

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 2018-854

vom 05. Juni 2018t

Gemeinde Oberwil, Zonenvorschriften Landschaft

1. Erläuterungen

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Oberwil hat am 15. Dezember 2016 den Zonenplan und das Zonenreglement Landschaft beschlossen. Es handelt sich dabei um eine Revision der Zonenvorschriften Landschaft.

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 26. Januar bis 24. Februar 2017 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 4 vom 26. Januar 2017 und im Birsigtalbote vom 26. Januar 2017 bekannt gegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 20. Januar 2017) benachrichtigt. Während der Auflagefrist sind folgende Einsprachen eingereicht worden:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
3. [REDACTED]
4. [REDACTED] vertreten durch [REDACTED]

Mit den Einsprechern konnte keine Einigung erzielt werden.

C. Mit Schreiben vom 7. Juli 2017 unterbreitet der Gemeinderat Oberwil den oben genannten Planungsbeschluss 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 Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 sind die Gemeinden befugt, eigene Bauvorschriften zu erlassen. Diese bedürfen jedoch der regierungsrätlichen Genehmigung. 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 (RPG) vom 22. Juni 1979 (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 zum Plan und zum Reglement Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Prüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 18. März 2016 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung teilweise berücksichtigt.

Im Sinne des rechtlichen Gehörs wurde der Gemeinderat Oberwil mit Schreiben vom 8. Februar 2018 über die bevorstehende Genehmigung mit Ausnahmen informiert. Mit Brief vom 25. April 2018 hat er dazu Stellung genommen. Er spricht sich gegen die Ausnahmen von der Genehmigung aus und beantragt insbesondere Artikel 7 Absatz 2 Buchstabe c) des Zonenreglementes Landschaft zu genehmigen. Im Weiteren wird auf die Erwägungen in Abschnitt II Ziffer 1.4 verwiesen.

1.3 Grundsätzliches zum Baubewilligungswesen

Das Baubewilligungswesen ist im RBG und in der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998 abschliessend geregelt. Zudem gelten im Baubewilligungsverfahren ausserhalb der Bauzonen die Vorgaben des eidgenössischen Rechts (RPG). Der Gemeinde steht diesbezüglich keine zusätzliche Regelungskompetenz zu. Insbesondere können die Verfahren und Zuständigkeiten nicht geändert und auch keine neuen eingeführt werden. Unter anderem regelt das kantonale Recht in § 87 RBV abschliessend, welche Unterlagen zusammen mit dem Baugesuch einzureichen sind. Die Gemeinden verfügen diesbezüglich über keine Autonomie. Sie sind jedoch befugt, im Rahmen ihrer Einsprachemöglichkeit den Antrag zu stellen, dass die Baubewilligungsbehörde zusätzliche Unterlagen einverlangt.

1.4 Spezialzone Neuhof

Die Spezialzone Neuhof dient flächenmässig überwiegend der gewerblichen Pferdehaltung mit Zucht, Ausbildung und Pensionshaltung. Zusätzlich ist auch der Betrieb eines landwirtschaftlichen Lohnunternehmens möglich. Zurzeit befinden sich die bestehenden Bauten und Anlagen in der Wohnzone und in der Landwirtschaftszone. Die neu ausgeschiedene Spezialzone Neuhof liegt gemäss kantonalem Richtplan (KRIP) vom 8. September 2010 im Vorranggebiet (VG) Landschaft. Dieses ist gemäss KRIP-Objektblatt L3.2 im Grundsatz von neuen Bauten und Anlagen freizuhalten. Dementsprechend sind auch Zonen, in denen eine bauliche Nutzung zulässig ist, nur in speziellen Fällen und unter sehr restriktiven Bedingungen zulässig. Im Weiteren dürfen nach Artikel 30 Absatz 1bis der Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 Fruchtfolgeflächen (FFF) nur eingezont werden, wenn ein auch aus der Sicht des Kantons wichtiges Ziel ohne die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen nicht sinnvoll erreicht werden kann und sichergestellt wird, dass die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden. Diese Vorgaben der RPV sind auch einzuhalten, wenn die FFF kompensiert werden können. Dementsprechend muss die bauliche Nutzung auf das Nötigste beschränkt werden. In der Spezialzone Neuhof können - nebst den bestehenden Bauten und Anlagen – neue Flächen für Pferdestallungen und

eine Remise zugestanden werden. Nicht zulässig sind hingegen Wohnräume für betriebsnotwendiges Personal sowie eine Wohnbaute für die Betriebsleiterfamilie, da die Wohnnutzung grundsätzlich auf die Bauzonen gemäss §§ 21 und 22 RBG beschränkt ist. Ausserdem ist gemäss Artikel 34b Absatz 5 RPV im Zusammenhang mit der Haltung und Nutzung von Pferden die Errichtung neuer Wohnbauten nicht zulässig. Im Übrigen kann Wohnraum ausserhalb der Bauzone nur zugelassen werden, wenn die Bewirtschaftung aus objektiven Gründen nicht von der Bauzone aus möglich ist. Dabei muss aufgezeigt werden, ob eine betriebliche Notwendigkeit besteht, ausserhalb der Bauzonen Wohnsitz zu nehmen. Im vorliegenden Fall kann es dem Betriebsleiter zugemutet werden, in der angrenzenden Wohnzone zu wohnen, zumal er auch bereits dort wohnt und im Grundbuch als Eigentümer der Parzelle Nr. 3905 eingetragen ist bzw. das Baurecht zu seinen Gunsten eingetragen ist. Deshalb können in Artikel 7 Absatz 2 des Zonenreglementes Landschaft die Buchstaben "c) Wohnbauten für die Betriebsleiterfamilie" und "d) Wohnräume für das betriebsnotwendige Personal" nicht genehmigt werden.

