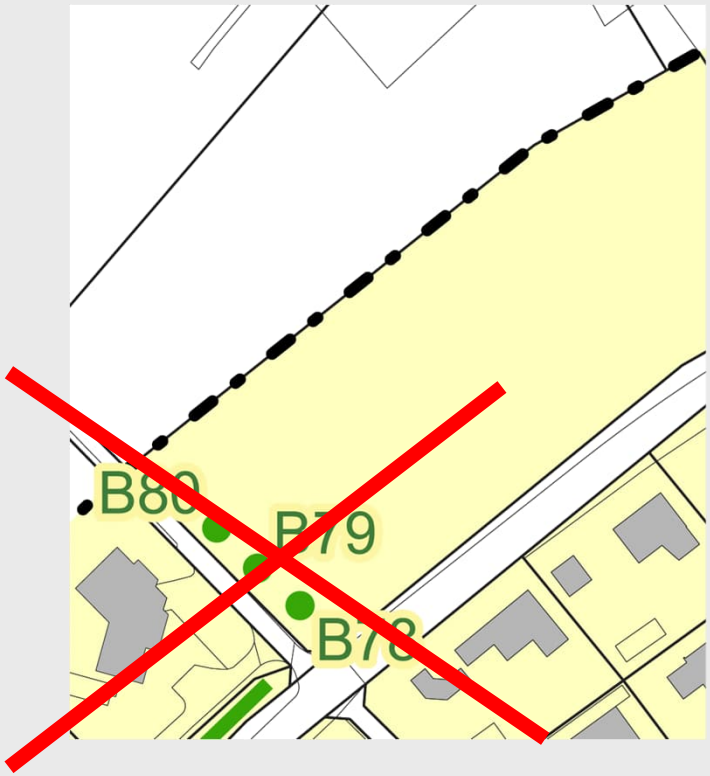
- Umzonung Parzelle 102 von öffentlicher Zone in Gewerbezone.

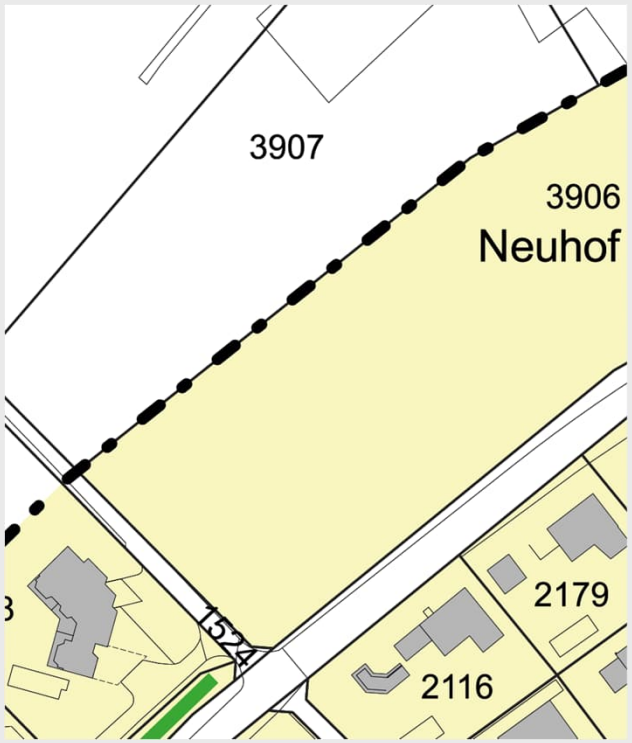


1. Das Wichtigste in Kürze

Rückblick Mitwirkung Anpassung Zonenplan

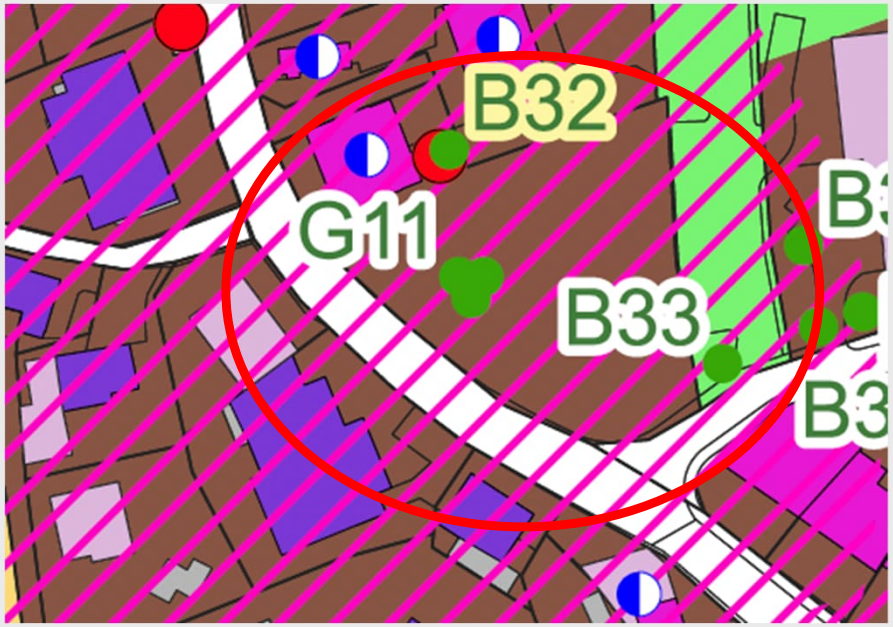
- Verzicht auf Unterschutzstellung von drei Bäumen auf Parzelle 3906

