

Gemeinde Niederdorf

Zonenplan Siedlung

Mutation Gewässerraum Mettlenbächli
Mutation Erschliessung Parz. Nr. 1562

Bau- und Strassenlinienplan Mettlen

Mutation Mettlen Ost

Strassennetzplan Siedlung

Mutation Mettlen

Stand: **Planaufgabe**

Projekt: 022.05.0868

08. Januar 2024

Impressum

Büro **Sutter Ingenieur- und Planungsbüro AG**
Hooland 10, 4424 Arboldswil
Tel. +41 (61) 935 10 20
info@sutter-ag.ch

Autoren Dominique Steiner, Benedikt Sutter
Pfad S:\022\05\0868\PB'Mutation'Mettlen.docx
Erstellt DST/BSU Geprüft BSU Freigabe DST

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Planungsgegenstand	4
1.1 Anlass	4
1.2 Grundlagen	5
1.3 Planungsinstrumente	6
1.4 Zielsetzung	6
2. Organisation der Planung	7
2.1 Beteiligte	7
2.2 Planungsablauf	7
3. Inhalt der Planungsvorlage	7
3.1 Mutation Gewässerraum Mettlenbächli	7
3.1.1 Grundsätzliche Festlegungen	8
3.2 Mutation Strassennetzplan Siedlung	12
3.3 Mutation Bau- und Strassenlinienplan	12
4. Vorprüfung	14
4.1 Grundvoraussetzung Planungsrevision	14
4.2 Zonenplan Siedlung	14
4.3 Strassennetzplan Siedlung	15
4.4 Bau- und Strassenlinienplan	15
4.5 Planungs- und Begleitbericht	15
5. Information und Mitwirkung	16
5.1 Ablauf	16
5.2 Ergebnisse (Bericht im Sinne §7 RBV)	16
5.3 Publikation	16
6. Beschluss- und Auflageverfahren	16
6.1 Beschlussfassung	16
6.2 Planaufgabe	17
6.3 Genehmigungsantrag an Regierungsrat	17

1. Planungsgegenstand

1.1 Anlass

Im Jahr 2013 wurde aufgrund eines Projekts eines Investors ein Quartierplan (QP) auf dem Gebiet ausgearbeitet. Durch den Rückzug des Investors wurde das Projekt jedoch nie realisiert, weshalb der Gemeinderat zum Schluss kam, nach weit über 5 Jahren die Widerrufung des Regierungsratsbeschlusses über den QP zu beantragen. Somit konnte dafür der neue Investor, die Bautreuhand Turi mit den Architekten Otto Partner, ein Projekt für das Gebiet Mettlen Ost planen. Die Planung tangiert jedoch auch den heute geltenden Gewässerraum nach Übergangsbestimmungen. Bis zur Genehmigung eines von der Gemeinde beschlossenen Gewässerraums gelten für alle Gewässer im Siedlungsgebiet Abstandsvorschriften für Gebäude von 8 m plus die Breite der bestehenden Gerinnesohle. In der Folge hat die Gemeinde beschlossen, eine Mutation der Zonenvorschriften Siedlung im Bereich des Mettlenbächlis vorzunehmen, um nach Vorgabe des §12a RBG Gewässerräume auszuscheiden und die vorgesehene Bebauung zu ermöglichen.



Abbildung 1: Bebauungskonzept Otto Partner Architekten, Situation EG (Entwurf 07.04.2022)

Anfang 2023 hat die Bautreuhand Turi mitgeteilt, dass sie das angepasste Konzept nicht umsetzen werden. Da der Verkauf mit dem Überbauungskonzept verknüpft war und von der Gemeindeversammlung vom 20. Juni 2022 beschlossen wurde, muss der Verkauf an einen neuen Investor neu beschlossen werden.

Mittlerweile haben die Architekten Otto Partner ihr weiteres Interesse an dieser Parzelle angemeldet und haben das Konzept überarbeitet. Nun ist eine Wohnüberbauung mit fünf Mehrfamilienhäusern und einer Autoeinstellhalle geplant. Der Verkauf an die Architekten wird der Gemeindeversammlung vom 20. November 2023 vorgelegt.



Abbildung 2: Bebauungskonzept Otto Partner Architekten, Situation (Ausschnitt Gemeinderatssitzung vom 26.06.2023)

Da die Nutzungsbeschränkungen der Gewässerräume in der GSchV abschliessend geregelt sind, ist es möglich, die Mutation auf den Zonenplan Siedlung zu beschränken. Eine Mutation des Zonenreglements ist nicht erforderlich.

Im Zusammenhang mit der Überbauung hat der Gemeinderat beschlossen, dass die das Gebiet erschliessende Stichstrasse dem Investor verkauft wird. Um einen Verkauf zu ermöglichen, ist der Strassennetzplan Siedlung sowie der Bau- und Strassenlinienplan anzupassen.

