

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 422

vom 2. Februar 1971

Teilzonen- und Quartierplanvorschriften "Mettlen" der Gemeinde Niederdorf

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Niederdorf hat am 23. Juni 1969 für das Gebiet "Mettlen" folgende neue Vorschriften beschlossen:

1. Teilzonenvorschriften - bestehend aus Teilzonenplan, Legende, Ergänzungsbestimmungen und kantonalen Zonenreglements-Normalien ZR 1/63 - 9/63.
2. Quartierplanvorschriften - bestehend aus Quartierplan und Quartierplanreglement.
3. Genereller Bau- und Strassenlinienplan.

Der Teilzonen- und der Quartierplan sind in einem Plan zusammengefasst.

Der Quartierplan umfasst ein Areal von 36'457 m² Land. Vorgesehen sind folgende Bauten:

- 1 Hochhaus mit 9 Vollgeschossen und 1 Sockelgeschoss
- 6 Mehrfamilienhäuser mit 4 Vollgeschossen
- 1 Mehrfamilienhaus mit 4 Vollgeschossen und 1 Sockelgeschoss
- 9 Mehrfamilienhäuser mit 3 Vollgeschossen und 1 Sockelgeschoss
- 2 Mehrfamilienhäuser mit 3 Vollgeschossen
- 1 Ladentrakt eingeschossig mit Sockelgeschoss
- 1 Kindergarten eingeschossig
- 13 Treppenhäuser (Einfamilienhäuser) mit einem Vollgeschoss und einem Sockelgeschoss
- Unterirdische Autoeinstellhallen.

B. Die öffentliche Auflage für die beschlossenen Pläne und Vorschriften fand vom 26. Juni bis 25. Juli 1969 statt. Die Publikation erfolgte im Amtsblatt Nr. 25 vom 25. Juni 1969 und im Waldenburger Bezirksblatt Nr. 25 vom 26. Juni 1969. Die auswärtigen Grundeigentümer wurden mittels eingeschriebenem Brief (Postquittung) vom 26. Juni 1969 auf die Planaufgabe aufmerksam gemacht. Die durch den Quartierplan direkt betroffenen Grundeigentümer haben sich mit der Unter-

zeichnung der Erklärung vom 30. Januar 1970 ausdrücklich mit der Quartierplanung "Mettlen" einverstanden erklärt.

Innert der Auflagefrist haben

1.

2.

3.

4.

Einsprache erhoben.

In der Folge führte der Gemeinderat das Verständigungsverfahren im Sinne von § 6 Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes durch. Darauf haben

ihre Einsprache zurückgezogen.

C. Mit Schreiben vom 12. Januar 1970 unterbreitet der Gemeinderat Niederdorf den Beschluss der Einwohnergemeinde-Versammlung zur Genehmigung und die unerledigten Einsprachen zum Entscheid.

Für die Einzelheiten und die Begründung der Einsprachen wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Die der Genehmigung vorausgehende Ueberprüfungsbefugnis beschränkt sich laut § 3 Absatz 2 des Baugesetzes auf die Rechtmässigkeit und auf eine Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung.

II.

Unter dieser Einschränkung hat die Kontrolle der beschlossenen Quartierplanung folgendes ergeben:

1. Die formell-rechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung des Gemeindeversammlungsbeschlusses sind erfüllt.

2. Der Prüfung in materiell-rechtlicher Hinsicht vermögen die Bestimmungen von Ziffer 2.3, 2.4 und 2.5 des Quartierplanreglementes nicht stand zu halten.

In Ziffer 2.3 ist vor allem die Formulierung fragwürdig, die neben der Quartierplanüberbauung auch eine Bauweise gemäss Zone W 1c ermöglicht. Die rechtsgleiche Behandlung aller am Quartierplan beteiligten Grundeigentümer ist damit nicht mehr gegeben.

Ziffer 2.4 ermächtigt zur Neugestaltung der Gebäudegruppe 21 - 24. Solche Änderungen der städtebaulichen Konzeption sind grundsätzlich zulässig, aus Gründen der Rechtssicherheit muss dabei aber das ordentliche Verfahren für Quartierplan-Mutationen durchgespielt werden. Ein solcher Hinweis fehlt in der fraglichen Reglementsbestimmung.