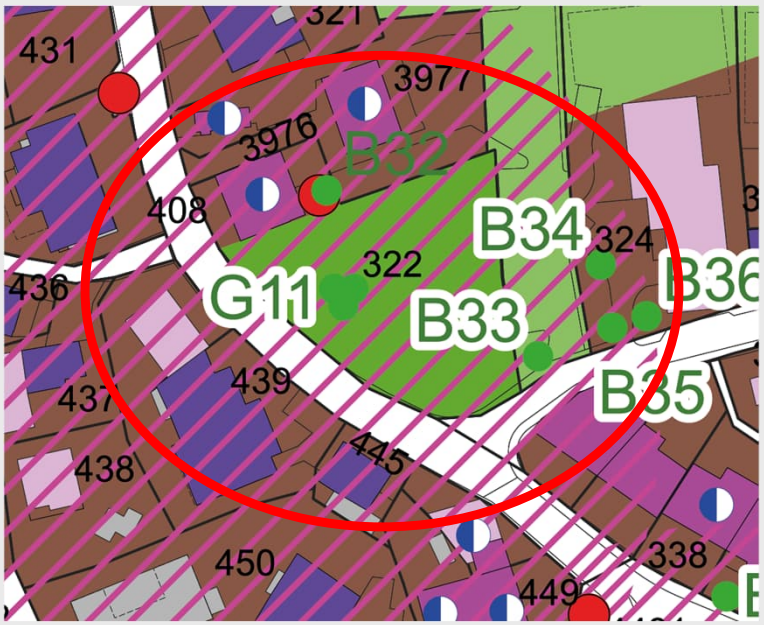




1. Das Wichtigste in Kürze

Grünzonen (neu)



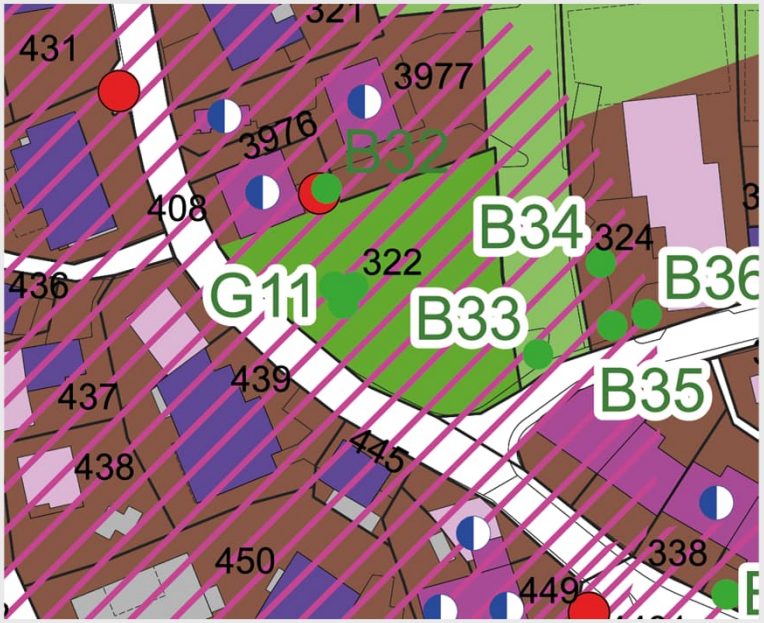


Matte beim Kuenzehuus
neu als Grünzone

1. Das Wichtigste in Kürze

Grünzonen (neu)





Matte beim Kuenzehuus
neu als Grünzone

1. Das Wichtigste in Kürze

Grünzonen (neu)



Matte beim Schwanen /
kath. Kirche neu als Grünzone

1. Das Wichtigste in Kürze

Rückblick Mitwirkung Anpassung Zonenplan

- Verzicht auf Zonen W2 55, W2 65, W2 75
  (W2a und W2b bleiben)
- Ergänzung Reglement um Vorschriften zur Qualitätssicherung und siedlungsklimatische Aspekte
- Ergänzte Vorschriften zur Umgebungsgestaltung
- Ergänzte Vorschriften zum Umgebungsplan
- Vereinfachtes Quartierplanverfahren möglich
  (ab 2’000 m2)

2. Planungsmehrwertabgabe

Beschlüsse der Gemeindeversammlung und des Gemeinderates

- Die Gemeindeversammlung wies im März 2024 das «Reglement über die Mehrwertabgaben der Gemeinde Oberwil» an den Gemeinderat zurück, da aus Sicht der Stimmbürgerinnen und Stimmbürger zu viele offene Fragen bestanden.
- Der Gemeinderat beschloss daraufhin, das Resultat der Revision des kantonalen Gesetzes über die Abgabe von Planungsmehrwerten (GAP) abzuwarten.

2. Planungsmehrwertabgabe

Entscheid des Gemeinderats

- Der Gemeinderat verzichtet auf die Einführung eines kommunalen «Reglements über die Mehrwertabgabe».
- Der Infrastrukturbeitrag bei «Quartierplanungen» und «Überbauungen nach einheitlichem Plan» wurde bei 30 % festgesetzt.
- Eine einheitliche Matrix für die Berechnung des Infrastrukturbeitrages wurde festgelegt, um den Bauherren und Investoren Planungssicherheit zu gewähren.