Der Baubereich "Hochbauten", der gemäss Betriebskonzept für Wohnraum vorgesehen ist, liegt im nordwestlichen Teil der Spezialzone Neuhof. Zudem liegen in diesem Bereich Flächen, die auch ohne Spezialzone als Wiesen/Weiden oder Retentionsflächen genutzt werden können. Dementsprechend kann aus vorgenannten Gründen und gestützt auf Artikel 30 Absatz 1bis RPV die Teilfläche der Spezialzone Neuhof mit einem Abstand von 55 Metern zur nordwestlichen Zonengrenze nicht genehmigt werden. Dieser Bereich, der in Richtung offene Landschaft liegt und im Nordosten an das Naturschutzgebiet von kantonaler Bedeutung (zudem Objekt im Bundesinventar der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung) angrenzt, verbleibt somit in der Landwirtschaftszone. Damit kann auch den Anliegen des Natur- und Landschaftsschutzes teilweise Rechnung getragen werden.

Im Rahmen des rechtlichen Gehörs wird unter anderem beanstandet, dass die Spezialzone "Neuhof" nicht im Vorranggebiet Landschaft gemäss KRIP liegen würde. Gemäss GeoView BL, in dem die digitalisierte Form des KRIP betrachtet werden kann, liegt die neu ausgeschiedene Spezialzone "Neuhof" jedoch eindeutig im Vorranggebiet Landschaft.

Im Weiteren wird vorgebracht, dass gemäss KRIP-Objektblatt L3.2 zonenkonforme Bauten und Anlagen für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung ausdrücklich zulässig seien und sogar Standorte für neue Aussiedlungen im Rahmen des Nutzungsplanverfahrens festzulegen seien. Beides treffe im vorliegenden Fall zu. Dem ist Folgendes zu entgegnen: Würde es sich beim vorliegenden Betrieb um einen zonenkonformen Landwirtschaftsbetrieb handeln, müsste keine Spezialzone ausgeschieden werden. Zudem dürfen nach Artikel 34b Absatz 4 lit. e RPV Plätze für die Nutzung der Pferde wie beispielsweise Reitplätze weder überdacht noch umwandet werden. Eine Reithalle - wie die bereits in der Spezialzone bestehende - ist daher in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform.

1.5 Naturschutzzonen, ökologischer Ausgleich und Vernetzung

Nach § 9 Absatz 2 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG) vom 20. November 1991 sorgen die Einwohnergemeinden unter anderem mit Unterschutzstellung von Feldgehölen, Hecken etc. für ökologischen Ausgleich. Schutz und Unterhalt von schützenswerten Landschaften kann insbesondere durch Ausscheidung und Bezeichnung in Zonenplänen (§ 10 Absatz 1 lit. a NLG) erreicht werden. Gemäss § 11 Absatz 1 NLG erheben die Gemeinden die schützenswerten Landschaften und Naturobjekte im Rahmen ihrer raum- und nutzungsplanerischen Aufgaben. Zudem erlässt die Gemeinde die erforderlichen Schutz- und Schonzonen entsprechend den Bestimmungen des Raumplanungs-, Bau und Forstrechts (§ 11 Absatz 2 NLG). Das RBG sieht in § 19 Absatz 2 vor, dass Nutzungszonen durch Schutzzonen überlagert werden können. § 10 Absatz 1 RBV beschreibt den Zweck von Naturschutzzonen und Naturschutzeinzelobjekten. Zwar hat die Gemeinde ein Fachgutachten (Naturinventar) erstellen lassen, hat es aber unterlassen, die meisten im Inventar als schützenswert bezeichnete Objekte raumplanerisch zu schützen. Es wird zudem nicht aufgezeigt, wie der Schutz und Unterhalt von schützenswerten Landschaften und Naturobjekten, die nicht im Zonenplan ausgeschieden sind, erreicht werden kann (§ 10 Absatz 1 NLG).

Im Weiteren sind mehrere schutzwürdige Naturobjekte mit einer Landschaftsschutzzone ohne objektspezifische Festlegungen überlagert worden. Um den gesetzlichen Anforderungen zu entsprechen, müssen Naturschutzzonen mit verbindlichen Schutzbestimmungen festgelegt werden. Im Übrigen macht die Zonenplanung auch keine verbindlichen Angaben zur ökologischen Vernetzung. Gemäss Naturinventar und kommunalem Richtplan steht insbesondere die Ausdolung des Baches zwischen dem Gymnasium und dem Weiherhof als Vernetzungsmassnahme im Vordergrund. Die Nutzungsplanung stellt die Massnahme bloss orientierend dar und verweist auf den behördenverbindlichen Richtplan. Dies genügt jedoch nicht, um die ökologische Vernetzung raumplanerisch zu sichern. Dafür müssen die entsprechenden Schutzzonen ausgeschieden werden. Aus den vorgenannten Gründen wird der Gemeinderat daher aufgefordert, durch die Gemeindeversammlung Naturschutzzonen mit verbindlichen Schutzbestimmungen festzulegen oder den Schutz im Rahmen von § 10 NLG sicherzustellen.

1.6 Nicht in den Zonenplan einbezogene Zonen

Die Zone für öffentliche Werke und Anlagen (ÖWA-Zone) "Nr. 5, Sport, Leichtathletik" und die Spezialzone Gärtnerei im Gebiet "Wilmatt" sind von der Revision der Zonenvorschriften Landschaft ausgenommen worden. Da für diese scheinbar kein Bedarf mehr besteht, sind sie geeigneten Zonen zuzuweisen. Im Weiteren liegt die vorgenannte ÖWA-Zone ausserhalb des Siedlungsgebietes. Sollte die Absicht bestehen, diese einer Bauzone zuzuweisen, sind die bundesrechtlichen Vorgaben (insbesondere Artikel 38a RPG) zu beachten.