Die Bestimmungen unter Ziffer 2.5 gestatten ebenfalls einem Grundeigentümer nach seinem Ermessen gemäss Quartierplan oder nach Zonenvorschriften zu bauen. Auch diese Vorschrift verstösst gegen das Prinzip der Rechtssicherheit und der Rechtsgleichheit.

Aus all den angeführten Gründen ist folgenden Reglementsbestimmungen die Genehmigung zu verweigern:

Ziffer 2.3: Ermächtigung zur zonengemässen Bauweise

Ziffer 2.4: vollständig

Ziffer 2.5: vollständig.

3. Die Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung ergibt keinerlei Einwände gegen die Teilzonenvorschriften, den Quartierplan und den generellen Bau- und Strassenlinienplan.

III.

Zu den Einsprachen:

██████████ wendet sich gegen den auf seinem Grundstück Parzelle Nr. ██████ vorgesehenen Fussweg längs des

Im weitem fordert er eine Reduktion des Baugebietes im Bereich der Parzelle Nr. . Beide Einspruchepunkte richten sich gegen den Quartierplan. Als Begründung seiner Einsprache gegen den geplanten Fussweg führt aus, diese Verkehrsfläche beeinträchtigt den Jauchenauslauf und erschwere die landwirtschaftliche Durchfahrt. Es sei im übrigen unverständlich, den Weg in einem Abstand von 15 m von seinem Haus zu führen, zumal genügend Strassen geplant seien. Der Einsprecher weist auch noch darauf hin, dass er kein Land für den geplanten Fussweg verkaufe.

Es ist ohne weiteres möglich, den umstrittenen Fussweg so zu gestalten, dass sowohl der Jauchenauslauf, wie auch die landwirtschaftliche Durchfahrt in keiner Weise beeinträchtigt werden. Bei einem Abstand von 15 m zwischen Fussweg und Haus kann auch von keiner Beeinträchtigung gesprochen werden. Die Frage, ob es im öffentlichen Interesse sinnvoll sei, den umstrittenen Fussweg entlang des Baches zu planen, lässt sich bejahen. Wie die Quartierplanung zeigt, soll das mit seiner reizvollen Bestockung als Anlage gestaltet und als Grünfläche zugänglich gemacht werden. Die vorhandenen Strassen bieten hierfür keinen Ersatz.

Auf die Frage der Landabtretung kann in diesem Verfahren nicht eingetreten werden. Diese steht erst zur Diskussion, wenn das Genehmigungsverfahren für den Quartierplan abgeschlossen ist.

Zum Begehren auf Reduktion des Baugebietes ist festzustellen, dass mit der Genehmigung des Perimeters der Baulandumlegung "Mettlen" durch den Regierungsrat auch der Baugebietsperimeter präjudiziert war. Dem Einsprecher selbst wurde auf Grund der neuen Abgrenzung die Baubewilligung für sein neues Haus erteilt.

Aus all den angeführten Gründen ist die vorliegende Einsprache, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abzuweisen.

wendet sich gegen den generellen Bau- und Strassenlinienplan "Mettlen". Er sei nicht bereit,

Land für die vorgesehene Strassenverbreiterung abzutreten, da damit seine Liegenschaft einegrosse Entwertung erfahre.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Frage der Landabtretung nicht Gegenstand dieses Verfahrens ist. Immerhin wird die spätere Landabtretung durch den vorliegenden Plan präjudiziert. Es ist daher zu prüfen, ob die vorgesehene Trassierung in Abwägung des öffentlichen und privaten Interesses erfolgte.