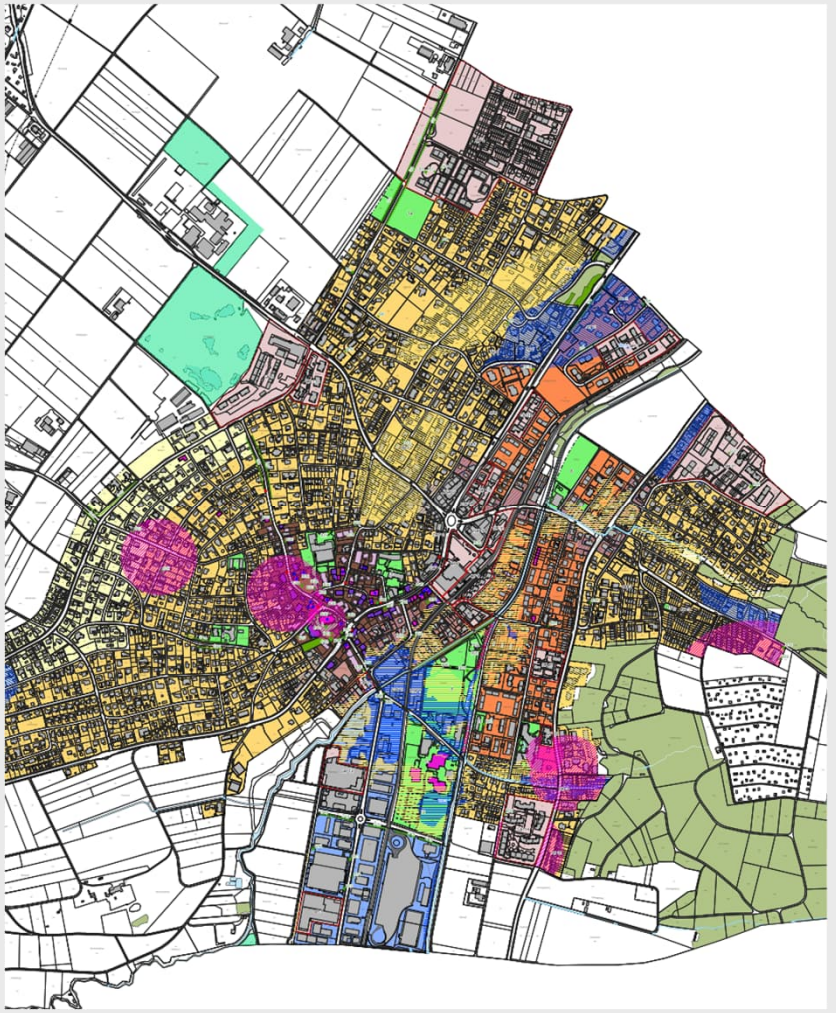
3. Bestandteile der Revision

Verbindliche Planungsinstrumente

- Zonenreglement Siedlung (ZRS)
- Zonenplan Siedlung (ZPS)
- Zonenplan Siedlung/Landschaft, Mutationen Gewässerraum

Orientierende Planungsbeilagen

- Planungsbericht
- Teilbericht Gewässer
- Inventar der Naturobjekte



Ausschnitt ZPS

3. Bestandteile der Revision

Ziele der Revision:

- ein **moderates Bevölkerungswachstum** ermöglichen (von heute 11’500 Einwohnenden auf maximal 14’000 Einwohnerinnen und Einwohner bis zum Jahr 2040)
- die **qualitative Siedlungsentwicklung** nach innen und eine massvolle Verdichtung im Talboden fördern
- die **durchgrünten Wohnquartiere erhalten** und einen Beitrag zur Biodiversität leisten
- ausreichend preisgünstigen und altersgerechten **Wohnraum** ermöglichen
- ausreichend **OeWA-Zonen** sichern (für Schulraum, öffentliche Infrastrukturen)
- **Baubegriffe** und Messweisen **harmonisieren** (gemäss IVHB)
- kantonale **Vorgaben** und Inventare **integrieren** (betreffend geschützte Bauten, Gewässerraum, Naturgefahren u. a.)

3. Bestandteile der Revision

In der Revision wurden hauptsächlich folgende **Themen** behandelt:

- Innenentwicklung
- Zonen mit Quartierplanpflicht
- Ortsbild und Siedlungsqualität
- Grün- und Freiräume
- Gewässerraum
- Baubegriffe und Messweisen (IVHB)

4. Innenentwicklung

Ausgangslage
Das bestehende Siedlungsgebiet von Oberwil kann nicht mehr ausgedehnt werden. Zusätzliche bauliche Kapazitäten für neue Einwohnende müssen innerhalb der Bauzonen geschaffen werden. Die Gemeinde Oberwil hat in ihrer Innenentwicklungsstrategie (IES) festgehalten, dass vor allem der Talboden verdichtet werden soll.

Ausschnitt IES

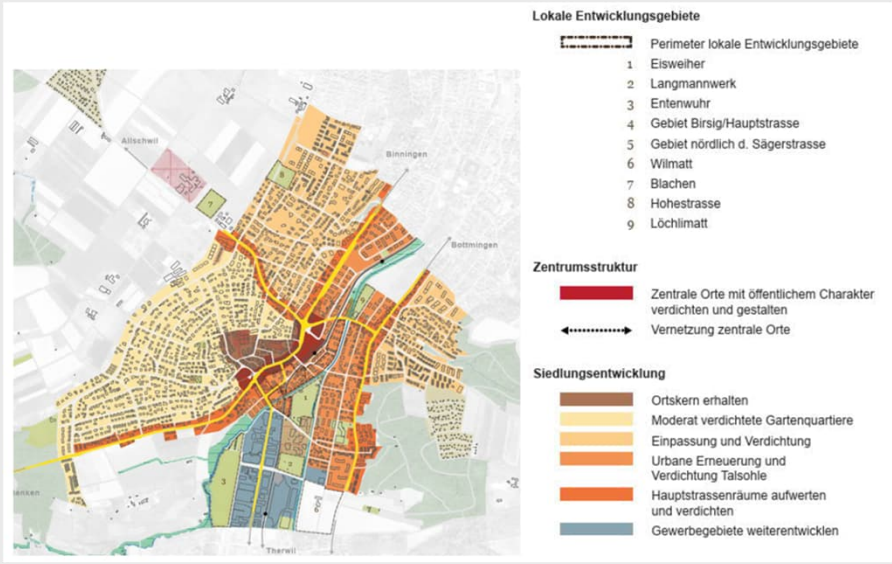
4. Innenentwicklung

Ausgangslage

Das bestehende Siedlungsgebiet von Oberwil kann nicht mehr ausgedehnt werden. Zusätzliche bauliche Kapazitäten für neue Einwohnende müssen innerhalb der Bauzonen geschaffen werden. Die Gemeinde Oberwil hat in ihrer Innenentwicklungsstrategie (IES) festgehalten, dass vor allem der Talboden verdichtet werden soll.