1.7 Redaktionelle Bemerkungen und Korrekturen

In Artikel 10 Absatz 2 des Zonenreglementes Landschaft wird auf die Bestandesgarantie Bezug genommen. Der Regierungsrat weist darauf hin, dass die Bestandesgarantie in §§ 109 und 110 RBG abschliessend geregelt ist. Die Gemeinde hat hier keine weitergehenden Regelungskompetenzen.

Bezüglich Artikel 10 Absatz 4 wird darauf hingewiesen, dass für das Baubewilligungsverfahren nur die im Zonenreglement festgelegten Vorschriften massgebend sind.

Artikel 11 Absatz 2 des Zonenreglementes Landschaft legt fest, dass bei der Erstverpachtung der Familiengärten die Gemeinde ein Mitspracherecht hat. Weil in einem Zonenreglement grundsätzlich nur Nutzungs- und Schutzvorschriften festgelegt werden können, wird Artikel 11 Absatz 2 im Sinne einer redaktionellen Korrektur gestrichen.

2. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Ziffer 5 RBG

2.1 Schutzzonen in Vorranggebiete Landschaft nach KRIP

Gemäss KRIP-Objektblatt L3.2 sind Vorranggebiete (VG) Landschaft im Grundsatz von neuen Bauten und Anlagen freizuhalten. Zonenkonforme Bauten und Anlagen für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung sind zulässig. Sie sind in unmittelbarer Hofnähe anzusiedeln. Gemäss Planungsanweisungen setzen die Gemeinden die Vorranggebiete Landschaft in ihren Zonenvorschriften um. Diese Umsetzung hat über Schutzzonen mit den entsprechenden Bestimmungen zu erfolgen. Die Gemeinde hat jedoch lediglich Vorschriften in die Landwirtschaftszone übernommen, die den Anforderungen des KRIP nicht vollumfänglich genügen. Aufgrund der Verständigungsverhandlungen im Einspracheverfahren beantragt der Gemeinderat, den Satz "Zonenkonforme Bauten und Anlagen sind in unmittelbarer Nähe zu bereits bestehenden Bauten anzusiedeln." durch "Zonenkonforme Bauten und Anlagen sind in unmittelbarer Hofnähe anzusiedeln." zu ersetzen. Im Sinne der Vorsorge kann der Regierungsrat diesem Antrag zustimmen. Der Gemeinderat wird jedoch angewiesen, durch die Gemeindeversammlung dem KRIP entsprechende Schutzzonen und dazugehörige Bestimmungen beschliessen zu lassen.

D. 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 Vorschriften. 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 Nutzungsmöglichkeiten unbeschränkt bestehen bleiben.

Zu den unerledigten Einsprachen ist im Einzelnen Folgendes zu bemerken:

4.1 Einsprache von [REDACTED] sowie [REDACTED]

Die Einsprecher sind als Grundeigentümer der Parzelle Nr. [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten.

Es wird beantragt, dass die Parzelle Nr. [REDACTED] nicht unter Landschaftsschutz gestellt werde.

Zur Begründung wird Folgendes angeführt:

- Die Umzonung führe zu einer Wertminderung, weil die freie Bewirtschaftung der Parzelle nicht mehr gegeben sei.
- Die Besitzer möchten bezüglich der Nutzung des Bodens frei entscheiden können, z.B. Erdbeerfeld etc..
- Die Besitzer möchten keine Bäume auf dem Grundstück, weil es das Mähen des Grases behindere.
- Auf der Parzelle Nr. [REDACTED] würden keine Bäume stehen. Diese würde eine artenarme Fettwiese aufweisen, die nicht geschützt werden müsse.
- Auf dem Grundstück sollen weiterhin Pferde gehalten werden können.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

In der von der Gemeinde ausgeschiedenen Landschaftsschutzzone [REDACTED] wird die Erhaltung und Förderung von ökologisch wertvollen Feld- und Obstbaumbeständen sowie von extensiven, kleinräumigen landwirtschaftlichen Nutzungen bezweckt. Inmitten der Schutzzone liegt umgeben von Obstbaumbeständen die Parzelle der Einsprecher, auf der sich kaum Bäume befinden. Es ist jedoch planerisch zweckmässig, dass das [REDACTED] Grundstück Nr. [REDACTED] ebenfalls mit Landschaftsschutz überlagert wird, damit die Schutzzone nicht zerstückelt wird. Insbesondere die Nutzung der Parzelle als Pferdeweide wird dadurch nicht eingeschränkt. Im Weiteren werden die Grundeigentümer nicht verpflichtet, zusätzliche Bäume zu pflanzen.

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

4.2 Einsprache von [REDACTED] vertreten durch [REDACTED]

Die Einsprecherin ist Grundeigentümerin der Parzelle Nr. [REDACTED] die im Bereich des Zonenplanes Landschaft liegt. Die vorliegende Einsprache richtet sich gegen das Vorhaben, ein angeblich existierender Bach im Abschnitt Gymnasium Oberwil bis zum Weierhof auszudolen. Eine solche Massnahme würde indes nicht ein vorbestehendes natürliches Gewässer freilegen - ein solches gebe und hätte es an dieser Stelle nie gegeben. Vielmehr würde es die Erschaffung eines künstlichen Baches bedeuten. Bei den unterirdischen Verbindungen zwischen dem Gymnasium und dem Weierhof handle es sich um Drainagen, die das Oberflächenwasser abführe. Die Markierung eines auszudolenden Baches sei ohne jegliche Anhaltspunkte im Zonenreglement und ohne gesetzliche Grundlage erfolgt. Die Schaffung eines neuen Gewässers, resp. die Ausdolung der Meteorwasserleitung und Drainage, bedeute einen physischen Eingriff ins Grundeigentum der Einsprecherin. Durch die Massnahme würde das Grundstück der Einsprecherin zerschnitten. Namentlich würde ihr die Bewirtschaftung ihrer Weiden und ihrer Landwirtschaftsfläche erheblich erschwert, wenn nicht gar verunmöglicht. Nebst der mangelnden gesetzlichen Grundlage fehle es auch an einem öffentlichen Interesse an der Ausdolung des angeblichen Weiermattbächleins respektive an der Schaffung eines künstlichen Baches aus dem Meteorwasser. Im Weiteren sei der Eingriff nicht verhältnismässig.

