

REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU



PROTOKOLL

vom 23. Aug. 1983

Nr. 1370

Gemeinde Märstetten, Änderung des Quartierplans "Rüerbaum/Düsslishalden", Genehmigung
Beschwerde E. Strobel-Schwager, Abweisung

1. Mit Schreiben vom 20. Mai 1983 ersucht der Gemeinderat Märstetten um Genehmigung des abgeänderten Quartierplans "Rüerbaum/Düsslishalden", der auch eine Landumlegung einschliesst. Das Gebiet war von der damaligen Ortsgemeinde Ottoberg 1967 der Bauzone W2 (Reserve) zugewiesen worden. 1972 wurde ein erster Quartierplan erlassen. Dieser kam aber nicht zum Tragen; denn 1975 beschloss die Gemeinde Ottoberg eine Abänderung des Zonenplans. Ein zweiter Quartierplan wurde 1976 aufgelegt und im März 1977 samt der zugehörigen Landumlegung vom Regierungsrat genehmigt.

Es zeigte sich in der Folge, dass auch diese Planung nicht voll befriedigte. Der Hang liegt an einer für das Landschaftsbild des Thurtals sehr empfindlichen Stelle. Beeinträchtigungen bei einer zonengemässen Ueberbauung lassen sich nicht vermeiden, und sie wären bei der vorgesehenen Erschliessung, mit vielen Stützmauern und Einschnitten, noch mehr in Erscheinung getreten. Zudem hätte die Erschliessung viel Geld gekostet.

Das veranlasste einige Grundeigentümer, von der Gemeinde zu verlangen, es sei das gesamte Gebiet

auszuzonen. Dieser Antrag wurde von der Gemeindeversammlung abgelehnt, nicht zuletzt deshalb, weil die Behörde sich bereit erklärt hatte, den rechtsgültigen Quartierplan zu überarbeiten. Dabei sollte eine "hanggerechtere Erschliessung" angestrebt werden. Der zur Genehmigung eingereichte Quartierplan ist das Ergebnis der neuen Planung.

2. In formeller Hinsicht ist festzustellen, dass die Gemeinde beim Erlass des Planes die Anforderungen des kantonalen Rechts erfüllte. Der Quartierplan mit der zugehörigen Landumlegung wurde vom 15. Juli bis 15. August 1981 öffentlich aufgelegt. Insgesamt gingen sechs Einsprachen ein, die sich vornehmlich gegen die Landumlegung richteten. Mit fünf Einsprechern konnte sich die Gemeindebehörde nach Verhandlungen einigen.

E. Strobel-Schwager, Freienbach, erhob am 11. Dezember 1982 Beschwerde gegen den ablehnenden Einsprachentscheid des Gemeinderates vom 25. November 1982. Er ist Grundeigentümer im Einzugsgebiet des Quartierplans und erscheint durch den Entscheid betroffen. Da die Frist für das Einreichen der Beschwerde eingehalten wurde, ist auf sie im Genehmigungsverfahren einzutreten.

3. Der neue Quartierplan wurde, bevor ihn die Gemeinde öffentlich auflegte, von den interessierten kantonalen Amtsstellen geprüft. Das Kantonsforstamt und das Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft stellten fest, der Plan sei in Ordnung. Das Tiefbauamt meldete Bedenken an wegen einer sehr steilen Quartierstrasse mit unvorteilhafter Einmündung. Die Denkmalpflege wünschte minimale Gestaltungsvorschriften. Der Gemeinderat wurde an einer Besprechung am 14. Dezember 1982 orientiert; Vertreter der Aemter, die Vorbehalte angebracht hatten, waren anwesend.

4. Der Quartierplan gibt in bezug auf das Einzugsgebiet zu keinen Bemerkungen Anlass. Es entspricht weitgehend dem Perimeter des Plans, den der Regierungsrat im März 1977 genehmigte.