1.2 Grundlagen

Die Planungsvorlage basiert auf folgenden Grundlagen:

- Gültiger Zonenplan Siedlung (RRB Nr. 205 vom 13.02.2007, Stand: 18.03.2014)

- Gültiges Zonenreglement Siedlung (RRB Nr. 957 vom 13.02.2007, Stand: 18.03.2014)
- Gültiger Zonenplan Landschaft (RRB Nr. 1229 vom 09.07.2013)
- Gültiges Zonenreglement Landschaft (RRB Nr. 1229 vom 09.07.2013)
- Gültiger Genereller Bau- und Strassenlinienplan Mettlen (RRB Nr. 422 vom 02.02.1971, Stand: 30.01.1996)
- Gültiger Strassennetzplan Siedlung (RRB Nr. 205 vom 13.02.2007)
- Arbeitshilfe Gewässerraum, April 2019
- Massgebende Gesetze und Verordnungen (GSchG, GSchV, RBG, RBV, u. a.)

1.3 Planungsinstrumente

Mit den vorliegenden Planungsbeschlüssen entstehen nachfolgende neue grundeigentumsverbindliche Dokumente:

- Zonenplan Siedlung, Mutation Gewässerraum Mettlenbächli inkl. Mutation Erschliessung Parz. Nr. 1562; Massstab 1:1'000
- Bau- und Strassenlinienplan Mettlen, Mutation Mettlen Ost; Massstab 1:500
- Strassennetzplan Siedlung, Mutation Mettlen; Massstab 1:500

Die Mutation des Zonenplans ergänzt die rechtsgültigen Zonenvorschriften um den Gewässerraum für das Mettlenbächli.

1.4 Zielsetzung

Mit der Planmutation sollen folgende Ziele erreicht werden:

- Umsetzung der Vorgaben des Gewässerschutzgesetzes und der Gewässerschutzverordnung hinsichtlich Gewässerräumen
- Gewährleistung des Raumbedarfs für Fliessgewässer in Abstimmung mit abweichenden Interessen (Ortsbildschutz, Innenentwicklung, Interessen der Grundeigentümer am Werterhalt ihrer Grundstücke und Gebäude)
- Anpassung der Strassenlinien und Verkehrsflächen an die bestehende Zonenplanung
- Erweiterung der Baulinie entlang des Burghaldenwegs und Mettlen
- Anpassung des Strassennetzplans aufgrund von Verkaufsabsichten
- Ermöglichung des Bauprojekts im Gebiet Mettlen Ost

2. Organisation der Planung

2.1 Beteiligte

An der Bearbeitung der Planungsvorlage haben sich folgende Stellen beteiligt.

Gemeinde: Gemeinderat und -verwaltung Niederdorf

Planer: Sutter Ingenieur- und Planungsbüro AG, Arboldswil, Projektleiterin Dominique Steiner

Zuständiger Kreisplaner (ARP): Philippe Pfister

2.2 Planungsablauf

Apr. - Oktober 2022	Entwurfsarbeiten
14. Dez. 2022	Einleitung Vorprüfung beim ARP
20. Feb. 2023	Vorprüfungsbericht ARP
05.10 - 23.10.2023	Informations- und Mitwirkungsverfahren
Oktober 2023	Bereinigung für Beschlussfassung
20. November 2023	Beschlussfassung EGV Planaufgabe

3. Inhalt der Planungsvorlage

3.1 Mutation Gewässerraum Mettlenbächli

Naturnahe Gewässer haben viele Funktionen, unter anderem sind sie ein Lebensraum für Tiere und Pflanzen, sie bieten Schutz vor Hochwasser und sie dienen der Erholung der Bevölkerung. Dafür benötigen sie genügend Raum. Gewässerräume sichern die benötigten Flächen raumplanerisch.

Gewässerräume für offene Gewässer können landwirtschaftlich extensiv genutzt werden, wenn gewisse Vorgaben erfüllt sind (unter anderem eine standortgerechte Ufervegetation, keine Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln). Für sämtliche Gewässerräume gilt, dass grundsätzlich

keine neuen Bauten und Anlagen erlaubt sind. Seit dem 15. Mai 2022 ist die erweiterte Bestandesgarantie (§109a RBG) in Kraft. Demnach dürfen bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen im Gewässerraum erhalten sowie angemessen erweitert (gewässerabgewandte Seite), umgebaut oder in ihrem Zweck geändert werden, wenn dadurch die Funktionen des Gewässerraums nicht zusätzlich beeinträchtigt werden. Mit dieser Erweiterung des RBG kann sichergestellt werden, dass die betroffenen Gebäude auch in Zukunft erhalten, umgebaut und genutzt werden können.