Umsetzung in der Revision

- Umzonungen (z. B. von Gewerbezone in Zone mit Quartierplanpflicht)
- Aufzonungen (z. B. von einer 2-geschossigen in eine 3-geschossige Wohnzone)
- Festlegung von Zonen mit Quartierplanpflicht



Ausschnitt IES

4. Innenentwicklung

- Kerngartenweg:
  +200 Einwohner

- Unüberbaute WMZ:
  +600 Einwohner

- Überbaute WMZ:
  +1’800 Einwohner

Total: +2’600 Einwohner





4. Innenentwicklung

	2025[3]	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

Zonen mit Quartierplanpflicht

Ausgangslage

Für spezielle Gebiete/Areale innerhalb des Siedlungsgebiets sind zusätzliche Planungen notwendig. Mit der Quartierplanung sollen besonders gut gestaltete Überbauungen entstehen. Zusätzlich haben die Grundeigentümer Vorgaben für ein vielfältiges Wohnungsangebot sowie betreffend Energieversorgung oder Mobilität zu berücksichtigen.

Umsetzung in der Revision

- Im Zonenplan Siedlung werden neue Zonen mit Quartierplanpflicht und entsprechenden Zielen ausgeschieden (vgl. § 55 ZRS)

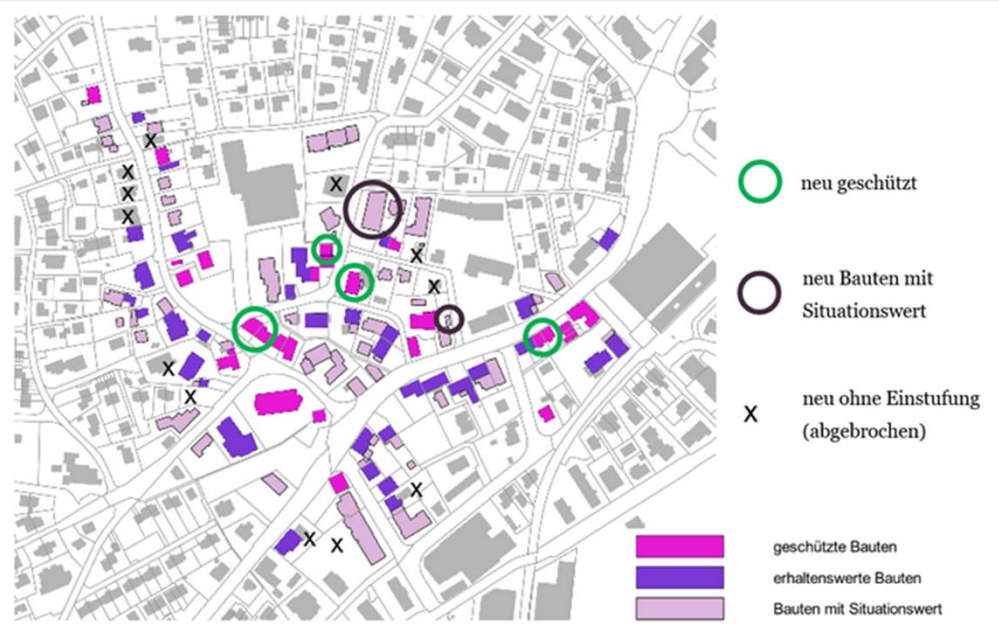
Ortsbild und Siedlungsqualität

Ausgangslage
Die Siedlungsqualität in Oberwil ist gut, soll aber noch gestärkt werden.

Ortsbild und Siedlungsqualität

Umsetzung in der Revision

- Integration Teilzonenplan Dorfkern in ZPS
- **Aktualisierung Schutzobjekte**
- Abgleich Zonenvorschriften mit kantonaler Praxis
- Information der betroffenen Grundeigentümer bei neuen Schutzobjekten
- Mit der Unterschutzstellung dürfen auch die **Grenzabstände unterschritten** werden



Übersicht Schutzobjekte im Dorfkern

Oberwil BL

Grün- und Freiräume

Ausgangslage
Die durchgrünten Quartiere, Strassenräume und **wertvollen Naturobjekte** sollen **erhalten** und aufgewertet werden. Im Zusammenhang mit den Naturobjekten hat die Gemeinde ein **kommunales Naturinventar** erstellt.

Umsetzung in der Revision

- Neue Grün- und ökologische Ausgleichsflächenziffer (GAZ) in Kern-, Wohn-, Wohn-Geschäftszonen und Gewerbezonen (vgl. § 13 ZRS)
- Vorgaben zur Baumpflanzung entlang von Strassen (vgl. § 31 ZRS)
- Erweiterung geschützter Naturobjekte (vgl. § 37 ZRS)

4. Zonen

Grün- und Freiräume

Grün- und ökologische Ausgleichsflächenziffer (GAZ)

- GAZ zwischen 0.1 und 0.5
  (d. h. 10 bis 50% der Grundstücksfläche)
- Förderung von Grün- und ökologischen Ausgleichsflächen
- Erhalt der durchgrünten Wohnquartiere
- Beitrag zur Biodiversität und Hitzeminderung