Der Regierungsrat weist darauf hin, dass im Bereich der Parzelle Nr. [REDACTED] im Zonenplan Landschaft lediglich zur Orientierung der Eintrag "auszudolender Bach gemäss kommunalem Richtplan" vermerkt ist. Beim orientierenden Planinhalt handelt es sich um Hinweise, die weder von der Gemeindeversammlung beschlossen, noch vom Regierungsrat genehmigt werden. Diese Einträge haben daher auch keine grundeigentümergebundene Wirkung. Im Übrigen unterstehen Revitalisierungsprojekte bei Gewässern (speziell Ausdolungen) einem separaten Verfahren gemäss § 21 Absatz 1 des Gesetzes über den Wasserbau und die Nutzung der Gewässer (Wasserbaugesetz, WBauG) vom 1. April 2004. Auf die Einsprache kann daher nicht eingetreten werden.

4.3 Einsprache von [REDACTED]

Die Einsprecherin ist [REDACTED] zur Einsprache legitimiert. Auf die Einsprache ist somit einzutreten.

Es werden folgende Anträge gestellt:

- a) Es seien sämtliche Vorrangflächen Landschaft gemäss kantonalem Richtplan als kommunale Landschaftsschutzzonen auszuscheiden.
- b) Es seien in Vorrangflächen Landschaft gemäss kantonalem Richtplan keine neuen Spezialzonen und Speziallandwirtschaftszonen auszuscheiden und keine bestehenden zu vergrössern.
- c) Es seien alle gemäss Naturinventar als wertvoll oder sehr wertvoll bewertete Naturobjekte im verbindlichen Teil der Zonenvorschriften aufzuführen.
- d) Es sei für das auszudolende Weierbächli eine Uferschutzzone auszuscheiden.

Zur Begründung wird Folgendes angeführt:

- a) Der kantonale Richtplan sei für die kommunalen Behörden verbindlich. Gemäss Planungsanweisung im Objektblatt 3.2 müssten die Gemeinden die Vorranggebiete Landschaft in ihren Zonenvorschriften umsetzen. Im Mitwirkungsbericht begründe die Gemeinde die Abweisung dieses Antrags damit, dass die Vorranggebiete Landschaft in Überlagerung verschiedener Schutzgüter ausgeschieden wurden und dass in Oberwil insbesondere die guten Böden zur Festlegung des Vorranggebiets Landschaft beigetragen haben. Da die guten Böden als Fruchtfolgeflächen (FFF) bereits gesichert seien, erübrige sich die flächendeckende Ausscheidung der Vor-

ranggebiete als Landschaftsschutzgebiete. Diese Argumentation sei fachlich falsch und damit unhaltbar. Fruchtfolgeflächen und Vorranggebiete Landschaft seien aufgrund der Ausgangslage und Zielsetzungen völlig unterschiedlich. Fruchtfolgeflächen würden gemäss KRIP-Objektblatt L2.2 der Sicherung der Ernährung in Krisenzeiten dienen und den Bodenschutz sowie die langfristige Erhaltung von geeigneten Landwirtschaftsböden unterstützen. Vorranggebiete Landschaft hingegen würden der langfristigen Erhaltung von Landschaften von besonderer Schönheit, Vielfalt und Eigenart, der Lebensraumvernetzung sowie der Erhaltung der Wildtierkorridore dienen (KRIP-Objektblatt L3.2). Eine Gemeinsamkeit sei allerdings, dass sowohl Fruchtfolgeflächen wie auch Vorranggebiete Landschaft soweit wie möglich unverbaut bleiben sollen.

- b) Gemäss kantonalem Richtplan seien sowohl Speziallandwirtschaftszonen gemäss Art. 16a Abs. 3 RPG wie auch Spezialzonen gemäss § 28 RBG in Vorrangflächen Landschaft nicht zugelassen. Diese würden einer Anpassung des Richtplans bedürfen und dies nur, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse gegenüber dem öffentlichen Interesse der Erhaltung und Förderung einer intakten Landschaft bestehen würde. Dies sei bei der "speziellen Landwirtschaftszone Fürhaupt" und den anderen neuen Spezialzonen sowie Spezialzonenvergrößerungen nicht der Fall. Bei der Ausscheidung von Speziallandwirtschaftszonen hätten sich die Gemeinden an die Grundprinzipien des RPG zu halten. Insbesondere seien Speziallandwirtschaftszonen in Landschaftsschutzzonen bzw. Vorrangflächen Landschaft nicht zugelassen; das Konzentrationsprinzip sei zu beachten. Zudem sei vorgängig eine umfassende Interessenabwägung vorzunehmen. Sämtliche Punkte seien vorliegend missachtet worden und würden damit auch gegen Bundesrecht verstossen.
- c) Gemäss Art. 1 Buchstabe b bezwecke das Zonenreglement die Sicherung der Lebensräume heimischer Tier- und Pflanzenarten und die Vernetzung derselben untereinander. Auch wenn die Absprache mit den betroffenen Grundeigentümern und Bewirtschaftern ohne Zweifel sinnvoll und wünschbar sei, sei es zur Erreichung dieses grundlegenden Ziels unumgänglich, zumindest die wertvollen und sehr wertvollen Naturobjekte zwingend verbindlich zu schützen.
- d) Zwischen den beiden Amphibienlaichgebieten von nationaler Bedeutung "Ziegelei Oberwil" und "Herzogenmatt Binningen" bestehe eine Lücke bei der Vernetzung, welche durch die Ausdolung des Weierbächlis zwischen dem Weierhof und dem Gymnasium Oberwil geschlossen werden könnte. Dies sei der wichtigste Grund, warum der kommunale Richtplan vorsehe, dieses Bächlein ans Licht zu holen. Es sei darum nur folgerichtig, dass zwecks grundeigentümerverbindlicher Festlegung des Flächenbedarfs der Ausdolung eine Uferschutzzone ausgeschieden werde. Es sei in Planungswerken üblich, dass ein Vorhaben zuerst planerisch festgelegt und dann realisiert würde.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