Rechtsgültige, in einem Planungsverfahren beschlossene und genehmigte Gewässerräume heben den Mindestabstand von Bauten und Anlagen entlang Gewässern nach §95 RBG auf. An Gewässern mit rechtsgültigen Gewässerbaulinien ist jeweils der grössere Abstand zum Gewässer, also entweder die Baulinie oder der Gewässerraum, massgebend.

Bis zur Genehmigung der vorliegenden Planung gelten die Gewässerräume nach Übergangsbestimmungen vom 4. Mai 2011 der Gewässerschutzverordnung (GSchV). Die Breite dieser «provisorischen» Gewässerräume ist im Abs. 2 der Übergangsbestimmungen festgelegt. Bei Gewässern bis 12 m Breite gilt eine beidseitige Gewässerraumbreite von je 8 m zuzüglich der Breite der bestehenden Gerinnesohle.

3.1.1 Grundsätzliche Festlegungen

Die erforderliche Breite der Gewässerräume wird in der Regel anhand der zur Verfügung stehenden Daten des Amtes für Umweltschutz und Energie (AUE) ermittelt. Für das Mettlenbächli liegen allerdings weder für die offenen noch den eingedolten Bachabschnitt entsprechende Daten vor. Das AUE hat bei der Erhebung der entsprechenden Daten in der Regel nur bei sehr kleinen Gewässern auf die Ermittlung der bestehenden resp. der natürlichen Gerinnesohlenbreite verzichtet. In der Folge kann die Annahme formuliert werden, dass die natürliche Gerinnesohlenbreite unter 2 m betragen wird.

Der Art. 41a Abs. 5 GSchV ermöglicht es, bei eingedolten Gewässern auf Gewässerräume zu verzichten, wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Gemäss der Arbeitshilfe zum Gewässerraum müssen der Hochwasserschutz, der Raumbedarf für Revitalisierungen, der Natur- und Landschaftsschutz, die Gewässernutzung, die Siedlungsentwicklung nach innen sowie der Ortsbild- und Denkmalschutz gegeneinander abgewogen werden.

Der Kanton Basel-Landschaft betrachtet die Möglichkeit der Revitalisierung von eingedolten Bachabschnitten im Interesse des Natur- und Landschaftsschutzes als überwiegendes Interesse. Ein Gewässerraum erscheint aber nur dort sinnvoll und angebracht, wo eine Öffnung und Revitalisierung des Bachlaufs planerisch und technisch möglich ist. Der Verzicht auf die Ausscheidung eines Gewässerraums kann im Umkehrschluss nur dann hinreichend begründet werden, wenn die drei Varianten symmetrischer Gewässerraum, asymmetrischer Gewässerraum und Verlegung Gewässer nicht möglich sind oder keine überwiegenden Interessen geltend gemacht werden können.

Gemäss Gewässerschutzgesetz (GSchG) dürfen Fliessgewässer nicht eingedolt werden. Die Behörden können Ausnahmen bewilligen. So kann zum Beispiel der Ersatz bestehender Eindolungen bewilligt werden, wenn eine offene Wasserführung nicht möglich ist. Beispielsweise kann davon ausgegangen werden, dass die Eindolung eines Bachlaufs unter einer Strasse, bei welcher beide Seiten bebaut sind, ersetzt werden kann.

Die Festlegung eines Gewässerraums abweichend von der Lage des eingedolten Bachlaufs ist nur möglich, wenn das Einvernehmen der betroffenen Grundeigentümerschaft vorliegt. Die Anforderungen entsprechen dabei denen eines nicht paritätischen Ausscheidens von Gewässerraumen entlang eines offenen Bachlaufs. Bei in der Bauzone liegenden Parzellen wird kein Grundeigentümer freiwillig einem Gewässerraum zustimmen, wenn seine Parzelle von dem heute eingedolten Bachlauf gar nicht tangiert wird. Schliesslich wird die Bebaubarkeit einer Parzelle durch die Ausscheidung eines Gewässerraums erheblich beeinträchtigt.

Die vorliegende Planung beschränkt sich auf die Ausscheidung eines Gewässerraums für das Mettlenbächli, alle anderen Bachläufe innerhalb des Siedlungsgebiets werden zu einem späteren Zeitpunkt behandelt. Da der Kanton im Rahmen von kantonalen Nutzungsplänen für die Ausscheidung der Gewässerräume ausserhalb des Siedlungsgebiets verantwortlich ist, werden nur die Abschnitte innerhalb des Siedlungsgebiets in der vorliegenden Mutation betrachtet.