→ **Mindestmass an Grünfläche auf Bauparzellen**

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

→ Schotter- und Steingärten sind nicht anrechenbar

Grün- und Freiräume

Erhalt ortsüblicher Frei- und Strassenräume

- Keine Schottergärten unmittelbar entlang von Strassen in den Wohn- und Mischzonen
- Vorgärten auf mindestens der Hälfte des Parzellenanstosses entlang von Strassen
- Beitrag zum Erhalt des Ortsbilds, für die Biodiversität und zur Hitzeminderung



Nicht ortsübliche Schottergärten

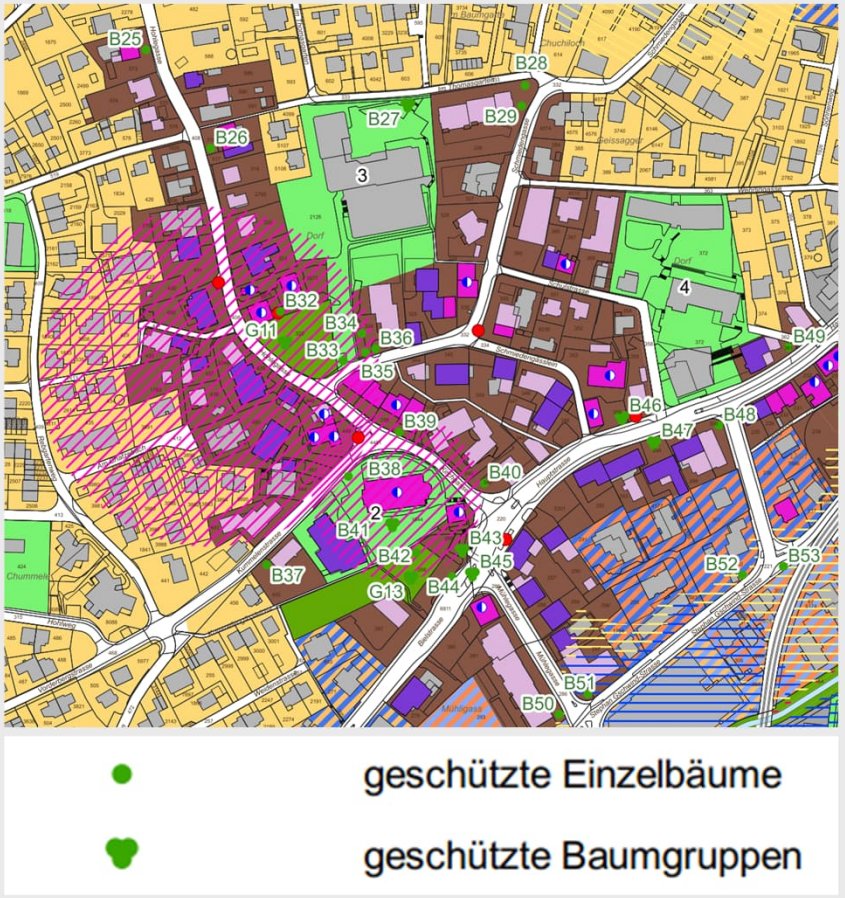


Begrünung entlang der Strassen

Grün- und Freiräume

Umsetzung Naturinventar

- Sicherung Grünflächen durch Grünzonen
- Vorgärten auf mindestens der Hälfte des Parzellenanstosses
- Schutz von Bäumen, Hecken und Weiher