- a) Wie die Einsprecherin zu Recht beanstandet, hat die Gemeinde die Planungsanweisungen im KRIP, die Vorranggebiete Landschaft in ihren Zonenvorschriften umzusetzen, nicht befolgt. Es fehlen diesbezügliche Schutzzonen mit den entsprechenden Bestimmungen. Daher wird der Gemeinderat in Abschnitt II Ziffer 2.1 angewiesen, durch die Gemeindeversammlung dem KRIP entsprechende Schutzzonen und dazugehörige Bestimmungen beschliessen zu lassen.
- b) Zu den drei neu ausgeschiedenen Spezialzonen ist betreffend Vorranggebiet Landschaft Folgendes festzuhalten:
Die Spezialzone Hippotherapie dient dem Therapiebetrieb und beschränkt sich auf die bereits genutzte und zum grössten Teil versiegelte Fläche der Parzelle Nr. [REDACTED]. Sie liegt am Rande des Vorranggebietes Landschaft und grenzt im südöstlichen Bereich an das Siedlungsgebiet von Binningen. Es gehen keine Fruchtfolgeflächen verloren. Dementsprechend kann aus Sicht des KRIP der Spezialzone zugestimmt werden.
Die spezielle Landwirtschaftszone Fürhaupt grenzt im südlichen Teilbereich an das Vorranggebiet Landschaft und liegt am Siedlungsrand der Gemeinde Oberwil. Sie grenzt an drei Seiten an Strassen oder an die Bauzone. In der Fläche zwischen den Wohnbauzonen befinden sich be-

reits Anlagen für die Produktion von Zierpflanzen. Der Verlust der Fruchtfolgeflächen wird im Gebiet "Cheibhölzli" kompensiert. Ein Bedarfsnachweis für die Intensivlandwirtschaftszone liegt vor. Dementsprechend kann aus Sicht des KRIP der spezielle Landwirtschaftszone Fürhaupt zugestimmt werden.

Die Spezialzone NeuhoF liegt am Rande des Siedlungsgebietes und grenzt im südöstlichen Bereich an die Bauzone. Sie dient überwiegend der gewerblichen Pferdehaltung mit Zucht, Ausbildung und Pensionshaltung. Zurzeit befinden sich die bestehenden Bauten und Anlagen in der Wohnzone und in der Landwirtschaftszone. In der Spezialzone NeuhoF können - nebst den bestehenden Bauten und Anlagen – neue Flächen für Pferdestallungen und eine Remise zugestanden werden. Nicht zulässig sind hingegen Wohnräume. Dementsprechend wird auch der nordwestliche Teilbereich von der Genehmigung ausgenommen. Der Verlust der Fruchtfolgeflächen wird im Gebiet "Cheibhölzli" kompensiert. Der genehmigten Zonenfläche kann daher aus Sicht des KRIP zugestimmt werden. Im Weiteren wird auf die Erwägungen in Abschnitt II Ziffer 1.4 verwiesen.

- c) Es wird auf Abschnitt II Ziffer 1.5 verwiesen, in der die Gemeinde aufgefordert wird, Naturschutzzonen mit verbindlichen Schutzbestimmungen festzulegen.
- d) In Abschnitt II Ziffer 1.5 wird die Gemeinde aufgefordert, Schutzzonen auszuscheiden, damit die ökologische Vernetzung raumplanerisch gesichert werden kann. Gemäss Naturinventar und kommunalem Richtplan steht dabei insbesondere die Ausdolung des Baches zwischen dem Gymnasium und dem Weiherhof als Vernetzungsmassnahme im Vordergrund.

Die Einsprache wird daher, soweit darauf eingetreten werden kann, im Sinne der Erwägungen teilweise gutgeheissen.

4.4 Einsprache von [REDACTED] vertreten durch [REDACTED]

Die Einsprecherin ist zur Einsprache legitimiert. Auf die Einsprache ist somit einzutreten.

Es werden folgende Anträge gestellt:

- a) Gemäss Planungsgrundsatz c) im Objektblatt L2.1 des KRIP BL sei eine Zonenausscheidung im Vorranggebiet Landschaft nicht zulässig. Die spezielle Landwirtschaftszone Fürhaupt (bisher Landwirtschaftszone), die Spezialzone NeuhoF (bisher Landwirtschaftszone) und die Spezialzone Hippotherapie (bisher Landwirtschaftszone) an den geplanten Standorten würden daher dem Planungsgrundsatz c) im Objektblatt L2.1 des KRIP BL widersprechen und seien deshalb zu streichen. Dem Schutz von Fruchtfolgeflächen (FFF) als Grundlage der Nahrungsmittelproduktion und von unverbauten Landschaftsräumen sei höchste Priorität einzuräumen.
- b) Gemäss Planungsanweisung a) in Objektblatt L3.2 des KRIP BL hätten die Gemeinden die Vorranggebiete Landschaft in ihren Zonenvorschriften umzusetzen. Die Gemeinde Oberwil verzichte auf die Ausscheidung einer Schutzzone oder Freihaltezone mit Bestimmungen zur Freihaltung und Aufwertung der Landschaft. Stattdessen regle sie die Freihaltung mit einer Bestimmung unter Art. 4 Abs. 2 Zonenreglement Landschaft: "Die Landwirtschaftszone ist von Überbauungen frei zu halten. Zonenkonforme Bauten und Anlagen sind in unmittelbarer Nähe zu bereits bestehenden Bauten anzusiedeln." Dabei schwäche die Gemeinde die Vorgabe des KRIP massiv ab, wonach zonenkonforme Bauten und Anlagen für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung in unmittelbarer Hofnähe anzusiedeln sind. "Hofnähe" bezeichne dabei das Zentrum eines landwirtschaftlichen Betriebes. Die Zonenvorschriften hätten im Minimum die Vorgaben des KRIP BL hinsichtlich Konzentrationsgebot und landschaftlicher Einpassung zu erfüllen. Die Bestimmung in Art. 4 Abs. 2 des Zonenreglementes Landschaft stelle eine Abschwächung der Vorgabe des KRIP BL dar und sei anzupassen.
Zudem sei aufzuzeigen, wie die ästhetische und ökologische Aufwertung der Landschaft (siehe Zweckartikel § 11 RBV) zu erreichen sei. D. h. die Planung habe nicht aktuelle Zustände zu

