

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1065

vom 10. August 2010

Gemeinde Oberwil, Quartierplanvorschriften "Zuchtstierhof"

A. Die Gemeindeversammlung Oberwil hat am 17. Dezember 2009 den Quartierplan und das Quartierplanreglement "Zuchtstierhof" beschlossen. Es handelt sich dabei um eine Überbauung für mehrheitlich Wohnungen und Geschäfte mit einer Ausnutzung von rund 80 %.

B. Die öffentliche Planauflage fand vom 28. Januar bis 26. Februar 2010 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 4 vom 28. Januar 2010 und im Birsigtal-Bote vom 28. Januar 2010 bekanntgegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 26. Januar 2010) benachrichtigt. Während der Auflagefrist haben

-
-
-
-

eine Einsprache eingereicht. Anlässlich der gesetzlich vorgeschriebenen Verständigungsverhandlung konnte mit den Einsprechern keine Einigung erzielt werden.

C. Mit Schreiben vom 14. April 2010 unterbreitet der Gemeinderat Oberwil die oben genannte Quartierplanung zur regierungsrätlichen Genehmigung und ersucht um Abweisung der unerledigten Einsprachen. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Gemäss § 2 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 sind die Gemeinden befugt, eigene Bauvorschriften zu erlassen. Diese bedürfen jedoch der regierungsrätlichen Genehmigung (§ 2 RBG). Dabei beschränkt sich die der Genehmigung vorausgehende Prüfung auf die Rechtmässigkeitskontrolle und auf eine Zweckmässigkeitsprüfung, sofern kantonale Anliegen betroffen sind. Das heisst, der Regierungsrat hat darüber zu wachen, dass das kommunale Recht nicht gegen die übergeordnete kantonale und eidgenössische Gesetzgebung verstösst. In diesem Zusammenhang speziell zu beachten ist, dass:

a) die Verfahrensvorschriften beim Erlass, insbesondere im Hinblick auf die Betroffenen, eingehalten werden;

b) die kantonalen und eidgenössischen materiell-rechtlichen Schranken berücksichtigt werden, wobei der Überwachung der verfassungsmässigen Grundrechte (Eigentumsgarantie, Rechtsgleichheit, Verhältnismässigkeit etc.) zentrale Bedeutung zukommt;

c) die Bauvorschriften der Gemeinden nicht im Widerspruch stehen zu den Zielen und Planungsgrundsätzen nach Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG Artikel 1 und 3), da diese Bestimmungen des RPG selbständig, d.h. auch ohne spezielles ausführendes Recht der Kantone anzuwenden sind.

Die Beurteilung all dieser Aspekte ist mitentscheidend, ob eine kommunale Planungsmassnahme vor den verfassungsmässigen Grundrechten standhält, bzw. nicht gegen die übergeordnete Gesetzgebung verstösst.

II.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen hat die Prüfung Folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

1.1 Formell-rechtlich sind die Voraussetzungen für die Genehmigung erfüllt. Die materiell-rechtlichen Aspekte werden in den folgenden Erwägungen abgehandelt.

1.2 Die kantonalen Fachstellen hatten Gelegenheit, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zur Quartierplanung Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Prüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 16. April 2009 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen konnten bei der Überarbeitung weitgehend berücksichtigt werden.

1.3 Architektonische und städtebauliche Beurteilung

Für die architektonische und städtebauliche Prüfung solcher Planungen hat der Regierungsrat ein spezielles Fachgremium, die "Kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen", eingesetzt. An ihrer Sitzung vom 11. Dezember 2008 hat diese Kommission die Quartierplanung "Zuchtstierhof" behandelt und im Sinne der Erwägungen zur Weiterbearbeitung empfohlen. Die Empfehlungen wurden bei der Weiterbearbeitung weitgehend berücksichtigt.

1.4 Redaktionelle Korrektur

In Ziffer 9 Absatz 2 des Quartierplanreglementes wird auf Artikel 32 ff. LSV verwiesen. Es handelt sich dabei jedoch um Artikel 31 LSV.