Die Notwendigkeit des Ausbaus der vorhandenen Strasse auf eine verkehrsgerechte Breite dürfte auch vom Einsprecher nicht ernsthaft bestritten werden. Es bleibt demnach noch zu prüfen, ob die Lage der fraglichen Strasse willkürlich gewählt worden ist. Die gegebene Situation zeigt jedoch, dass auch diese Frage verneint werden muss. Südlich der Burghaldenstrasse steht ein Gebäude. Um dieses nicht abbrechen zu müssen, ist die Gemeinde gezwungen, die Burghaldenstrasse nach Norden, d.h. gegen die Liegenschaft des Einsprechers zu verschieben. Die Folge davon ist, dass Parzelle Nr. [REDACTED] durch die Strassenverbreiterung und vor allem durch die notwendigen Einlenkerradien stärker tangiert wird. Da nun aber das öffentliche Interesse für den Ausbau der Strasse gegeben ^{ist} und die Lage der Strasse durch einen bestehenden Bau präjudiziert wird, muss der Einsprecher den mit dem Bau- und Strassenlinienplan verbundene erste Eingriff in sein Privateigentum akzeptieren.

Die Einsprache ist, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abzuweisen.

://: 1. Die Einsprachen von [REDACTED] und [REDACTED] sind, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abzuweisen.

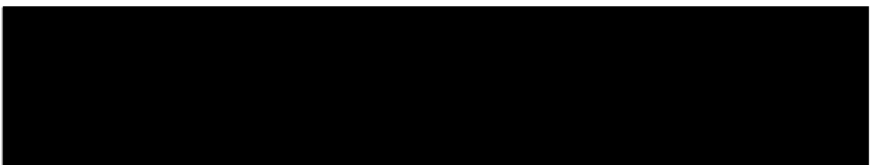
2. Gestützt auf § 3 Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 werden folgende von der Einwohnergemeinde-Versammlung beschlossene Vorschriften und Pläne genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt:

- a. Teilzonenvorschriften "Mettlen" - bestehend aus Teilzonenplan, Legende, Ergänzungsbestimmungen und kantonalen Zonenreglements-Normalien ZR 1/63 - 9/63
- b. Quartierplanvorschriften "Mettlen" - bestehend aus Quartierplan und Quartierplanreglement und
- c. genereller Bau- und Strassenlinienplan "Mettlen".

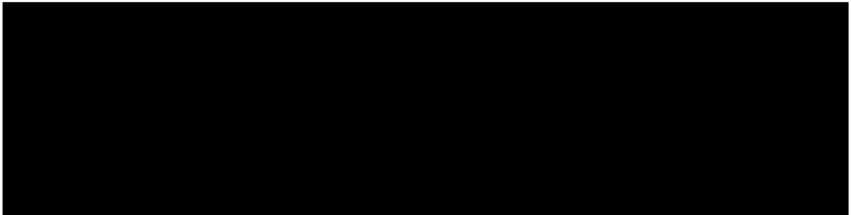
Gleichzeitig mit der Genehmigung dieser Pläne und Vorschriften wird der Gesamtzonenplan sowie der Strassennetzplan für das Gebiet "Mettlen" aufgehoben.

3. Von der Genehmigung ausgenommen sind vom Quartierplanreglement folgende Bestimmungen:
Ziffer 2.3: Ermächtigung zur zonengemässen Bauweise
Ziffer 2.4: vollständig
Ziffer 2.5: vollständig.
4. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 45/TZP/1/0 (Teilzonenplan), 45/TZR/1/0 (Teilzonenreglement), 45/ZP/0/2 (Zonenplanänderung), 45/QP/1/0 (Quartierplan) und 45/gBS/8/0 (genereller Bau- und Strassenlinienplan) versehenen Teilzonen- und Quartierpläne sowie genereller Bau- und Strassenlinienplan und die mit der Inventarnummer 45/OR/1/0 versehenen Quartierplan-Reglemente.
5. Die Ziffern 2 bis 4 dieses Beschlusses sind gestützt auf § 23 des Geschäftsreglementes für den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Mitteilung an



(beide eingeschrieben)



Gemeinderat Niederdorf (4)

Grundbuchamt Waldenburg

Landeskanzlei

Tiefbauamt (3)

Bodenamt (3)

Landwirtschaftsdirektion (2)

Baupolizeiamt (2)

Planungsamt (6)

Baudirektion (2)

Der Landschreiber:

Lehmann