sanktionieren, sondern diesbezüglich auch Entwicklungsabsichten aufzuzeigen. Im Weiteren mache die Zonenplanung keine verbindlichen Angaben zur ökologischen Vernetzung. Gemäss Naturinventar stehe insbesondere die Ausdolung des Baches zwischen dem Gymnasium und dem Weiherhof als Vernetzungsmassnahme im Vordergrund. Die Nutzungsplanung stelle die Massnahme bloss orientierend dar und verweise auf den behördenverbindlichen Richtplan. Die Nutzungsplanung sei eine Gelegenheit, eine verbindliche Festlegung für eine Bachausdolung zu machen, welche die wichtige ökologische Vernetzung fördern würde.

- c) Spezielle Landwirtschaftszone Fürhaupt (Art. 5): Die Ausdehnung der Zone sei gemäss Vorgabe des kommunalen Richtplanes (Siedlungsbegrenzungslinie) zu reduzieren. Im Reglement sei ein Vorbehalt zu ergänzen, wonach die Spezielle Landwirtschaftszone aufzuheben sei, wenn der Betriebszweig "bodenunabhängige Produktion" (Anzucht und Produktion von Zierpflanzen) aufgegeben werde, d. h. wenn betriebsintern kein Bedarf mehr für diese Produktionsart bestehe. Eine Weitergabe an einen anderen Betrieb sei zwingend auszuschliessen.
- d) Spezialzone Neuhof (Art. 7): Mit dem im Zonenplan festgelegten "Baubereich Hochbau" werde die Möglichkeit geschaffen, in die Landschaft ausgreifend Bauten zu erstellen. Der Siedlungsrand werde "ausgefranst". Nach der aktuell geltenden Rechtslage betreffend gewerbliche Pferdehaltung, darf der Betrieb grundsätzlich bestehen bleiben, da die Grundvoraussetzungen, wie Raufutterbasis, Weideflächen erfüllt seien. Nicht den geltenden Vorschriften entspreche jedoch die Absicht, neue Pferdestallungen und insbesondere Wohngebäude für den Pferdehaltungsbetrieb (Betriebsleitung und betriebsnotwendiges Personal) zu erstellen. Die Zone sei so anzuordnen, dass keine Beeinträchtigung der Landschaft und keine weitere "Ausfransung" der überbauten Fläche entstehen würden.
- e) Spezialzone Gartenbau (Art. 9): Diese gewerbliche Nutzung sei nicht auf einen Standort in der Landwirtschaftszone angewiesen. Sie sei innerhalb einer Bauzone (Gewerbezone) zu realisieren.
- f) Spezialzone Hippotherapie (Art. 11): Die Spezialzone soll Erweiterungen möglich machen, welche über die Bestandsgarantie hinausgehen würden. Spezialzonen in der Landwirtschaftszone seien keine Bauzonen. Kleinbauzonen seien grundsätzlich verboten (Ausnahme Streusiedlungen). Im Gerichtsentscheid zur Zonenplanung Binningen "Spezialzone Hippotherapie" vom Mai 2014 werde klar festgehalten, dass innerhalb Vorranggebiet Landschaft keine Spezialzonen mit einer landwirtschaftsfernen Nutzung ausgeschieden werden können. Das heisst, allfällige Erweiterungen der Anlagen müssten sich nach Art. 24 RPG richten. Die Spezialzone sei zu streichen.
- g) Naturschutzzonen und -objekte: Das Kantonale Natur- und Landschaftsschutzgesetz (NLG) verlange die Sicherstellung schützenswerter Lebensräume und Landschaften. So sehe § 10 "Sicherstellung von Landschaften und Naturobjekten" vor, dass der Schutz und Unterhalt von schützenswerten Landschaften und Naturobjekten durch die Ausscheidung und Bezeichnung in Zonenplänen erreicht werden könne. Gemäss § 11 würden der Kanton und die Einwohnergemeinden die schützenswerten Naturobjekte im Rahmen ihrer raum- und nutzungsplanerischen Aufgaben erheben und sich dabei auf Fachgutachten stützen. Zwar habe die Gemeinde ein Naturinventar erstellen lassen, habe es aber unterlassen, die im Inventar bezeichneten Objekte raumplanerisch zu schützen. Das Naturinventar von Hintermann und Weber habe 35 wertvolle bis sehr wertvolle Naturobjekte aufgenommen. Im Zonenplan seien von diesen Objekten neben einigen Einzelbäumen und Hecken lediglich 3 Objekte als Naturschutzzonen ausgeschieden. Die übrigen Objekte seien entweder gar nicht geschützt oder dann lediglich mit einer Landschaftsschutzzone überlagert worden. Die Überlagerung mit einer Landschaftsschutzzone gewähre den langfristigen Schutz und die Pflege der wertvollen Lebensräume nicht. Landschaftsschutzzonen bezwecken gemäss § 11 RBV die Erhaltung und Aufwertung von gebietstypischen, ökologisch wertvollen und ästhetisch reichhaltigen Landschaften und Landschaftsteilen

sowie des Landschaftsbildes. Für den Biotopschutz sei die Ausscheidung von Naturschutzzonen und Naturschutzobjekten gemäss § 10 RBV vorgesehen.