Ausschnitt Zonenplan

6. Gewässerraum

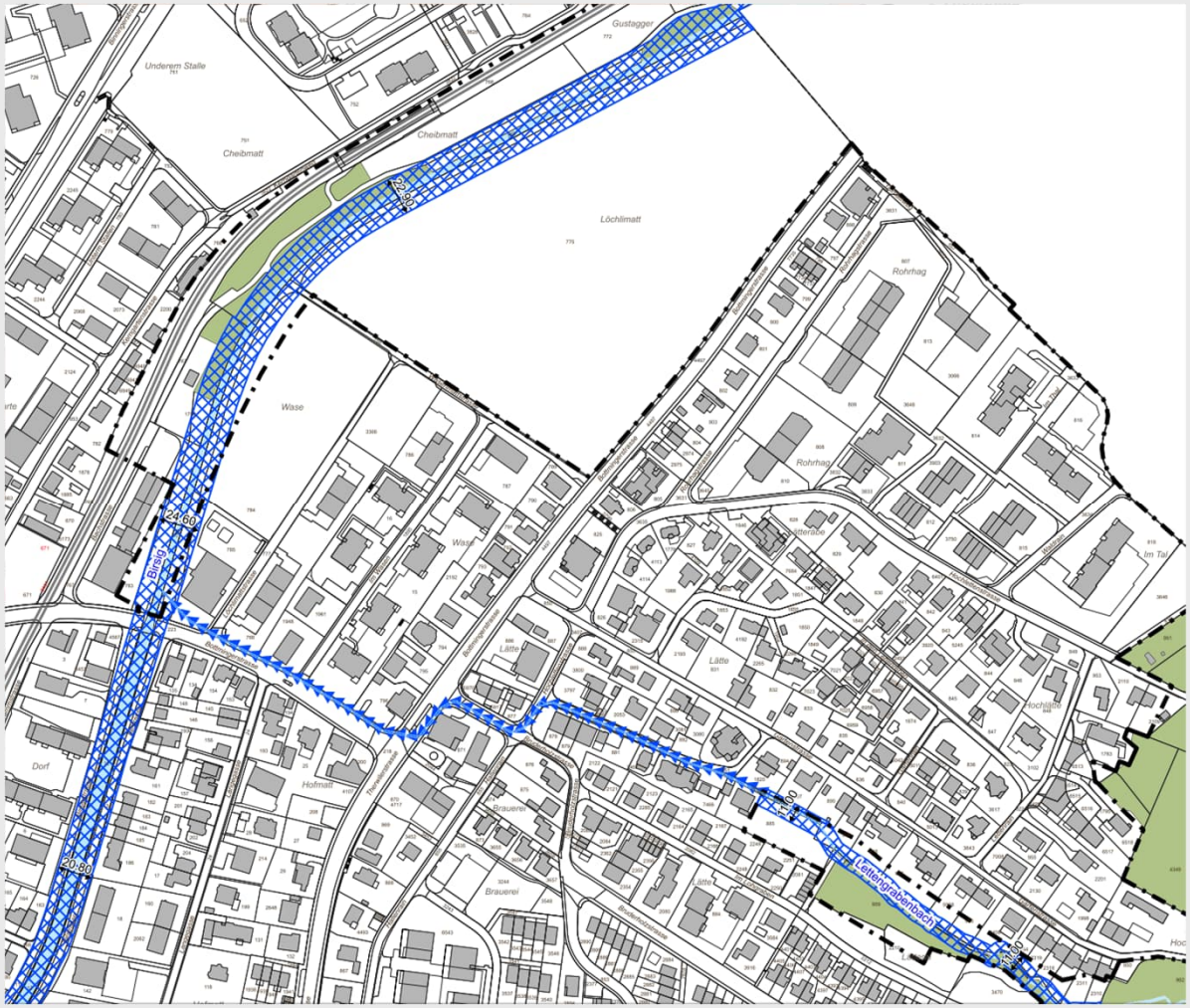
Ausgangslage

Seit 2011 gelten in der Schweiz neue gesetzliche Vorschriften zum Gewässerschutz. Sie sollen dazu beitragen, dass die **Gewässer wieder naturnaher werden**. Die Gemeinden müssen entlang aller Flüsse, Bäche und Seen sogenannte Gewässerräume festlegen.

Umsetzung in der Revision

- Festlegung Gewässerräume im Zonenplan Siedlung bzw. Zonenplan Landschaft auf der Grundlage des Fachbüros Gruner Böhringer AG
- Zweck und zulässige Nutzungen des Gewässerraums im ZRS definiert (vgl. § 9 ZRS)
- Bisherige Uferschutzzone wird aufgehoben

6. Gewässerraum



Legende

Rechtsverbindlicher Inhalt

- Gewässerraum nach Art. 36a GSchG
- Verzicht auf die Festlegung des Gewässerraumes

Orientierender Inhalt

- Gemeindegrenzen
- Zonenplan Siedlung
- kantonal geschütztes Naturobjekt
- Waldareal
- Öffentliches Gewässer (offen/eingedolt)

7. Baubegriffe und Messweisen (IVHB)

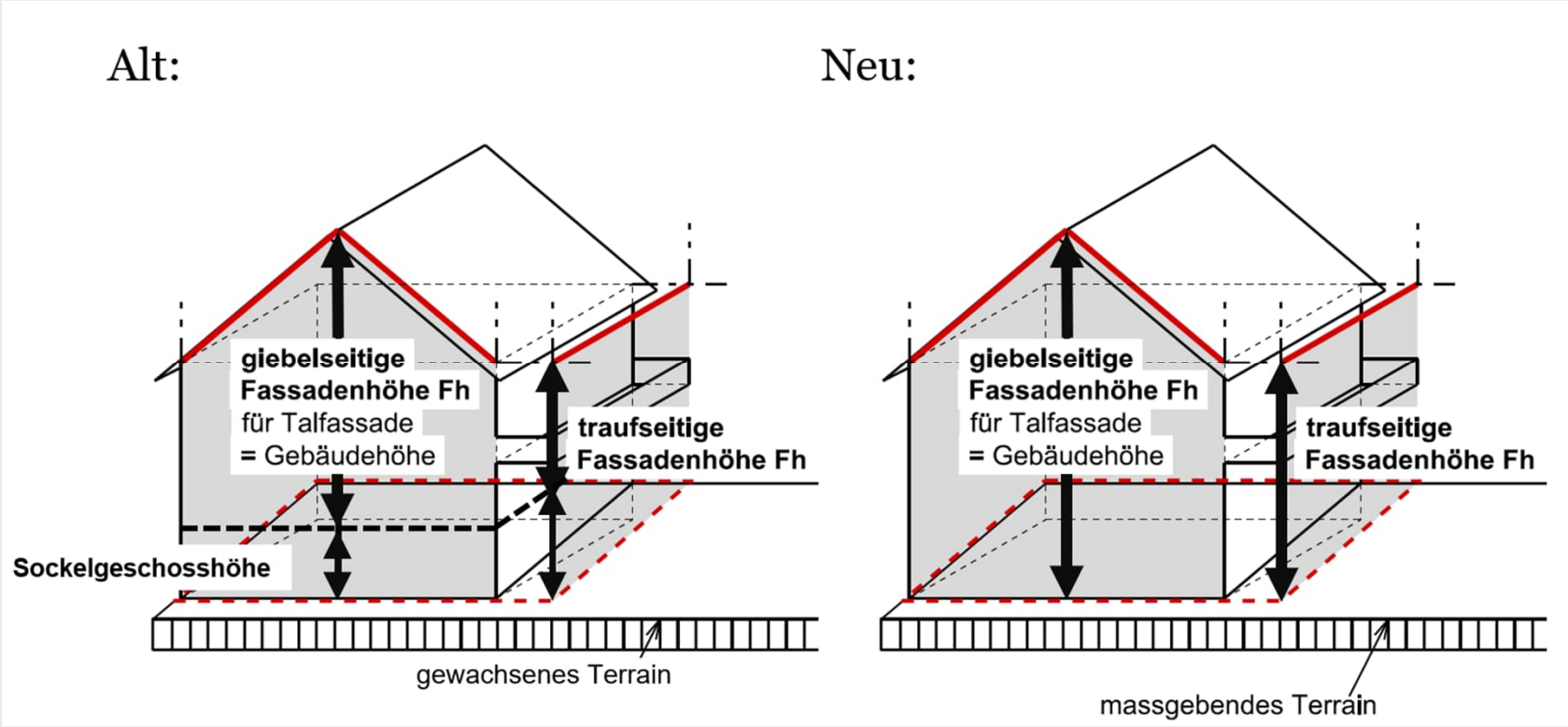
Ausgangslage

Die Kantone haben sich in der interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe auf gemeinsame Definitionen geeinigt. Die neuen Begriffe werden in der Revision umgesetzt.