III.

Unerledigte Einsprachen:

1. Die kantonale Verwaltungsgesetzgebung kennt keine Verfahrensvorschriften darüber, in welcher Form Einspracheentscheide im Zusammenhang mit Gemeindebeschlüssen zu erlassen sind. Es steht daher nichts entgegen und es erscheint in Anbetracht des sachlichen Zusammenhanges sowie aus Zweckmässigkeitsgründen gerechtfertigt, unerledigte Einsprachen mit dem Entscheid über die Genehmigung im gleichen Beschluss zu behandeln.

2. Im Raumplanungs- und Baugesetz ist die regierungsrätliche Überprüfungsbefugnis bei unerledigten Einsprachen nicht speziell geregelt. Artikel 33 RPG verlangt hingegen bei Einsprachen, die sich gegen Nutzungspläne richten, die volle Überprüfung. Somit ist der Regierungsrat berechtigt und verpflichtet, bei unerledigten Einsprachen sowohl die Recht- als auch die Zweckmässigkeitskontrolle auszuüben.

3. Nicht eingetreten werden kann im Rahmen dieses Verfahrens auf allfällige Entschädigungsforderungen. Solche Begehren können, gestützt auf die §§ 78 und 79 RBG sowie in Verbindung mit § 97 des Gesetzes über die Enteignung vom 19. Juni 1950 (EntG), erst geltend gemacht werden, wenn ein materieller Nachteil tatsächlich vorliegt, d.h. frühestens nach Inkrafttreten der entsprechenden Bauvorschriften. Dabei ist insbesondere die in § 78 Ziffer 2 RBG festgelegte Verwirkungsfrist von 6 Monaten zu beachten.

4. Nach bundesgerichtlicher Praxis hält eine Planungsmassnahme u.a. dann vor den Grundrechten stand, wenn sie auf einer klaren Rechtsgrundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt und im Fall einer eigentumsbeschränkenden Wirkung gegen volle Entschädigung erfolgt. Auch dem Gebot der Rechtssicherheit ist Rechnung zu tragen. Wie das Bundesgericht schon wiederholt entschieden hat, gibt die Eigentumsgarantie keinen Anspruch darauf, dass Land dauernd in jener Zone verbleibt, in die es einmal eingewiesen worden ist. Eine nachträgliche Änderung oder Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten steht der verfassungsmässigen Gewährleistung des Eigentums nicht entgegen. Die Grundeigentümerin/ der Grundeigentümer hat keinen gesicherten Anspruch darauf, dass die für ihre/seine Parzelle einmal festgelegten baulichen Nutzungsmöglichkeiten unbeschränkt bestehen bleiben.

Zu allfälligen Begehren auf Änderung bzw. Belassung der Bauzone ist grundsätzlich festzuhalten, dass der Regierungsrat in diesem Genehmigungsverfahren keine positiven Vorschriften festlegen kann, d.h. irgendwelche Änderungen der Planungsbeschlüsse darf er nicht selbständig vornehmen. Der Regierungsrat ist lediglich befugt, den vom zuständigen Gemeindeorgan gefassten Beschlüssen die Genehmigung ganz oder teilweise zu verweigern, sofern sie der Rechtskontrolle oder der Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Ziffer 5 RBG nicht standhalten.

Zu den unerledigten Einsprachen ist im Einzelnen Folgendes zu bemerken:

4.1 Einsprache von [REDACTED] vertreten durch [REDACTED]
Die Einsprecherin ist als Eigentümerin der an den Quartierplan angrenzenden Parzelle Nr. [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Es wird beantragt, den Quartierplan "Zuchtstierhof" nicht zu bewilligen.

Zur Begründung wird Folgendes angeführt:

Es fehle dem Quartierplan an einem erheblichen öffentlichen Interesse, das das private Interesse überwiege. Dass es an einem begründeten öffentlichen Interesse fehle, ergebe sich aus dem Abstimmungsergebnis der Gemeindeversammlung. Zugestimmt haben 47 Versammlungsteilnehmer, dagegen waren 45 und 17 haben sich der Stimme enthalten. Das Zufallsmehr von 2 Stimmen vermöge kein überwiegendes Interesse zu begründen. Zudem würden die Stimmenthaltungen dokumentieren, dass eine Änderung des Status Quo nicht als notwendig erachtet wird.