Das Mettlenbächli grenzt nirgendwo an Schutzgebiete von kantonaler oder nationaler Bedeutung. Somit entfällt das Erfordernis, die Breite der Gewässerräume auf Basis von Art. 41a Abs. 1 GSchV zu ermitteln.

Bei der Festlegung der Gewässerraumbreite gilt es, neben der rein rechnerischen Ermittlung der erforderlichen Mindestbreite, mehrere weitere Faktoren zu berücksichtigen, welche im Folgenden erläutert werden.

Angaben zur mittleren Breite der Gewässersohle des Mettlenbächlis liegen, wie bereits erwähnt, nicht vor. Da es sich beim Mettlenbächli aber um ein kleines Nebengewässer handelt, kann davon ausgegangen werden, dass es weniger als 2 m breite natürliche Gerinnesohlenbreite aufweist.

Abschnitt	Gewässersohle, mittlere Breite	Wasserspiegelbreitenvariabilität	Korrekturfaktor	natürliche Gerinnesohlenbreite	Breite Gewässerraum
Bauzonengrenze bis Lampenbergerstrasse	Nicht bekannt (offen)	Keine		Annahme: < 2.0 m	11.0 (teilw. Verbreiterung)
Lampenbergerstrasse bis Vordere Frenke	Nicht bekannt (eingedolt)	Keine			Verzicht

Das Mettlenbächli fliesst zwischen der Bauzonengrenze und der Lampenbergerstrasse offen. Es wird grundsätzlich mindestens die vorgesehene Gewässerraumbreite von 11 m ausgeschieden. Im gesamten Bereich ist beidseitig eine Uferschutzzone festgelegt, welche westlich des Burghaldenwegs durchgängig breiter ist als der minimal notwendige Gewässerraum. Da die Auflagen in der Uferschutzzone strenger sind als im Gewässerraum, wird der Gewässerraum auf die Grenzen der

Uferschutzzone erweitert. Auch bei den Querungen der noch nicht gebauten Stolltenstrasse und Sunneweg wird die Verbreiterung beibehalten. Die Parzelle Nr. 796 liegt in der Uferschutzzone, ist aber ein Fussweg im Besitz der Gemeinde Niederdorf und auch im Strassennetzplan als solcher eingetragen. Da noch kein Bau- und Strassenlinienplan für diesen Fussweg besteht, muss der Gewässerraum bis auf die Grenzen der Uferschutzzone erweitert werden.

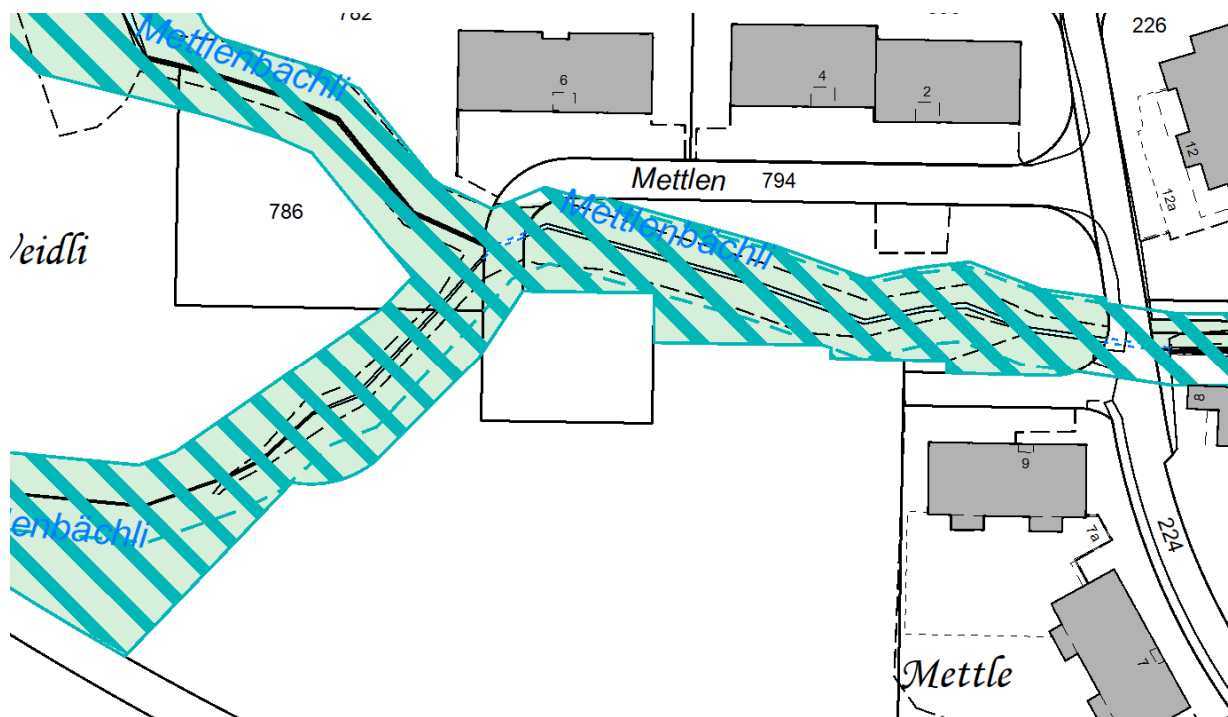


Abbildung 3: Vorgesehener Gewässerraum im Bereich Mettlen Ost (minimale Gewässerraumbreite von 11 m gestrichelt)