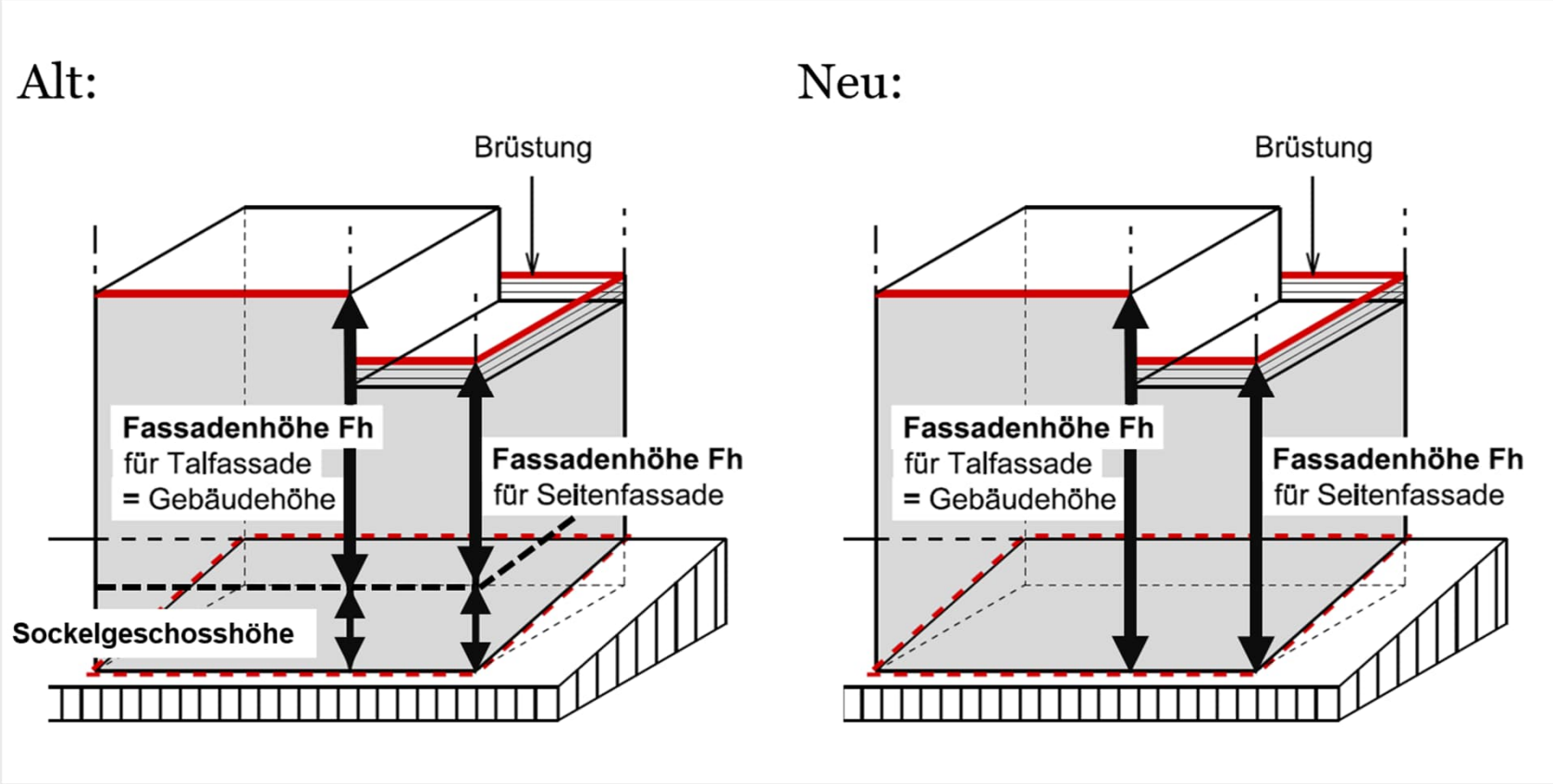
Umsetzung in der Revision

- Geschossigkeit: neu Abschaffung des Sockelgeschosses
- Nutzungsziffer: neu **Ausnützungsziffer**
- Bebauungsziffer: neu Abschaffung Bebauungsziffer
- gewachsenes Terrain: neu **massgebendes Terrain**
- -- neu **Grün- und ökologische Ausgleichsflächenziffer**
- -- neu **Definition der Fassaden- und Gebäudehöhe** (inkl. Sockelgeschosshöhe)

