

EXEMPLAR ARP TG
REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

vom -2. Okt. 1978

Nr. 1775

Gemeinde Märstetten
Gesuch um Genehmigung der Landumlegung und Quartierplanung "Allenwinden"

sowie

Beschwerdesache

Ernst Hess, Landwirt, 8562 Märstetten,
vertreten durch RA Dr. H.J. Zellweger, Kirchstr. 36, 8580 Amriswil

Beschwerdeführer

gegen

Gemeinderat Märstetten, 8562 Märstetten

Beschwerdegegner

betreffend

Landumlegung und Quartierplanung "Allenwinden"

- Einspracheentscheid des Gemeinderates vom 27. April 1978 -

A. Mit Schreiben vom 19. August 1978 ersucht der Gemeinderat Märstetten den Regierungsrat um Genehmigung der Landumlegung und Quartierplanung "Allenwinden" und die Einzonung der Parzelle 476 in die Bauzone E 1-2. Die Einzonung bildet Gegenstand eines separaten Beschlusses.

Die zur Genehmigung eingereichte Planung wurde vom Gemeinderat am 30. März 1978 beschlossen und vom 5. bis 18. April 1978 öffentlich aufgelegt. Sie umfasst einen Situationsplan, einen Situationsplan "1. Erschliessungsetappe", einen Niveaulinienplan für die Erschliessungsstrasse sowie einen "Anhang zum Quartierplan". Die Situationspläne enthalten neben der Erschliessungsstrasse die Neuzuteilung einer

Landumlegung, die im Interesse einer besseren Ueberbauung der Grundstücke und zur Ausscheidung der für die Strasse benötigten Fläche durchgeführt worden ist.

- B. Während der öffentlichen Auflage erhob Ernst Hess Einsprache beim Gemeinderat, in der er im wesentlichen Änderungen der Parzellierung seiner in die Umlegung einbezogenen Grundstücke 469 und 478 beantragte und die Befreiung von der Pflicht zur Landabtretung für die Erschliessungsstrasse für diejenigen Parzellenteile verlangte, die bereits mit Perimeterbeiträgen für andere Strassen belastet worden waren. Dazu wendete er sich gegen die Anlage eines Kehrplatzes am Ende der geplanten Stichstrasse.

Der Gemeinderat wies am 27. April 1978 (expediert am 3. Mai 1978) die Einsprache ab. Dagegen erhob E. Hess am 17. Mai 1978 (Poststempel) Beschwerde beim Regierungsrat. Er beantragte, es sei festzustellen, dass das Quartierplanverfahren Allenwinden lediglich die strassenmässige Erschliessung, jedoch nicht die Landumlegung und Neuzuteilung regle, für die das Publikationsverfahren erneut durchzuführen sei. Im übrigen entsprechen die Beschwerdeanträge sinngemäss denjenigen der Einsprache. Der Gemeinderat beantragt in seiner Vernehmlassung die Abweisung der Beschwerde und die Gutheissung der Planung. Die Begründungen der Parteien sind, soweit erforderlich, in den Erwägungen wiedergegeben.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I. In formeller Hinsicht

1. Die Beschwerde wurde rechtzeitig innerhalb der 14tägigen Beschwerdefrist gemäss § 48 GOG beim Regierungsrat anhängig gemacht. Die Legitimation des Beschwerdeführers als eines der durch die Planung betroffenen Grundeigentümers ist unbestritten. In formeller Hinsicht steht der Behandlung der Beschwerde nichts entgegen.
2. Die Planung wurde vom Gemeinderat beschlossen und während 14 Tagen unter Einräumung einer Einsprachefrist öffentlich aufgelegt. Inso-

weit sind die für die Genehmigung erforderlichen Voraussetzungen formeller Art erfüllt. Welche Planungsbestandteile Gegenstand der Auflage waren bzw. in welchem Umfang die regierungsrätliche Genehmigung der Planung erfolgen kann, ist eine Frage der materiellen Behandlung der Beschwerde.

II. In materieller Hinsicht

1. Gegenstand der öffentlichen Auflage war gemäss Schreiben des Gemeinderates vom 3. April 1978 an die Grundeigentümer der "Quartierplan Allenwinden". Die Rechtsmittelbelehrung lautete dahingehend, dass Einsprachen gegen den Quartierplan gemäss Art. 11 Baureglement beim Gemeinderat einzureichen seien. Der Beschwerdeführer macht nun geltend, das Publikations- und Einspracheverfahren für Quartierpläne sei in Art. 11 Abs. 5 BR geregelt, dasjenige für Landumlegungen in Art. 8 Abs. 3 BR. Da die Anzeige nur den Hinweis auf den Quartierplan und Art. 11 BR enthalte, könne nur dieser Gegenstand der Auflage sein. Daraus schliesst der Beschwerdeführer, dass das Auflagoverfahren für die Landumlegung bzw. den Neuzuteilungsplan erst noch durchgeführt werden müsse.

Dieser Auffassung kann nicht beigezogen werden. Sowohl die Quartierplanung als auch die Landumlegung verfolgen das gleiche Ziel: Sie dienen der Erschliessung und sollen die Baureife eines bestimmten Gebietes herbeiführen. Da die Landumlegung nur eine besondere Massnahme der Erschliessung ist, spricht nichts dagegen, sie in die Quartierplanung einzubeziehen. Ob sie im Quartierplan selbst enthalten ist oder als separater Plan aufgelegt wird, ist eine Frage der Uebersichtlichkeit und ohne grundsätzliche Bedeutung. Zwar ist mit dem Beschwerdeführer darin einig zu gehen, dass die Anzeige auch einen Hinweis auf die Umlegung hätte enthalten sollen und die Rechtsmittelbelehrung insofern ungenau ist, als sie nur auf Art. 11 BR hinweist. Da im vorliegenden Fall aber strassenmässige Erschliessung und Neuzuteilung im gleichen Plan enthalten und wegen des Landabzugs für die Strassenfläche ohnehin eng verknüpft sind, war für den Beschwerdeführer - wie auch für die andern beteiligten Grundeigentümer - ohne

weiteres ersichtlich, dass auch die Neuzuteilung Gegenstand der Auflage war. Dazu kommt, dass die Rechtsmittel nach Art. 8 und 11 BR - Einsprache an den Gemeinderat - übereinstimmen. Wie die Einsprache des Beschwerdeführers zeigt, deren Anträge 1 bis 3 die Landumlegung betreffen, war sich der Beschwerdeführer der Bedeutung der Auflage durchaus bewusst. Indem der Gemeinderat auf diese Anträge eingegangen ist, sind die Rechte des Beschwerdeführers gewahrt worden. Unter diesen Umständen geht es nicht an, dass sich der Beschwerdeführer nun auf die Ungültigkeit der Neuzuteilungsauflage beruft, zumal er schon im Einspracheverfahren Gelegenheit gehabt hätte, den Gemeinderat auf die Unkorrektheit in der Anzeige hinzuweisen.

2. a) Der Beschwerdeführer beantragt, es seien von der alten Parzelle 469 eine Fläche von mindestens 1'200 m² entlang der Kreuzlingerstrasse sowie von der alten Parzelle 478 die bereits mit Perimeterbeiträgen an die Höhenstrasse belastete Fläche von der Pflicht zur Landabtretung für die Erschliessungsstrasse zu befreien. Ferner sei ihm als Ersatz für die von ihm eingebrachte Parzelle eine entsprechende Landfläche südlich bzw. westlich angrenzend an die alte Parzelle 469 zuzuweisen. Der Beschwerdeführer wehrt sich dagegen, dass ihm für die ganze eingebrachte Fläche ein Abzug für die Strasse gemacht worden sei, der Grundeigentümer H. Keller dagegen kein Land habe abtreten müssen. Gegen die Zuweisung der neuen Parzelle 1B führt er aus, diese Parzelle lasse sich landwirtschaftlich nicht mehr nutzen, wenn die dahinterliegende Parzelle 4B überbaut werde. Eine Landumlegung habe auch den Zweck, eine Arrondierung der Grundstücksflächen herbeizuführen. Die Gemeinde macht in ihrer Vernehmlassung geltend, der Beschwerdeführer profitiere von der Landumlegung bezüglich der Ueberbaubarkeit seiner Parzellen am meisten, weshalb die Belastung seiner gesamten eingeworfenen Fläche mit einem Landabzug gerechtfertigt sei, dies schon darum, weil das beanspruchte Land mit Fr. 30.—/m² entschädigt werde. Der Grundeigentümer H. Keller erhalte dagegen keinen Vorteil durch

die Landumlegung. Die Parzelle 1B sei dem Beschwerdeführer zuge-
teilt worden, weil er bereits heute ca. 2/3 der Fläche besitze
und keiner der Grundeigentümer die Parzelle freiwillig antreten
wolle.