Das neue Erschliessungssystem sieht wieder drei Anschlüsse an die Staatsstrasse in Ottoberg und einen Anschluss an die Gemeindestrasse Ottoberg-Ruberbaum vor. Während früher aber die Quartierstrasse A als Sammelstrasse mit einseitigem Trottoir ausgebildet war, ist diese nun lediglich als Stichstrasse mit Kehrplatz ausgebildet. Die frühere kurze Stichstrasse B wird verlängert bis an die westliche Begrenzung des Quartierplangebiets; die neue Strasse "C" wird zur zentralen Achse der ganzen Erschliessung. Eine neue Quartierstrasse "B" verbindet die Hauptachse "C" mit der Gemeindestrasse Ottoberg-Ruberbaum. Eine neue Stichstrasse "D" mit Kehrplatz erschliesst den nordöstlichen Teil. Auf die früher vorgesehene Quartierstrasse C mit Kehrplatz wird verzichtet. Das bestehende Strässchen wird vor allem für Schulkin-der und Fussgänger reserviert. Im übrigen ist auch innerhalb des Quartiers ein dichtes Fusswegnetz vorgesehen.

Ein Vergleich mit dem alten Plan zeigt eindeutig die Vorteile der neuen Planung. Die Quartierstrasse "B" schmiegt sich wesentlich besser an das Gelände an als die alte Strasse A, die im westlichen Teil wegen der grossen Schlaufe erhebliche Geländeein-schnitte erfordert hätte. Auch die neue Quartierstras-se "D" ist gut in das Gelände eingepasst. "Rennstrecken" gibt es in der neuen Planung in geringerem Masse als in jener von 1977. Stark ins Gewicht fallen die geringeren Strassenlängen, dies sowohl beim Bau wie beim Unterhalt. Während die alte Planung

rund 900 m Strassen (mit 650 m Trottoir) vorsah, beläuft sich im neuen Plan die Strassenlänge auf 770 m (mit nur 215 m Trottoir). Freigeführte Fusswege wies die alte Planung nur 265 m auf; in der neuen Planung sind es total 395 m.

Nach wie vor sind die Steigungen in dem sehr schwierigen Gelände zum Teil an der oberen Grenze. Dies gilt insbesondere für die Einmündung der Strasse "C" in die Staatsstrasse. Da aber von ihr aus auch die Ruberbaumstrasse erreicht werden kann, kann der motorisierte Verkehr bei schwierigen Verhältnissen auf Umwegen in die Staatsstrasse gelangen. Die Einmündung der Strasse "C" in die Staatsstrasse genügt nach Auffassung des Tiefbauamtes den Anforderungen der Verkehrssicherheit, sofern die Bepflanzung angepasst wird. Die frei geführten Fusswege sind zum Teil steil, doch lässt hier das Gelände teilweise keine bequemere Führung zu.

Die Sicherung des Verkehrsraums mit Baulinien ist zweckmässig, der vorgesehene Ausbaustandard genügend. Die Sonderbaulinie für das Haus auf der Parzelle 482 ist gerechtfertigt. Die Erschliessung mit den Werkleitungen für Wasser, Energie und Abwasserbeseitigung ist nachgewiesen; überdies enthält der Plan auch Hinweise für den Standort von Kehrrechtcontainern und Strassenbeleuchtung. Die neue Quartierplanung ist zweckmässig; sie kann genehmigt werden.

5. Wegen der neuen Strassen- und Fusswegführung musste auch die Landumlegung (nach Flächen) neu studiert werden. Mit einer Ausnahme, auf die unter Ziffer 7 der Erwägungen eingegangen wird, sind die betroffenen Eigentümer mit der Neuzuteilung einverstanden. Sie erscheint durchaus zweckmässig; die neugebildeten

Grundstücke sind erschlossen und zonengemäss überbaubar. Das dem Plan beiliegende Flächenverzeichnis gibt Aufschluss über den alten Bestand und die neu zugeteilte Fläche; der Abzug für die Erschliessung mit Strassen bewegt sich um die 6%, was als günstig bezeichnet werden kann. Es liegt auch ein Verzeichnis der Dienstbarkeiten und Grundlasten vor, aus dem hervorgeht, was gelöscht wird, was bleibt oder neu begründet wird.