7. Baubegriffe und Messweisen (IVHB)

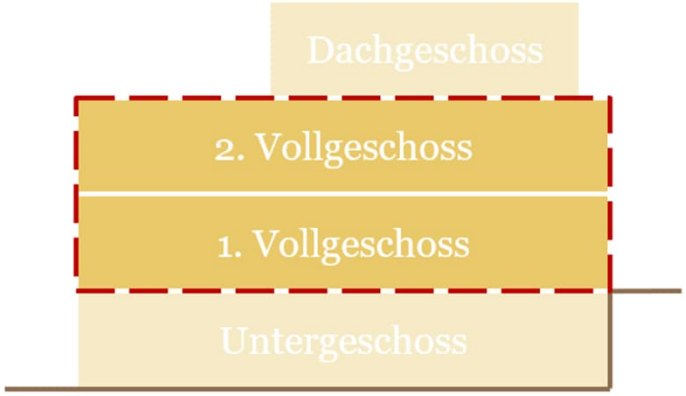


7. Baubegriffe und Messweisen (IVHB)

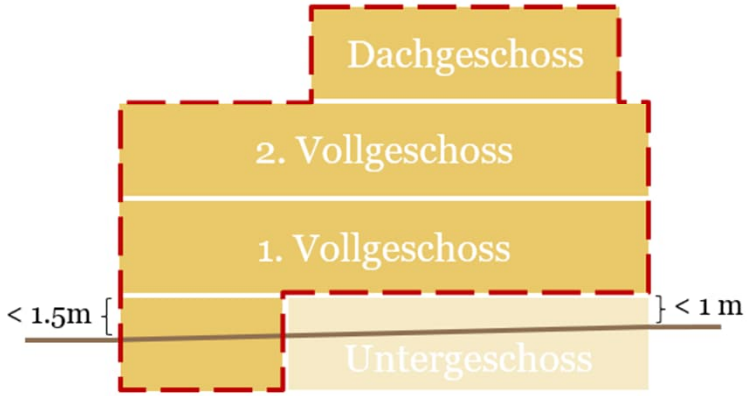


7. Baubegriffe und Messweisen (IVHB)

Bsp. W2
bisher:



Bsp. W2
neu:



angerechnete Geschossflächen

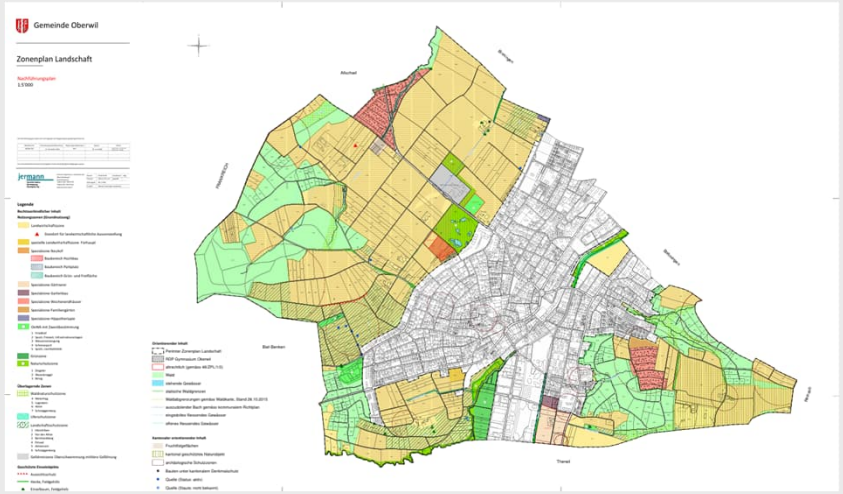
nicht angerechnete Geschossflächen

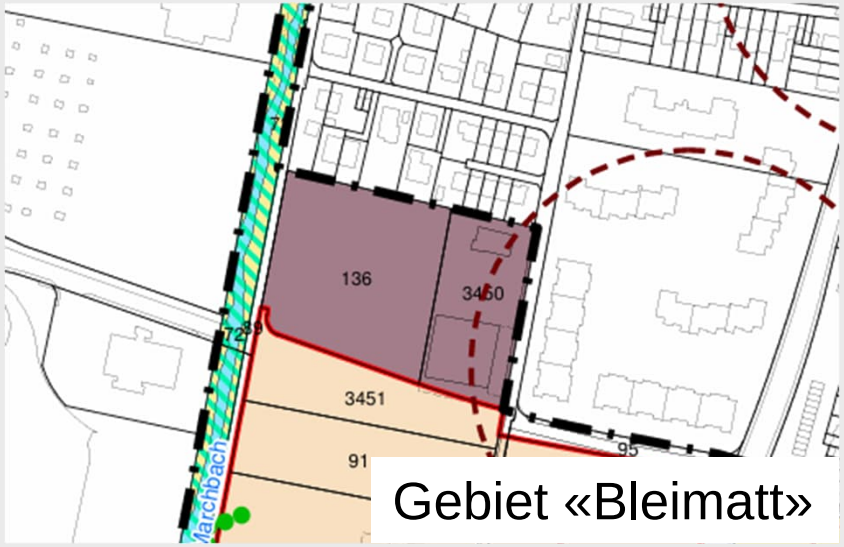
→ gilt analog für Schrägdächer

8. Weiterer Handlungsbedarf

Zonenplan Landschaft

- Generelle Revision Plan und Reglement
- Klären Zukunft Spezialzone «Gartenbau» im Gebiet «Bleimatt»





Gebiet «Bleimatt»

9. Schlussbemkerungen

Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision …

- wird ein **moderates** Bevölkerungswachstum ermöglicht (von heute 11’500 Einwohnenden auf 14’000 bis 2040)
- werden die **qualitative Siedlungsentwicklung** nach innen und eine massvolle Verdichtung im Talboden gefördert
- werden die **Standortqualitäten** gesichert (d. h. Ortsbild, Grün- und Freiräume)
- wird **preisgünstiger** und **altersgerechter Wohnraum** gefördert
- werden **ausreichend öffentliche Zonen** gesichert (für Schulraum und weitere öffentliche Infrastrukturen)
- werden die **Baubegriffe** gemäss IVHB **harmonisiert**
- werden **kantonale Vorgaben** und **Inventare** umgesetzt (z. B. Bauinventar, Gewässerraum, Naturgefahren)

Oberwil BL

Danke für Ihre Aufmerksamkeit

Fragen und Diskussion