- h) Landschaftsschutzzone (Art. 18): Vier der sechs Oberwiler Landschaftsschutzzonen würden nur kleine Flächen umfassen, welche gemäss Raumplanungs-Systematik eher als Naturschutzzone bezeichnet werden müssten, z. B. Hochstamm-Obstgarten, artenreiche Wiese, Feuchtgebiet als Trittsteinbiotop. Die Gebiete "Hänslireben" und "Bernhardsberg" seien angemessene Landschaftsschutzzonen. Eine klare Lokalisierung der schützenswerten Naturobjekte gemäss Naturinventar innerhalb der Zonen sei nur schwer möglich. Für diese Objekte würden verbindliche Schutzziele sowie Schutz- und Pflegemassnahmen fehlen, welche den mittelfristigen Fortbestand der Naturobjekte gewährleisten sollten.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

- a) Zu den drei neu ausgeschiedenen Spezialzonen ist betreffend Vorranggebiet Landschaft Folgendes festzuhalten:

Die Spezialzone Hippotherapie dient dem Therapiebetrieb und beschränkt sich auf die bereits genutzte und zum grössten Teil versiegelte Fläche der Parzelle Nr. 1576. Sie liegt am Rande des Vorranggebietes Landschaft und grenzt im südöstlichen Bereich an das Siedlungsgebiet von Binningen. Es gehen keine Fruchtfolgeflächen verloren. Dementsprechend kann aus Sicht des KRIP der Spezialzone zugestimmt werden.

Die spezielle Landwirtschaftszone Fürhaupt grenzt im südlichen Teilbereich an das Vorranggebiet Landschaft und liegt am Siedlungsrand der Gemeinde Oberwil. Der Verlust der Fruchtfolgeflächen wird im Gebiet "Cheibhölzli" kompensiert. Ein Bedarfsnachweis für die Intensivlandwirtschaftszone liegt vor. Dementsprechend kann aus Sicht des KRIP der spezielle Landwirtschaftszone Fürhaupt zugestimmt werden.

Die Spezialzone Neuhof liegt am Rande des Siedlungsgebietes und grenzt im südöstlichen Bereich an die Bauzone. Sie dient überwiegend der gewerblichen Pferdehaltung mit Zucht, Ausbildung und Pensionshaltung. Zurzeit befinden sich die bestehenden Bauten und Anlagen in der Wohnzone und in der Landwirtschaftszone. In der Spezialzone Neuhof können - nebst den bestehenden Bauten und Anlagen - neue Flächen für Pferdestallungen und eine Remise zugestanden werden. Nicht zulässig sind hingegen Wohnräume. Dementsprechend wird auch der nordwestliche Teilbereich von der Genehmigung ausgenommen. Der Verlust der Fruchtfolgeflächen wird im Gebiet "Cheibhölzli" kompensiert. Im Weiteren wird auf die Erwägungen in Abschnitt II Ziffer 1.4 verwiesen. Der genehmigten Zonenfläche kann daher aus Sicht des KRIP zugestimmt werden.

- b) Wie die Einsprecherin zu Recht beanstandet, hat die Gemeinde die Planungsanweisungen im KRIP, die Vorranggebiete Landschaft in ihren Zonenvorschriften umzusetzen, nicht befolgt. Es fehlen diesbezügliche Schutzzone mit den entsprechenden Bestimmungen. Daher wird der Gemeinderat in Abschnitt II Ziffer 2.1 angewiesen, durch die Gemeindeversammlung dem KRIP entsprechende Schutzzone und dazugehörige Bestimmungen beschliessen zu lassen.

In Abschnitt II Ziffer 1.5 wird die Gemeinde zudem aufgefordert, Schutzzone auszuscheiden, damit die ökologische Vernetzung raumplanerisch gesichert werden kann. Gemäss Naturinventar und kommunalem Richtplan steht dabei insbesondere die Ausdolung des Baches zwischen dem Gymnasium und dem Weiherhof als Vernetzungsmassnahme im Vordergrund.

- c) Die im kommunalen Richtplan enthaltenen Festlegungen sind nicht parzellenscharf und lediglich behördenverbindlich. Es steht der Gemeindeversammlung frei, in gewissem Masse davon abzuweichen. Im Übrigen soll mit den Siedlungsbegrenzungslinien in erster Linie die Ausdehnung der Bauzone nach § 20 RBG begrenzt werden.

Haben sich die Verhältnisse erheblich geändert, so werden die Nutzungspläne nach Artikel 21 RPG überprüft und nötigenfalls angepasst. Es ist rechtlich jedoch nicht zulässig, eine diesbezügliche Pflicht im Zonenreglement festzulegen.