Die gesamte Landumlegung soll aber nicht sofort in Kraft treten, sondern etappenweise im Zuge der Erschliessung. Es ist deshalb sinnvoll, die neue Parzellierung prinzipiell in die Genehmigung einzuschliessen. Wollte man sie jedoch sofort in Kraft setzen, müsste neben dem oben erwähnten Verzeichnis der Dienstbarkeiten und Grundlasten auch ein Grundbuchnachweis vorliegen. Ebenso genügt das Flächenverzeichnis für eine abschliessende Genehmigung nicht; denn es muss ergänzt werden durch eine Zusammenstellung der Mehr- und Minderzuteilung sowie der andern Vor- und Nachteile. Das alles kann, wie von der Behörde vorgesehen, bei der etappenweisen Erschliessung erfolgen, wobei die Auflage sämtliche erwähnten Angaben enthalten sollte.

6. Bei der Vorprüfung wünschte die Denkmalpflege für diese landschaftlich empfindliche Hanglage minimale Gestaltungsanforderungen. Im Rahmen einer Quartierplanung ist das nicht möglich. Die Gemeindebehörde ist jedoch gewillt, bei der laufenden Revision der Ortsplanung - die öffentliche Auflage ist bereits erfolgt - dieses Gebiet einer neu zu schaffenden Einfamilienhauszone in Hanglagen zuzuweisen; die zugehörige Ergänzung des Baureglements sieht vor, dass Neubauten mit Giebeldächern mit Hauptfirststrich-

tung parallel zum Hang zu errichten sind. Flachdächer und Dacheindeckungen mit Welleternit sind verboten; die Fassaden müssen in erdnahen, matten Farben gehalten sein. Damit wird dem Wunsch der Denkmalpflege nach minimalen Gestaltungsvorschriften in genügendem Masse entsprochen.

7. E. Strobel-Schwager, Freienbach, erhob beim Regierungsrat fristgerecht Beschwerde gegen den neuen Quartierplan. Er ist Eigentümer der Parzelle 514 im Halte von 2'598 m². Im Quartierplan von 1977 war ihm oberhalb der Strasse A ein Grundstück von rund 1'660 m² und unterhalb der gleichen Strasse eines von rund 880 m² Fläche zugewiesen worden. Beide Grundstücke waren rechteckig; sie lagen genau übereinander. Der Eigentümer will am alten Quartierplan festhalten, weil diese Landumlegung seinen Wünschen voll entspreche. Den neuen Quartierplan lehnt er wegen der Landumlegung ab, da die neu zugeteilte südliche Teilparzelle nicht seinen Wünschen entspreche. Sie sei nicht rechteckig, und sie könne deswegen bei Einhaltung der Grenzabstände nicht mehr zweckmässig überbaut werden.

In seiner Vernehmlassung weist der Gemeinderat vorerst auf die Tatsache hin, dass auch der Quartierplan von 1977 den Hinweis enthalten habe, die Landumlegung und Lastenbereinigung finde etappenweise im Zuge der Erschliessung statt. Deshalb stelle sich die Frage, ob der alte Quartierplan für die einzelnen Grundeigentümer überhaupt verbindlich gewesen sei. Im übrigen stellt der Gemeinderat fest, dass das neu gestaltete Strassennetz für die Grundeigentümer weit mehr Vorteile biete. Auch

für den Beschwerdeführer sei es vorteilhafter. Zwar sei die südliche Teilparzelle nicht mehr rechteckig, aber noch in jeder Hinsicht zonengemäss überbaubar. Die überbaubare Fläche sei praktisch gleich gross, und der Gesamtflächen-Ausgleich bleibe ziemlich unverändert. Es wird Ablehnung der Beschwerde beantragt.