Der Abschnitt zwischen der Lampenbergerstrasse und der Einmündung in die Vordere Frenke verläuft eingedolt unter einem Gebäude, komplett asphaltierten Vorplätzen und einer privaten Erschliessungstrasse. Eine Bachöffnung im Verlauf der heutigen Dole wäre somit nur möglich, wenn bestehende Bauten und Anlagen ersatzlos aufgehoben würden. Deshalb soll für diesen Abschnitt ein Verzicht geprüft werden:

- Hochwasserschutz: Die Naturgefahrenkarte weist entlang dieses Abschnitts des Mettlenbächlis eine mittlere Gefährdung durch Hochwasser auf, eine Öffnung des Bachlaufs und die Ausscheidung eines Gewässerraums könnte zu einer Entschärfung beitragen. So könnte die Bachöffnung die Hochwassersicherheit erhöhen, weil potenzielle Ausuferungen zurück ins Gewässer geführt werden können und bei offenen Gewässern der Abfluss von Überschwemmungen quer durch das Siedlungsgebiet verhindert wird. Die Bachöffnung hätte jedoch zwangsläufig eine Aufgabe der bestehenden gewerblichen Nutzung und eine Unbebaubarkeit mehrerer Parzellen zur Folge. Auch wenn die Erneuerung vorhandener Dolen nur als Ausnahme bewilligungsfähig wäre, muss der Ersatz der bestehenden Dole durch eine neue Rohrleitung mit höherer Kapazität als die deutlich wahrscheinlichere Lösung bezeichnet werden. Auch diese würde die Hochwassergefahr bannen.
- Raumbedarf für Revitalisierungen: Die strategische Revitalisierungsplanung des TBA sieht keine Ausdolung vor. Angaben zum konkreten ökologischen Nutzen liegen keine vor. Eine

Öffnung des Bachlaufs an Ort und Stelle (symmetrischer Gewässerraum) ist nicht realistisch, da der Bachlauf unter einem Gebäude, im Bereich geteeter Vorplätze und einer privaten Erschliessungsstrasse fliesst. Aus demselben Grund ist auch eine einseitige Verschiebung des Gewässerraums (asymmetrischer Gewässerraum) nicht möglich. Eine Öffnung des Bachs neben der aktuellen Dole (Verlegung Gewässer) ist nicht machbar, da alle Parzellen bebaut sind.

- Natur- und Landschaftsschutz: Im Bereich des eingedolten Abschnitts gibt es keine Natur- und Landschaftsschutzobjekte. Der Verlauf einer Dole ist an der Oberfläche grundsätzlich nicht ersichtlich und es gibt deshalb auch keine bachbegleitende Vegetation. Mit der Öffnung des Gewässers könnte grundsätzlich ein ökologischer Nutzen erzielt werden. Dieser besteht aus einer Vernetzung, einem Beitrag zur Biodiversität, einer Aufwertung des Gebiets bezüglich Lebensqualität sowie der Schaffung von Grünräumen und unversiegelten Flächen. Die erforderlichen Flächen für eine Bachöffnung und eine Begrünung des Ufers sind jedoch ohne Rückbau bestehender Bauten und Anlagen nicht vorhanden. Ausserdem muss angemerkt werden, dass der beschriebene ökologische Nutzen auch mit anderen Massnahmen (z.B. Bäume, Hecken, unversiegelte Oberflächen) erreicht werden könnte, welche weder die Erschliessung der Parzellen verhindert noch einen Abbruch bestehender Bauten benötigt.
- Gewässernutzung: Für eine Nutzung der Wasserkraft ist die Fliessmenge zu gering. Eine Erholungsnutzung erscheint an diesem Standort unwahrscheinlich.
- Siedlungsentwicklung nach innen: Das Bächli fliesst unter einem Gebäude, geteerten Vorplätzen und unter einer Erschliessungsstrasse. Da in der Gewerbezone keine Bebauungsziffer festgelegt wurde, könnten bestehende Freiflächen unter Einhaltung des gesetzlichen Gewässerabstands noch überbaut werden. Ein offener Bachlauf würde dies erschweren oder gar verunmöglichen, zumal die Zufahrt und Erschliessung nicht mehr gewährleistet wären.
- Ortsbild- und Denkmalschutz: Die bestehenden Bauten und Anlagen sind in ihrem Bestand geschützt und können unterhalten und erneuert werden. Sie sind aber keine geschützten Objekte.