- d) Die Spezialzone Neuhoof liegt am Rande des Siedlungsgebietes und grenzt im südöstlichen Bereich an die Bauzone. Sie dient überwiegend der gewerblichen Pferdehaltung mit Zucht, Ausbildung und Pensionshaltung. Die vorhandene Infrastruktur inkl. Erschliessung kann mit der Ausscheidung der Spezialzone optimal weitergenutzt werden. Zurzeit befinden sich die bestehenden Bauten und Anlagen in der Wohnzone und in der Landwirtschaftszone. In der Spezialzone Neuhoof können - nebst den bestehenden Bauten und Anlagen – neue Flächen für Pferdestallungen und eine Remise zugestanden werden, die sich zur Zeit mehrheitlich in der Wohnzone befinden und dort wegfallen. Nicht zulässig sind hingegen Wohnräume. Dementsprechend wird auch der nordwestliche Teilbereich und die entsprechenden Bestimmungen in Artikel 7 des Zonenreglementes Landschaft von der Genehmigung ausgenommen. Im Weiteren wird auf die Erwägungen in Abschnitt II Ziffer 1.4 verwiesen.
- e) Die Spezialzone Gartenbau liegt bis anhin in einer Spezialzone für Gärtnerei, in der auch betriebsnotwendige Bauten wie Gewächs-, Lager- und Wohnhäuser zulässig sind. Zudem liegt die Zone im Siedlungsgebiet und dient einem ortsansässigen Gartenbaubetrieb als zukünftigen Betriebsstandort. Im Übrigen ist die Zonenfläche bereits teilweise überbaut.
- f) Die Spezialzone Hippotherapie dient dem Therapiebetrieb und beschränkt sich auf die bereits genutzte und zum grössten Teil versiegelte Fläche der Parzelle Nr. 1576. Sie liegt am Rande des Vorranggebietes Landschaft und grenzt im südöstlichen Bereich an das Siedlungsgebiet von Binningen. Es gehen keine Fruchtfolgeflächen verloren, die ausschlaggebend für die Nichtgenehmigung der Spezialzone Hippotherapie in der Gemeinde Binningen waren (siehe Regierungsratsbeschluss Nr. 1521 vom 17. September 2013 betreffend Zonenvorschriften Landschaft und Kantonsgerichtsentscheid vom 21. Mai 2014).
- g) Es wird auf Abschnitt II Ziffer 1.5 verwiesen, in der die Gemeinde aufgefordert wird, Naturschutzzonen mit verbindlichen Schutzbestimmungen festzulegen.
- h) Es wird auf Abschnitt II Ziffer 1.5 verwiesen, in der die Gemeinde aufgefordert wird, Naturschutzzonen mit verbindlichen Schutzbestimmungen festzulegen. Dies gilt insbesondere für mehrere schutzwürdige Naturobjekte, die lediglich mit einer Landschaftsschutzzone ohne objektspezifische Festlegungen überlagert worden sind.

Die Einsprache wird daher, soweit darauf eingetreten werden kann, im Sinne der Erwägungen teilweise gutgeheissen.

2. Beschlüsse

- :// 1. Die Einsprache von [REDACTED] sowie [REDACTED] wird, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen.
 Auf die Einsprache von [REDACTED] vertreten durch [REDACTED] kann nicht eingetreten werden.
 Die Einsprachen von [REDACTED] und [REDACTED] vertreten durch [REDACTED] werden, soweit darauf eingetreten werden kann, im Sinne der Erwägungen teilweise gutgeheissen.
2. Die von der Einwohnergemeindeversammlung Oberwil am 15. Dezember 2016 beschlossenen Zonenvorschriften Landschaft werden im Sinne der Erwägungen und mit nachstehenden Ausnahmen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

Ausnahmen:

Von der Genehmigung ausgenommen werden (im Zonenplan und im Zonenreglement Landschaft rot gestrichen):
 In der Spezialzone Neuhoof die Teilfläche mit einem Abstand von 55 Metern zur nordwestlichen Zonengrenze.

In Artikel 7 Absatz 2 die Buchstaben "c) Wohnbauten für die Betriebsleiterfamilie" und "d) Wohnräume für das betriebsnotwendige Personal".

Auflagen:

Der Gemeinderat wird aufgefordert, innert fünf Jahren

- a) In den Vorranggebieten Landschaft gemäss KRIP entsprechende Schutzzonen und dazugehörige Bestimmungen beschliessen zu lassen.
 - b) Naturschutzzonen mit verbindlichen Schutzbestimmungen festzulegen oder den Schutz im Rahmen von § 10 NLG sicherzustellen.
 - c) die Zone für öffentliche Werke und Anlagen (ÖWA-Zone) "Nr. 5, Sport, Leichtathletik" und die Spezialzone Gärtnerei im Gebiet "Wilmatt" zu überprüfen. Sofern für diese kein Bedarf mehr besteht, sind sie geeigneten Zonen zuzuweisen.
3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 48/ZPL/2/0 (Zonenplan Landschaft) und 48/ZRL/2/0 und 48/LES/1/7 (Zonenreglement Landschaft) versehenen Exemplare des Planes und des Reglementes.
 4. Die Ziffer 2 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 der Geschäftsordnung des Regierungsrates im Amtsblatt zu veröffentlichen.
 5. Der Gemeinderat wird angehalten, die von den Ausnahmen in Ziffer 2 dieses Beschlusses betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer über die entsprechende Nichtgenehmigung zu informieren und auf die untenstehende Rechtsmittelbelehrung aufmerksam zu machen.
 6. Die Gemeinde wird aufgefordert, bei der Veröffentlichung der Pläne und der Reglemente (im Internet und in Papierform) die regierungsrätlichen Eintragungen (Erwägungen und Nichtgenehmigungen) zu übernehmen.

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 ist kostenpflichtig.

Verteiler:

- [redacted] (einschreiben)
- [redacted] (einschreiben)
- [redacted] (einschreiben)
- [redacted] (einschreiben)
- [redacted] (einschreiben)
- [redacted] (einschreiben)
- Gemeinderat Oberwil, 4104 Oberwil
- Vogt Planer, Hauptstrasse 6, 4497 Rütenberg
- Landeskanzlei (Publikation)
- VGD, Landwirtschaftliches Zentrum Ebenrain
- BUD, Bereich Raumentwicklung und Baubewilligung
- Bau- und Umweltschutzdirektion

Der 2. Landschreiber:

Nic Kaufmann