Im Beschluss vom 7. März 1977 hat der Regierungsrat die Landumlegung genehmigt. Er fasste diesen Beschluss, weil eine Strassenführung nur zusammen mit der Landumlegung sinnvoll festgelegt werden kann. Ohne Landumlegung hätten die meisten Grundeigentümer ihre Parzellen überhaupt nicht zonengemäss überbauen können. Es erscheint durchaus möglich, die Landumlegung und Lastenbereinigung etappenweise im Zuge der Erschliessung durchzuführen, da es sich insgesamt um ein grosses Gebiet handelt, das teilweise noch landwirtschaftlich genutzt wird.

Es muss daher auch in die Genehmigung des neuen Quartierplans die grundsätzliche Neueinteilung der Parzellen eingeschlossen werden, da beide Massnahmen aufeinander abgestimmt sind und einander bedingen. Das schliesst nicht aus, dass sich bei der endgültigen Vermarkung und Vermassung nach dem Bau der Strassen und Wege noch geringfügige Änderungen des Grenzverlaufes und der zugeteilten Flächen ergeben.

Der neu zugeteilte südliche Parzellenteil ist nicht mehr rechteckig, sondern eher fünfeckig. Er grenzt westlich an die neue Quartierstrasse "B" und nördlich an ein kurzes Stichsträsschen und einen Fussweg, der zum Wendeplatz der Quartierstrasse "A" führt. Bei Einhaltung der Grenzabstände und der Baulinien

verbleibt ein überbaubarer Parzellenteil von 261 m², was ohne Schwierigkeiten die Erstellung eines grosszügig konzipierten Einfamilienhauses ermöglicht. Bei der alten Zuteilung war ein Rechteck von 276 m² überbaubar; die Differenz zur neuen Zuteilung ist also minim. Ein Projekt muss allerdings in stärkerem Masse dem Gelände angepasst werden, wobei bei der neuen Zuteilung wesentlich günstigere Varianten bei der Wahl der Zufahrt möglich sind. Im übrigen entspricht die neue Zuteilung im südlichen Teil weit mehr der Lage der Parzelle 514. Vor- und Nachteile der alten und neuen Zuteilung dürften sich die Waage halten. Da die weniger aufwendige Erschliessung nicht nur der Gemeinde, sondern vor allem insgesamt den Grundeigentümern und damit auch dem Beschwerdeführer wesentliche Vorteile bringt, ist die Beschwerde abzuweisen.

Auf Antrag des Baudepartementes
beschliesst der Regierungsrat:

1. Der neue Quartierplan mit Landumlegung "Ruberbaum/Düsslishalden" der Gemeinde Märstetten wird im Sinne der Erwägungen genehmigt. Damit werden die folgenden Bestandteile rechtskräftig:
 - Baulinien
 - Ausbaustandard der Strassen und Fusswege
 - Disposition der Erschliessungswerke
 - Neuzuteilung der Parzellen ohne genaue Festsetzung der Flächen
2. Im Zuge der etappenweisen Erschliessung ist der Grundbuchnachweis vorzulegen, ebenso die Zusammenstellung der Mehr- und Minderzuteilungen sowie der andern Vor- und Nachteile.

3. Die Beschwerde von E. Stobel-Schwager wird abgewiesen. Kosten werden keine erhoben.

4. Mitteilung an:

- Gemeinderat Märstetten, 8562 Märstetten, unter Beilage von zwei Plandossiers mit Genehmigungsvermerk auf den Situationsplänen mit Landumlegung und den Niveaulinienplänen
- Herrn E. Stobel-Schwager, Kantonsstrasse 133, 8807 Freienbach (chargé mit Rückschein)
- Kantonsforstamt
- Baudepartement mit den Beschwerdeakten
- Tiefbauamt
- Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft
- Amt für Denkmalpflege
- Amt für Raumplanung unter Beilage eines Plandossiers mit Genehmigungsvermerk auf dem Situationsplan mit Landumlegung und den Niveaulinienplänen sowie den Akten



Für richtige Ausfertigung
DER STAATSSCHREIBER

mi