[REDACTED] verlaufe als Mittelband zwischen dreigeschossigen Wohn- und Wohngeschäftszonen (W3/WG3). Es bestehe kein Bedarf mit einem Quartierplan in einem seit Jahren bestehenden Quartier ein Neues zu schaffen. Damit entstehe ein schwerwiegender Vertrauensbruch in die Planbeständigkeit.

Nach ständiger bisheriger Praxis der Gemeinde Oberwil seien Umzonungen von Zonen für öffentliche Werke und Anlagen (ÖW-Zonen) in Zonen erfolgt, die das entsprechende Quartier charakterisiert hätten. Deshalb sei die ÖW-Parzelle der Zone W3 oder allenfalls der WG3 zuzuweisen und nicht in eine Sonderzone mit Bauten in doppelter Höhe und mit massiv erhöhter Bebauungs- und Nutzungsziffer. Im Übrigen sei für die vorgesehenen Nutzungen wie Kindergärten, Alters- und Familienwohnungen eine dreigeschossige Zone ideal. Die Praxis

könne dokumentiert werden anhand der Parzelle Nr. [REDACTED]. Bei der damaligen Umzonung im Jahre 1983 sei von Seiten der Gemeinde explizit festgehalten worden, dass nur eine für das Quartier typische Zone W2d in Frage kommen würde. Im Übrigen befänden sich in keiner ÖW-Zone Gebäulichkeiten, die höher seien als in der Zone W3 und WG3. Dass die Planung der Gemeinde von reinem Profitdenken gesteuert sei, gehe auch daraus hervor, wonach mit der massiven Erhöhung der Bebauungs- und Nutzungsziffer sowie der Gebäudehöhe Grossinvestoren akquiriert werden sollen. Die Verkaufserlösvorstellungen würden aufzeigen, wie sich die Gemeinde bei der Quartierplanung "Zuchtstierhof" von Spekulationsgedanken treiben lasse.

Die Parzelle Nr. [REDACTED] der Einsprecherin würde aus folgenden Gründen eine Entwertung und somit eine materielle Enteignung erfahren:

- Dem Grundstück der Einsprecherin würde die Nachmittags- und Abendsonne vollständig genommen.
- Der Grünflächenanteil, der in einer Zone W3 oder WG3 beachtet werden müsste, würde massivstens verringert, womit sich die Parzelle Nr. [REDACTED] künftig optisch als zusammenhängende Baubarrikade präsentieren würde.
- Die Lärmimmissionen würden mit der höheren Nutzung und Bebauung linear ansteigen.
- Auf der Verkehrsfläche würde sich eine stehende Kolonne mit laufenden Motoren bilden, wenn die Bottmingerstrasse den Verkehr nicht mehr aufnehmen könnte.
- Die Parzelle der Einsprecherin würde erdrückt durch die auf Parzelle Nr. [REDACTED] stattfindende Übernutzung. Die würde noch zusätzlich verstärkt durch die besonderen topografischen Verhältnisse. Durch den Einbezug der höher gelegenen Parzellen an Binnigerstrasse soll die Möglichkeit geschaffen werden, das gewachsene Terrain auf Parzelle Nr. [REDACTED] manipulieren zu können. Damit könnten die Gebäude von Grund auf um mindestens zwei Geschosse höher zu liegen kommen. Zudem würden die bereits überbauten Parzellen an der Binnigerstrasse bezüglich der Bebauungs- und Nutzungsziffer Manipuliermasse bilden, indem die nicht benötigte Nutzung der Fläche von Parzelle Nr. [REDACTED] zugeschlagen würde.