Der Artikel 41a Abs. 5 GSchV ermöglicht es, bei eingedolten Gewässern auf Gewässerräume zu verzichten, wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Für einen Verzicht spricht insbesondere die nicht realistische Ausdolungsmöglichkeit, da nur bei einem Rückbau von bestehenden Bauten und Anlagen, inklusive der privaten Erschliessung der Gewerbeparzellen, welche ansonsten nicht gegeben wäre, eine Ausdolung möglich wäre. Die Parzellen wären nicht mehr erschlossen und würden als unbebaubar gelten, was eine vollständige Entschädigung nach sich ziehen würde. Dies kann nicht als verhältnismässig bezeichnet werden. Überwiegende Interessen dagegen bestehen nicht, obwohl Verbesserungen für Naturschutz und die Hochwassersicherheit möglich erscheinen. Diese Verbesserungen können aber auch mit anderen Massnahmen erreicht werden.

Auf Grund der vorangehenden Interessenabwägung wird auf dem Abschnitt zwischen der Lampenbergerstrasse und der Einmündung in die Vordere Frenke auf die Ausscheidung eines Gewässerraumes verzichtet.



Abbildung 4: Gewerbezone im Bereich des eingedolten Abschnitts

3.2 Mutation Strassennetzplan Siedlung

Die Zufahrt vom Burghaldenweg in das Gebiet des aufgehobenen QP Mettlen Ost war bislang als öffentliche Erschliessungsstrasse vorgesehen. Sie gewährleistet die Erschliessung der Parzelle Nr. 1562 (alt Nr. 283). Entlang der Grenze zur Parzelle Nr. 282 ist zudem ein Fussweg vorgesehen, der das Gebiet Mettlen über die Stolltenstrasse mit dem Rest des Dorfes verbindet. Durch den Wunsch nicht nur die Fläche des aufgehobenen QP-Gebietes an die Bautreuhand Turi zu verkaufen, sondern auch die Zufahrt ab Burghaldenweg, ist der Strassennetzplan anzupassen. Die öffentliche Erschliessungsstrasse im Bereich der Zufahrt wird somit aufgehoben. Der geplante Ausbau der Zufahrt und ihr Unterhalt werden privat finanziert. Die Gemeinde wird mit dem Verkauf ein öffentliches Gehrecht erhalten, so dass die private Zufahrtstrasse im Strassennetzplan zukünftig als öffentlicher Fussweg festgelegt wird.

3.3 Mutation Bau- und Strassenlinienplan

Im Gebiet des ehemaligen QP Mettlen Ost-Gebiets gelten noch immer Bau- und Strassenlinien aus dem Jahre 1971. Diese stimmen teilweise nicht mehr mit der Zonenplanung im Gebiet überein. Deshalb ist im Bereich des ehemaligen Quartierplanperimeter die Bau- und Strassenlinien anzupassen bzw. zu vervollständigen.

Inhaltliche Festlegungen der Mutation des Bau- und Strassenlinienplans Mettlen:

- Für die Stichstrasse resp. geplante Zufahrt werden die Strassenlinien aufgehoben. Sie liegen auf den bestehenden Parzellengrenzen. Nach dem Abschluss dieser Mutation wird die Teilfläche der Parzelle Nr. 224 an die Investoren veräussert.
- Die Strassenlinie entlang des Burghaldenwegs wird in der Achse weitergezogen.
- Im Bereich der Stichstrasse wird die auf der Parzelle Nr. 282 unterbrochene Strassenbaulinie mit 4.0m Abstand zur Strassenlinie des Burghaldenwegs verlängert. Sie endet zukünftig an der Zonengrenze.
- Die Strassenlinien am Ende der Strasse Mettlen über das Mettlenbächli sowie der geplante Wende- und Parkplatz werden aufgehoben.
- Die Strassenbaulinie wird mit einem einheitlichen Abstand von 4.0m zur Strassenlinie entlang der Mettlen auf der Parzelle Nr. 1564 (alt Nr. 283) festgelegt.
- Die Strassenbaulinien enden jeweils an der Grenze zur Uferschutzzone. Durch den Bauverbotscharakter der Uferschutzzone sind auf diesen Flächen keine Strassenbaulinien auszuscheiden.