- b) Die Kognitionsbefugnis des Regierungsrates ist bei der Ueberprü-
fung des vorliegenden Plans insofern eingeschränkt, als er gemäss
§ 92 Abs. 2 EG ZGB nur befugt ist, "offenbar unzweckmässige oder
unbillige Bestimmungen" aufzuheben, was nichts anderes bedeutet,
als dass er eine Rechts-, aber keine Ermessenskontrolle vornehmen
kann. Zu überprüfen ist demnach nur, ob dem Gemeinderat bei der
Neuzuteilung Ermessensüberschreitung, Ermessensmissbrauch oder
Willkür vorgeworfen werden kann.

Davon kann im vorliegenden Fall nicht die Rede sein, vielmehr er-
scheint die neue Grundstückseinteilung - mit einem Vorbehalt, der
jedoch mit der Beschwerde nicht im Zusammenhang steht - ohne wei-
teres als vertretbar. Die Parzellenflächen waren in ihrem alten
Bestand für eine rationelle Ueberbauung zum Teil ungünstig geformt
oder wurden durch die nicht bestrittene Linienführung der Erschlies-
sungsstrasse sogar unüberbaubar. Dies trifft insbesondere auf die
Parzellen 477 und 478 zu. Mit der Neuparzellierung sind nun Plä-
chen geschaffen worden, die sich ökonomisch überbauen bzw. in ein-
zelne Bauplätze noch weiter unterteilen lassen, wie die im Plan ge-
strichelt eingezeichneten - jedoch nicht rechtsverbindlichen - Par-
zellierungsvorschläge belegen. Danach lässt sich die Parzelle 4B
bei Bedarf in zwei Bauplätze unterteilen, während die Parzelle 1B
ebenfalls ein vollwertiger Bauplatz ist. Nun wäre nichts dagegen
einzuwenden gewesen, wenn die Parzelle 4B nach Süden verschoben
und die Parzelle 1B der Parzelle 1C angegliedert worden wäre. Die
vorliegende Lösung ist aber gleichermassen vertretbar, da sie, wie
erwähnt, eine rationelle Ueberbauung ermöglicht. Richtig ist auch,
dass bereits gemäss altem Bestand ca. 2/3 der Parzelle 1B zur Par-
zelle 478 des Beschwerdeführers gehörten. Dass nicht die Parzelle
4B an den Höhenweg versetzt wurde, ist darum verständlich, weil

der Eigentümer dieser Parzelle schon dadurch besonders stark betroffen wird, dass seine frühere Parzelle 477 durch die Erschliessungsstrasse zerschnitten wird und er für seine eingeworfene Fläche neben einer überbaubaren (4B) noch eine unüberbaubare Restfläche (4A) erhält. Das Argument, die Parzelle 1B sei ohne Zusammenhang mit dem übrigen Grundbesitz des Beschwerdeführers landwirtschaftlich nicht mehr nutzbar, ist nicht stichhaltig. Da die Parzelle in der definitiven Bauzone liegt, ist von ihrer künftigen Nutzung als Bauland und nicht als Landwirtschaftsland auszugehen.

- c) Nach Meinung des Beschwerdeführers wird der Landabzug für die Strasse zu Unrecht auch von den bereits mit Perimeterbeiträgen an die Kreuzlingerstrasse bzw. den Höhenweg belasteten Flächen vorgenommen. Dieser Auffassung kann nicht beigespflichtet werden. Kleine Abweichungen vom Prinzip der prozentualen Zuteilung müssen in Kauf genommen werden. Wenn für das abgezogene Land eine Entschädigung geleistet wird, ist die Eigentumsгарantie nicht verletzt. Eine vom Beschwerdeführer offenbar befürchtete Doppelbelastung der fraglichen Flächen könnte nur dann vorliegen, wenn diese auch für die Erschliessungsstrasse mit Beiträgen belastet würden bzw. der Landwert als Kostenbeitrag an die Strassenkosten gerechnet würde. Ob eine Doppelbelastung hier vorliegt, kann erst aufgrund eines Kostenverteilers beurteilt werden. Ein solcher liegt indessen nicht vor. Wie sich vielmehr aus den Akten ergibt, soll die Strasse von den Grundeigentümern aufgrund einer privatrechtlichen Vereinbarung selbst erstellt werden. Es ist selbstverständlich nicht Sache des Regierungsrates, private Vereinbarungen zu überprüfen; die Grundeigentümer hätten sich nötigenfalls auf privatrechtlichem Weg über die Kostenfrage auseinanderzusetzen.

Auch der Umstand, dass der Parzelle 3 (alt Parzelle 825) kein Land abgezogen wurde, kann nicht zu einer Korrektur der Neuзу-

teilung führen. Von einer Benachteiligung des Beschwerdeführers kann im vorliegenden Fall nämlich nicht gesprochen werden. Angesichts der geringen Fläche der Parzelle 3 im Verhältnis zur ganzen Umlegungsfläche und auch zur wesentlich grösseren eingeworfenen Fläche des Beschwerdeführers hätte sich die für den Beschwerdeführer resultierende Mehrzuteilung zu geringfügig ausgewirkt, als dass sie nicht in Kauf genommen werden könnte.

- d) Angedeutet wurde bereits, dass die Neuzuteilung in einem Punkt nicht als zweckmässig bezeichnet werden kann. Es betrifft dies die Parzelle 4A, die für sich allein unüberbaubar ist und erst mit einem Drittel der Fläche der Parzelle 825 einen Bauplatz abgibt. Nun liegt den Akten allerdings ein Vertrag bei, der die Uebernahme der Parzelle 4A durch einen anderen Grundeigentümer regelt. Unter dem Vorbehalt, dass dadurch die Ueberbaubarkeit auch im Bereich der Parzelle 4A gesichert wird, kann die Neuzuteilung genehmigt werden. Sollte die Uebernahme allerdings nicht zustande kommen, wäre es Sache der Gemeinde, die Umlegung so zu bereinigen, dass eine bauliche Nutzung möglich wird.
3. Auf den weiteren Antrag, der abgewinkelte Grenzverlauf zwischen Baugebiet und Uebrigem Gebiet im Bereich der alten Parzelle 469 sei zu begradigen, ist nicht einzutreten, da der Zonenplan nicht Gegenstand des Auflageverfahrens war. Eine Korrektur der Zonengrenzen hätte in einem ordentlichen Zonenplanänderungsverfahren zu erfolgen.
4. Der Beschwerdeführer beantragt ferner, auf die Anlage eines Kehrplatzes sei zu verzichten. Der Kehrplatz ist nur im Plan der "1. Erschliessungsetappe" eingezeichnet. Er ist offenbar als Provisorium gedacht, solange die Erschliessungsstrasse nicht durchgehend ausgebaut, sondern in der 1. Etappe nur als Stichstrasse erstellt wird.
- Auf diesen Antrag ist ebenfalls nicht einzutreten, da der Etappierungsplan nicht der regierungsrätlichen Genehmigung unterliegt. Es

ist vielmehr ausschliesslich Sache der Gemeinde, die Etappierung vorzunehmen. Ob ein Kehrplatz verlangt werden kann, ist bei der Erstellung des Strassenprojekts zu überprüfen, da für diese Frage unter Umständen eine Rolle spielen könnte, ob die Strasse als Privat- oder als Gemeindestrasse gebaut wird, was heute noch nicht definitiv feststeht.

5. a) Wie sich aus den vorstehenden Ausführungen ergibt, kann die Neuzuteilung der Landumlegung in der vorgelegten Form genehmigt werden. Auch die strassenmässige Erschliessung ist nicht zu beanstanden. Allerdings ist der Quartierplan insofern unvollständig, als die Baulinien nicht einwandfrei daraus ersichtlich sind. Einerseits fehlt ein Hinweis in der Planlegende, andererseits sind die Baulinien im Plan nicht hervorgehoben, sondern ebenso dünn gezeichnet wie etwa die - nicht verbindlichen - Bauplatz-Unterteilungen. Auch ist ihr Verlauf in den Ecken, in denen zwei verschiedene Linien eingetragen sind, unklar. Die Baulinien können deshalb nicht in die Genehmigung eingeschlossen werden. Die Gemeinde wird daher ersucht, die Auflage noch nachzuholen.
- b) Wie aus dem "Anhang" zum Quartierplan hervorgeht, soll die Erschliessungsstrasse nicht durch die Gemeinde, sondern durch die beteiligten Grundeigentümer gebaut werden. Ob die Erschliessung auf öffentlichem oder privatem Weg erfolgen soll, ist eine Angelegenheit, die die Gemeinde heute noch selbst bestimmen kann, weshalb der vorliegende "Anhang" ebensowenig wie der Etappierungsplan der regierungsrätlichen Genehmigung bedarf. Das von der Gemeinde gewählte Vorgehen wird sich mit § 54 des Baugesetzes allerdings kaum vereinbaren lassen; solange das Baugesetz noch nicht in Kraft steht, kann dagegen jedoch nichts eingewendet werden. Immerhin muss darauf aufmerksam gemacht werden, dass die vorliegende Lösung nicht empfohlen werden kann. In der Praxis hat sich eine derartige Verknüpfung von privatem mit öffentlichem Recht schon wiederholt

als ungünstig herausgestellt und zu Auseinandersetzungen geführt. Die ganze Problematik zeigt sich beispielsweise nur schon daran, dass zwar - auf öffentlichrechtlichem Weg - eine Landumlegung durchgeführt, das Land für die Erschliessungsstrasse gesichert und die Strassenparzelle festgelegt ist, die Eigentumsverhältnisse an der Strasse aber noch völlig unklar sind, da diese gemäss letztem Punkt des "Anhangs" privatrechtlich geregelt werden sollen.

Sollten die erforderlichen privatrechtlichen Vereinbarungen nicht zustande kommen, käme die Gemeinde jedenfalls nicht darum herum, die Erschliessung im Rahmen ihrer Erschliessungspflicht doch noch selbst vorzunehmen. In diesem Fall müsste selbstverständlich auch die Kostenverteilung unter Beachtung der einschlägigen Verfahrensbestimmungen öffentlichrechtlich geregelt werden, wobei zu empfehlen wäre, für die Landumlegung und die Strassenbaukosten separate Kostenverteiler zu erstellen.

6. Aufgrund dieser Erwägungen ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann, während die Umlegung und Quartierplanung Allenwinden mit Neuzuteilung, Erschliessungsstrasse und Niveaulinienplan zu genehmigen ist. Von der Genehmigung auszuschliessen sind die Baulinien, der Plan der 1. Erschliessungsetappe und der "Anhang" zum Quartierplan.

Dem Beschwerdeführer ist in Anbetracht der besonderen Umstände eine reduzierte Beschlussestaxe aufzuerlegen.

Auf Antrag des Baudepartementes

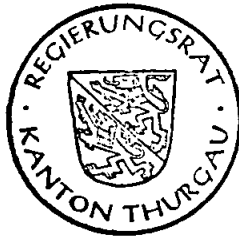
beschliesst der Regierungsrat:

1. Die Landumlegung und Quartierplanung Allenwinden der Gemeinde Märstetten werden unter Vorbehalt von Ziffer 2 im Sinne der Erwägungen ge-

nehmigt. Damit werden Neuzuteilung, Ausbaustandard der Erschliessungsstrasse und Niveaulinienplan rechtskräftig.

2. Nicht in die Genehmigung eingeschlossen sind die Baulinien, der Plan der 1. Erschliessungsetappe und der Anhang zum Quartierplan.
3. Die Beschwerde von Ernst Hess, Märstetten, wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann. Der Beschwerdeführer bezahlt eine Beschlussstaxe von Fr. 100.— sowie eine Ausfertigungsgebühr von Fr. 50.—.
4. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Märstetten, 8562 Märstetten, chargé mit Rückschein, unter Beilage eines Situationsplans und Niveaulinienplans, beide mit Genehmigungsvermerk, sowie des Plans der 1. Erschliessungsetappe und des Anhangs zum Quartierplan, beide ohne Genehmigungsvermerk
 - Rechtsanwalt Dr. H.J. Zellweger, chargé mit Rückschein, unter Beilage der eingereichten Akten
 - Baudepartement (2)
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage eines Situationsplans und Niveaulinienplans, beide mit Genehmigungsvermerk, sowie der übrigen Akten

Expediert:



Für richtige Ausfertigung
DER STAATSSCHREIBER

W.L.

- 5. Okt. 1978