Schliesslich sei noch festzuhalten, dass die Parzelle Nr. [REDACTED] seit erfolgter Einweisung in die ÖW-Zone bei sämtlichen Revisionen in dieser belassen worden sei. Die Parzellenanrösler hätten darauf vertrauen dürfen, dass das Grundstück nicht zu einem Spekulationsobjekt mutieren würde. Damit stellt der Quartierplan "Zuchtstierhof" einen schweren Vertrauensbruch in die Planbeständigkeit dar. Dieser sei umso problematischer, als Begehrlichkeiten von Grossinvestoren hinsichtlich anderweitiger Überbauungen geschaffen würden.

Nach dem Ausgang des Einspracheverfahrens seien die gesamten o/e Kosten vom Gemeinwesen als Einsprachegegnerin zu tragen und der Einsprecherin eine angemessene Parteientschädigung zuzusprechen.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Auf der Parzelle Nr. [REDACTED] im Quartierplanareal befindet sich heute der Zuchtstierhof, der sich aus dem früheren Wohnhaus und der Scheune zusammensetzt, sowie der aus vorfabrizierten Bauelementen erstellte Kindergartenpavillons, der vor 25 Jahren im Sinne eines Provisoriums erstellt worden ist. Es handelt sich somit um ein teilweise brachliegendes und unternutztes Areal. Im Sinne der inneren Verdichtung und der haushälterischen Nutzung des Bodens ist es sinnvoll und liegt im öffentlichen Interesse, auf solchen zentral gelegenen, mit dem öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossenen Grundstücken eine optimal ausgenutzte Überbauung zu realisieren. Kein Indiz für das öffentliche Interesse ist hingegen das Abstimmungsergebnis an einer Gemeindeversammlung.

Die aufgehobene Zone für öffentliche Werke und Anlagen besteht seit 1983. Einer Gesamtrevision unterzogen wurde der Zonenplan Siedlung letztmals im Jahre 1994. Es widerspricht nicht dem Grundsatz der Planbeständigkeit, wenn eine Zone nach mehr als 15 Jahren den neuen Verhältnissen angepasst wird.

Der Quartierplan grenzt nicht nur an dreigeschossige Wohn- und Wohn-/Geschäftszonen (ein Sockel- und drei Vollgeschosse) an. Der höchste, siebengeschossige (ein Erd- und sechs Obergeschosse) Baukörper grenzt im Westen und im Süden (mit Strasse dazwischen) an achtgeschossige Gebäude, die in der Zentrumszone mit einer möglichen Nutzung von 100 % (ohne Dach- und Sockelgeschosse, auch wenn sie zu Wohnzwecken ausgebaut werden) liegen. Die Kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen, die vom Regierungsrat zur architektonischen und städtebaulichen Prüfung von Quartierplanungen eingesetzt worden ist, kommt in ihrer Beurteilung vom 11. Dezember 2008 zum Schluss, dass beim Quartierplan "Zuchtstierhof" das Mass der Ausnutzung (rund 80 %) als richtig erachtet wird und an den Höhen der Bauten auf Parzelle Nr. [REDACTED] aus städtebaulichen Gründen (insbesondere gute Höhenentwicklung) festzuhalten ist.

Zudem liegt die Parzelle des Einsprechers in einer Distanz von rund 35 Meter zum siebengeschossigen Gebäude. Ein direkt neben der Parzelle Nr. [REDACTED] errichteter Baukörper mit einer Gebäudehöhe von 13 Meter, wie dies in einer dreigeschossigen Wohn- oder Wohn-/Geschäftszone möglich wäre, würde bezüglich Schattenwurf eine grössere Beeinträchtigung nach sich ziehen. Im Weiteren wird mit der verdichteten Bauweise auch ein Maximum an Grünflächen gesichert. Im Übrigen kann es aufgrund der topografischen Gegebenheiten nicht zu den befürchteten "Manipulationen" kommen, da für die Höhe der Bauten das im Quartierplan massgebende Maximalmass ausschlaggebend ist und nicht das gewachsene Terrain.

Inwiefern die Lärmimmissionen linear ansteigen sollten, ist aus der Einsprache nicht ersichtlich. Es sind aufgrund der Nutzung denn auch keine nennenswerten Lärmimmissionen zu erwarten. Ausserdem wird gemäss dem Verkehrsgutachten das Verkehrsaufkommen gering sein. Es wird daher weder auf dem Quartierplanareal noch auf der Kantonsstrasse vor dem Kreisel zu Problemen kommen.

Die Einsprache muss daher, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen werden.

4.2 Einsprache von [REDACTED]

Der Einsprecher ist als Eigentümer der an den Quartierplan angrenzenden Parzelle Nr. [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Es wird beantragt, den Quartierplan "Zuchtstierhof" entsprechend den Einwänden anzupassen.

Zur Begründung werden folgende Einwände angeführt:

- Lärmsituation und übermässiger Schattenwurf mit Verminderung des Lichtverhältnisses.
- Eine grenznahe und hohe Überbauung führe zu erheblichen Beeinträchtigungen der Wohnqualität seiner Liegenschaft. Zudem seien sie durch den Verkehr auf der Binningerstrasse bereits einer hohen Wohnbeeinträchtigung ausgesetzt.
- Durch die Überbauung erleide die Liegenschaft durch Einbusse der Sicht, des Sonnenlichtes, des vermehrten Lärmaufkommens und der Beeinträchtigung der Privatsphäre eine Wertverminderung. Dementsprechend müsse die fiskale Belastung und der Katasterwert angepasst werden.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Grundsätzlich wird auf die Ausführungen zur Einsprache gemäss Ziffer 4.1 verwiesen. Im Übrigen wird das an die Parzelle des Einsprechers angrenzende Gebäude D die in der dreigeschossigen Wohn-/Geschäftszone zulässige Gesamtgebäudehöhe (Gebäude- und Sockelgeschosshöhe) von 14.5 Meter nicht überschreiten. Auch die in §§ 90 und 91 RBG festgelegten Grenz- und Gebäudeabstände werden eingehalten. Ausserdem entspricht auch das Nutzungsmass des Quartierplanes dem einer dreigeschossigen Wohn-/Geschäftszone.

Durch die geplante Überbauung erleidet das Grundstück Nr. [REDACTED] somit keine Benachteiligungen, die über diejenigen in einer dreigeschossigen Zone hinausgehen.

Die Einsprache muss daher, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen werden.

4.3 Einsprache von [REDACTED]

Die Einsprecher sind als Bewohner der an den Quartierplan angrenzenden Parzelle Nr. [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten.

Zur Begründung werden folgende Einwände angeführt:

- Die Bauplanung führe zu einer Überbauung mit einer besonders hohen Nutzungsdichte. Daraus würden insbesondere bei den Gebäuden A und C äusserst gross dimensionierte Bauten entstehen. Ins Gewicht würden dabei vor allem die Gebäudehöhen fallen.
- Es sei fraglich, ob der Quartierplan die umgebungsgemässe Nutzungsart in einem orts- und quartierbildgerechten Ausmass einhält. Statt der dreigeschossigen Bebauung würden am Gebäude C fünf Geschosse zugelassen. Es erfolge keine Einpassung in die unmittelbare bauliche und landschaftliche Umgebung. Dabei könne nicht einmal geltend gemacht werden, dass dies die geplanten Bauten durch ihre architektonischen Eigenheiten rechtfertigen würden.
- Aus dem Abstimmungsergebnis könne kein öffentliches Interesse an einer Erhöhung der Nutzung und Bebauung gegenüber der Zone W3 geltend gemacht werden.
- Der südliche Fussgängerzugang zum Areal und insbesondere zum Kindergarten sei nicht verkehrssicher. Es würden grössere zusammenhängende Freiräume, Grünflächen und Spielplätze für Schulkinder fehlen.
- Es entstehe ein Eingriff und Verlust der Privatsphäre.
- Durch die grenznahe und hohe Bebauung ergebe sich Schattenwurf und eine erheblich geringere Sonneneinstrahlung.
- Durch den urbanen Charakter der Überbauung würden das Landschafts- und Quartierbild beeinträchtigt.
- Es gebe Lärm- und Empfindlichkeitsstörungen.
- Die Lebensqualität werde verringert und der Wert der Liegenschaften vermindert.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Grundsätzlich wird auf die Ausführungen zur Einsprache gemäss Ziffer 4.1 verwiesen. Im Übrigen wird das an die Parzelle des Einsprechers angrenzende Gebäude C die in der dreigeschossigen Wohnzone zulässige Gesamtgebäudehöhe (Gebäude- und Sockelgeschosshöhe) von 14.5 Meter nicht überschreiten. Ausserdem entspricht auch das Nutzungsmass des Quartierplanes dem einer dreigeschossigen Wohn-/Geschäftszone. Auch die in §§ 90 und 91 RBG festgelegten Grenz- und Gebäudeabstände werden eingehalten. Durch die geplante Überbauung erleidet das Grundstück Nr. [REDACTED] somit keine Benachteiligungen, die über diejenigen in einer dreigeschossigen Zone hinausgehen.

Im Weiteren wird der innere Bereich der Parzelle Nr. [REDACTED] über einen bereits bestehenden Fussgängerzugang von Westen her erschlossen. Die fünf vorgesehenen Besucherparkplätze stellen bezüglich Sicherheit kein Problem dar.

Die Einsprache muss daher, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen werden.

4.4 Einsprache von [REDACTED]

Die Einsprecher sind als Eigentümer der an den Quartierplan angrenzenden Parzelle Nr. [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten.

Zur Begründung werden folgende Einwände angeführt:

- Es gebe Lärmstörungen und übermässiger Schattenwurf.
- Die grenznahe und hohe Bebauung führe zu erheblichen Beeinträchtigungen der Wohnqualität der angrenzenden Liegenschaften.
- Das Wohngebäude C solle dem Quartierbild entsprechend auf zwei Obergeschosse reduziert werden.
- Der Wert der angrenzenden Liegenschaften werde vermindert durch Einbusse der Sicht und des Sonnenlichtes, des vermehrten Lärmaufkommens und der Beeinträchtigung der Privatsphäre. Dementsprechend müsse die fiskale Belastung und der Katasterwert angepasst werden.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Da es sich um die gleiche Parzelle handelt, wird auf die Ausführungen zur Einsprache gemäss Ziffer 4.3 verwiesen.

Die Einsprache muss daher, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen werden.

- ://:
1. Die Einsprachen von [REDACTED] vertreten durch [REDACTED] werden, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen.
 2. Die von der Gemeindeversammlung Oberwil am 17. Dezember 2009 beschlossenen Quartierplanvorschriften "Zuchtstierhof" werden im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
 3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 48/ZPS/2/9, 48/LES/1/2, 48/QP/13/0 (Quartierplan "Zuchtstierhof" Nr. 1 und 2) und 48/QR/13/0 (Quartierplanreglement "Zuchtstierhof") versehenen Exemplare der Pläne und des Reglementes.
 4. Die Ziffer 2 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 der Geschäftsordnung des Regierungsrates vom 15. Dezember 1992 im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen, vom Empfang dieses Entscheides an gerechnet, beim Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht, Bahnhofplatz 16, 4410 Liestal, schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde, die in vierfacher Ausfertigung einzureichen ist, muss ein klar umschriebenes Begehren und die Unterschrift der beschwerdeführenden oder der sie vertretenden Personen enthalten. Der angefochtene Entscheid ist der Beschwerde in Kopie beizulegen. Das Verfahren vor dem Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht, ist kostenpflichtig.

Verteiler:

—
—
—
—

- Gemeinderat Oberwil, 4104 Oberwil
- Raumplanung Holzemer, Stallenmattstrasse 8, 4104 Oberwil
- Landeskanzlei (Publikation)
- Tiefbauamt
- Amt für Raumplanung (5)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Schenker'.