Die Strassenlinien, welche eine Querung des Bachlaufs für den motorisierten Verkehr und einen Park- und Wendeplatz auf der ehemaligen Parzelle Nr. 794 südlich des Bachlaufs vorsehen, sind nach wie vor gültig, auch wenn sie im Widerspruch zu den heutigen Zonengrenzen stehen. Auch im Quartierplan Mettlen Ost war die Querung an dieser Stelle im verbindlichen Planinhalt aufgeführt, allerdings nur als Fusswegverbindung. Der Bachlauf ist in diesem Abschnitt eingedolt. Mindestens bis zur Aufhebung der Kleingärten auf der Südseite des Bachlaufs gab es an dieser Stelle einen Fussweg, der auf älteren Orthofotos noch gut erkennbar ist. Deshalb werden die Strassenlinien für den motorisierenden Verkehr aufgehoben, im Strassennetzplan bleibt jedoch der Fussweg weiterhin bestehen.

4. Vorprüfung

Der Vorprüfungsbericht des ARP vom 20. Februar 2023 wurde wie folgt berücksichtigt:

4.1 Grundvoraussetzung Planungsrevision

- Es wird auf den Analysebericht der Überprüfung Bauzonendimensionierung hingewiesen. Dort sind gewisse Flächen in der näheren Umgebung beschrieben, welche aus der Bauzone entlassen werden sollen. Die Mutation verfolgt das Ziel, die weiterhin in der Bauzone zu belassenen Flächen überbauen lassen zu können. Um dieses Prinzip bei der Parzelle Nr. 1562 anwenden zu können, ist nicht nur die Stichstrasse als kommunale Erschliessungsstrasse aufzuheben, sondern auch der Gewässerraum auszuscheiden. Da das gesamte Mettlenbächli innerhalb des Siedlungsgebiets liegt, hat die Gemeinde den Gewässerraum auszuscheiden. Die Gewässerräume ausserhalb des Siedlungsgebiets wurden bereits vom Kanton mit Datum vom 31. Mai 2023 ausgeschieden, weshalb es keinen Unterschied macht, ob eine Fläche innerhalb oder ausserhalb des Siedlungsgebiets liegt. Den Gewässerraum an die Pflicht zur Auszonung zu koppeln und somit die Bebaubarkeit von nicht zur Auszonung vorgesehenen Flächen künstlich in die Länge zu ziehen, widerspricht dem Prinzip der Verflüssigung von Baulandparzellen und verhindert in bereits überbauten Gebieten Anbauten zu erstellen. Im Analysebericht zur Bauzonenüberprüfung wird deutlich gemacht, dass die Gemeinde Ende 2024 die Situation wieder analysiert.

4.2 Zonenplan Siedlung

- Reduzierung des Gewässerraums auf Parz. Nr. 729 und 792: Auf die Reduktion wird verzichtet. Die Stolltenstrasse sowie der Sunneweg haben bereits einen rechtsgültigen Bau- und Strassenlinienplan. Sie werden voraussichtlich im neuen Jahr ausgebaut, da diverse Parzellen entlang des Sunnewegs nächstes Jahr bebaut werden sollen. Die Baubewilligungsanfragen sollen bald eingereicht werden. Der Baukredit wird an der Einwohnergemeindeversammlung vom November 2023 eingeholt. Die Strasse wird jedoch mit den heute für Quartierstrassen üblichen Dimensionen ausgebaut, wodurch die Strasse um 1 m schmaler als 1971 geplant ausgestaltet wird. Eine Mutation des BSPs ist angedacht, der Zeitpunkt steht jedoch noch nicht fest, da eine Abhängigkeit mit der Bautätigkeit besteht. Die Verlegung der Erschliessung ist nicht geplant und auch nicht erwünscht.
- Abstimmung des Gewässerraums mit der Uferschutzzone wurde nicht konsequent umgesetzt. Die Abstimmung wurde mit Bedacht auf den bestehenden Fussweg gemacht. Da dieser bereits besteht und somit Bestandesgarantie genießt und die Praxis anders ausgelegt wird, wird der Gewässerraum genau auf die Abgrenzung der Uferschutzzone erweitert.
- Gewässerraum ausserhalb der Bauzone: Der Gewässerraum ausserhalb des Siedlungsgebiets wurde am 31. Mai 2023 vom Regierungsrat rechtsgültig ausgeschieden. Der rechtsgültige Gewässerraum wurde zur Orientierung dargestellt.

4.3 Strassennetzplan Siedlung

- Die neue Brücke über das Mettlenbächli kann nicht genehmigt werden. Auf die Verschiebung des Fussweges wird nun verzichtet. Deshalb bleibt der rechtsgültige Fussweg westlich der Parzelle Nr. 1562 weiterhin bestehen.

4.4 Bau- und Strassenlinienplan

- Die Absichtserklärung zur Parzellenmutation ist für die Genehmigung nicht ausreichend. Die Stichstrasse zwischen der Parzelle Nr. 1562 und dem Burghaldenweg wird der Parzelle Nr. 1562 verkauft. Um rechtlich korrekt zu sein, entlässt die Gemeinde die Stichstrasse von der Zone «Strasse innerhalb ZPS» in die W3. Deshalb wird auch der Strassennetzplan angepasst. Die Parzellenmutation wird von der Gemeinde in Auftrag gegeben und die Dienstbarkeit, soweit sie nicht bereits für den Fussweg auf der Stichstrasse im Grundbuch festgehalten ist, angemeldet.
- Verständnis zwischen Planungsbericht und Plan: Parzellen Nr. und Strassenamen wurden eingefügt.

4.5 Planungs- und Begleitbericht

- Kapitel 1.1: Die Widerrufung des Quartierplan Mettlen wurde im Planungsbericht präzisiert.
- Kapitel 3.1.1: Die Redaktionelle Korrektur wurde durchgeführt
- Kapitel 3.1.1: Die Interessenabwägung zum Verzicht des Gewässerraums in der Gewerbezone wird um weitere Aussagen ergänzt sowie eine Abwägung vorgenommen.
- Kapitel 3.1.1: Eine Ergänzung zur Bestandesgarantie im Gewässerraum wird vorgenommen.
- Kapitel 3.3: Der vorgesehene Fussweg über das Mettlenbächli wird als nicht genehmigungsfähig betrachtet. Die Gemeinde hat nach Verständigungsversuchen entschieden auf jegliche Änderung der Fusswegverbindungen im Gebiet Mettlen zu verzichten. Es wird deshalb auf die Ausscheidung einer neuen Fusswegverbindung und die Aufhebung der rechtsgültigen Fusswegverbindung an der östlichen Parzellengrenze der Parzelle Nr. 1562 im Strassennetzplan, von Bau- und Strassenlinien für den Fussweg in der Mutation Bau- und Strassenlinienplan, sowie die Zone «Strasse innerhalb ZPS» über das Mettlenbächli in der Mutation Zonenplan Siedlung verzichtet.

5. Information und Mitwirkung

5.1 Ablauf

Der Ablauf des Informations- und Mitwirkungsverfahrens wurde in den Gemeindenachrichten vom 2. Oktober 2023 publiziert. Die Dokumente lagen vom 5. Oktober bis 23. Oktober 2023 in der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme auf. Gleichzeitig bestand die Möglichkeit, die Unterlagen im Internet unter www.niederdorf.ch abzurufen.

5.2 Ergebnisse (Bericht im Sinne §7 RBV)

Im Laufe des Mitwirkungsverfahrens ist eine Stellungnahme aus der Bevölkerung eingegangen.

In der Burghalden und Mettlen wird durch die Überbauung der Verkehr zunehmen. In der Planung sollte eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 Stundenkilometer eingetragen sein.

- Geschwindigkeitsbeschränkungen können und werden nicht in Nutzungsplanungen oder Bau- und Strassenlinienplänen definiert. Sie unterstehen der Signalisationsverordnung (SSV Art. 104) und sind von der Behörde anzuordnen.

5.3 Publikation

Der Planungsbericht mit den Ergebnissen der Mitwirkung lag im Vorfeld der Einwohnergemeindeversammlung in der Gemeindeverwaltung auf. Auf die Möglichkeit der Einsichtnahme wurde in den Stimmbürgererläuterungen zur EGV hingewiesen. Die Eingeberrinnen und Eingeberr wurden zudem mit Anschreiben über den Ausgang des Mitwirkungsverfahrens informiert.

6. Beschluss- und Auflageverfahren

6.1 Beschlussfassung

Beschlussfassung an der Einwohnergemeindeversammlung vom 20. November 2023

6.2 Planauflage

Durchführung öffentliche Planauflage gemäss § 31 RBG vom ... bis ...

Publikation der Planauflage:

- Amtsblatt Nr. ... vom ...
- Gemeindenachrichten, Ausgabe ... vom ...
- Eingeschriebene Briefe an auswärtige Grundeigentümer vom ...

Es gingen keine Einsprachen gegen die vorliegenden Mutationen der Zonenplanung und des Bau- und Strassenlinienplans ein.

6.3 Genehmigungsantrag an Regierungsrat

Der Gemeinderat beantragt dem Regierungsrat, die Mutation Gewässerraum Mettlenbächli und die Mutation Erschliessung Parz. Nr. 1562 zum Zonenplan Siedlung, die Mutation Mettlen Ost zum Bau- und Strassenlinienplan Mettlen sowie die Mutation Mettlen zum Strassennetzplan Siedlung zu genehmigen.

Namens des Gemeinderates:

Der Präsident:

Der Gemeindeverwalter: