

## REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU



## PROTOKOLL

vom - 7. März 1977

Nr. 449

Genehmigung des Quartierplans "Ruberbaum-Düsslishalden" der Gemeinde Märstetten; Behandlung von sechs Beschwerden gegen den Quartierplan

---

1. Mit Schreiben vom 16. November 1976 ersucht der Gemeinderat von Märstetten um Genehmigung eines Quartierplans "Ruberbaum-Düsslishalden". Dieser Plan ergänzt den vom Regierungsrat am 18. Dezember 1973 genehmigten Quartierplan für den Ortsteil Ottoberg und ändert ihn ab, soweit das erforderlich ist. Es war im Beschluss von 1973 verlangt worden, die ungünstige Parzellierung durch eine Landumlegung zu verbessern und für die neu anzulegenden Strassen Niveaulinien zu erstellen. Diesen Erfordernissen genügt die neue Planung. Ebenso wurde die Linienführung der Erschliessungsstrassen noch etwas vereinfacht und durch Fusswege ergänzt.
2. In formeller Hinsicht ist festzuhalten, dass der neue Quartierplan vom Gemeinderat am 16. August 1976 beschlossen wurde. Während der öffentlichen Auflage, die vom 25. August bis 7. September 1976 erfolgte, wurden neun Einsprachen eingereicht. Eine wurde zurückgezogen; alle andern wies der Gemeinderat ganz oder teilweise ab. Am 5. Oktober 1976 hiess der Gemeinderat den aufgrund der Einsprachen geringfügig abgeänderten Quartierplan gut.

Sechs Einsprecher zogen den abweisenden Entscheid der Gemeindebehörde mit Beschwerde an den Regierungsrat weiter:

- a) Alfred Mohn, Ottoberg, beanstandet die Linienführung der Erschliessungsstrasse B; er wünscht, dass sie aus dem Quartierplan gestrichen wird.
- b) Erbengemeinschaft Krapf-Hut, Ottoberg; sie wendet sich generell gegen den Plan und überhaupt gegen den Einschluss der Parzelle in das Baugebiet.
- c) Max Krapf, Weinfeld, wendet sich gegen den Bau der Erschliessungsstrasse A, weil sie unnötig sei und ihn nur mit hohen Kostenanteilen belaste.
- d) Hans Huber, Ottoberg, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Zellweger, Amriswil, wendet sich gegen die Landumlegung.
- e) Hans Helbling, Ottoberg, beanstandet ebenfalls die vorgesehene neue Form seiner Parzelle; sie ist nach seiner Auffassung weniger gut überbaubar als in der alten Form. Ebenso erachtet er die Linienführung der Erschliessungsstrasse als zu aufwendig.
- f) H. Geiger's Erben, Ottoberg, beanstanden die Aufhebung eines Fuss- und Fahrwegrechts, das vor der Landumlegung zugunsten ihrer Parzelle bestand.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass alle Beschwerden rechtzeitig eingereicht wurden. Ebenso sind alle Beschwerdeführer durch den Quartierplan in ihren Rechten betroffen und daher zur Beschwerde legitimiert. Die Beschwerden sind im Genehmigungsverfahren des Quartierplans zu behandeln. Der Gemeinderat beantragt in seiner Vernehmlassung Abweisung sämtlicher Beschwerden.

3. Was ist der wesentliche Inhalt des neuen Quartierplans und in welchen Teilen unterscheidet er sich von jenem von 1973? Nach

wie vor dienen die Staatsstrasse Weinfeld-Obtoberg und die Gemeindestrasse Obtoberg-Märstetten als Sammelsehnien für das geplante Erschliessungsnetz. Die Linienführung der Erschliessungsstrassen A und B entspricht im wesentlichen ebenfalls dem alten Plan; im Bereich "Vogelsang" wird jedoch auf das Verbindungsstück zur Gemeindestrasse verzichtet. Neu ist die Strasse C; sie folgt aber einem bestehenden Gemeindesträsschen von 3 Metern Breite. Das gesamte Netz der Erschliessungsstrassen ist so trassiert, dass mit einem Minimum an zusätzlichen Strassen das gesamte Areal für die Ueberbauung erschlossen werden kann. Neu sind zum grossen Teil die Fusswegverbindungen, so vom Kehrplatz der Strasse B in die Strasse A sowie zwei Wege von der Strasse A in die Ruberbaumstrasse. Der frühere Kirch- und Schulweg vom Ruberbaum zum Schulhaus wird vom Kehrplatz der Strasse C an auf die Zonengrenze gelegt. Der Ausbaustandard der geplanten Strassen ist zweckmässig; die Fahrbahnbreiten betragen durchwegs 5 Meter. Dazu kommen bei der Strasse A und bei der Ruberbaumstrasse je ein einseitiges Trottoir von 2 Metern Breite. Zusammen mit den Fusswegen bietet das dem nicht Motorisierten einen genügenden Schutz. Zweckmässig sind auch die Baulinien, die vor allem im Bereiche des Weilers Ruberbaum der bestehenden Ueberbauung angepasst sind. Dort ist für die nah an der Gemeindestrasse liegende Ueberbauung eine Katastrophenbaulinie vorgesehen. Sie muss beachtet werden, wenn dieses Gebäude durch Elementarschaden ganz zerstört oder vom Eigentümer freiwillig abgebrochen wird. Kurvenradien und Steigungsverhältnisse sind nicht gerade optimal; sie können aber für Quartierstrassen toleriert werden.

Der schwerwiegendste Mangel der alten Quartierplanung, die höchst ungünstige Parzellierung, ist im neuen Quartierplan beseitigt. Insgesamt mussten 26 Grundeigentümer in die

Umlegung eingeschlossen werden; die Zahl der Grundstücke wurde von 46 auf 25 vermindert. Die neue Zuteilung ist zweckmässig; die Parzellen sind alle überbaubar und sie können mit dem neuen Strassennetz erschlossen werden. Auch die landwirtschaftliche Nutzung ist nach wie vor möglich. Insgesamt steht der Genehmigung des Quartierplans nichts entgegen.

Durch die Genehmigung erhalten die folgenden Bestandteile Rechtskraft:

- Baulinien (einschliesslich Katastrophenbaulinie)
- Ausbaustandard der Erschliessungsstrassen A, B und C
- Niveaulinien der Erschliessungsstrassen A, B und C
- Fusswege (genaue Linienführung und Ausbaubreite)
- Landumlegung

Gemäss Anhang zum Quartierplan tritt dieser in Kraft, wenn - selbstverständlich nach Genehmigung durch den Regierungsrat - von einem der betroffenen Grundeigentümer ein Baugesuch eingereicht wird, das die Erstellung einer Erschliessungsstrasse oder die Änderung des Besitzstandes gemäss Landumlegung erfordert. Dannzumal ist auch das Land für den Strassenbau gegen Entschädigung abzutreten.

4. a) Alfred Mohn, Ottoberg, Eigentümer der Parzelle 530, führt Beschwerde gegen die Erschliessungsstrasse B, die er als unnötig bezeichnet. Sie führe mitten durch seinen Garten, und wegen des Geländes seien Stützmauern oder grosse Böschungen erforderlich, was das Land entwerte. Die Strasse müsse nur wegen einigen Spekulanten erstellt werden. Schliesslich macht er noch geltend, er wünsche überhaupt kein Bauland; er hätte seine Parzelle im 1. Quartierplan auszonieren lassen; sie sei gegen seinen Willen im neuen Verfahren wieder eingezont worden.

Die Gemeinde weist in ihrer Vernehmlassung darauf hin, dass die Parzelle im alten und im überarbeiteten Zonenplan zur Bauzone gehörte. Die Strasse B sei notwendig, um mindestens 10 Wohnbauten zu erschliessen; sie werde erst bei Bedarf erstellt. Im weitern verweist sie auf ihren Einspracheentscheid, in dem gesagt wird, dass die Steigung der geplanten Strasse wesentlich geringer sei, als die der bestehenden Zufahrt; ferner seien keine aussergewöhnlichen Böschungen zu erwarten. Sie beantragt Abweisung der Beschwerde.

Vorerst ist festzuhalten, dass das Grundstück des Beschwerdeführers ohne Zweifel zur Bauzone gehört. Die letzte Revision des Zonenplans, die allein für die Zuweisung zur Bauzone massgebend ist, erfolgte im Jahre 1975: Öffentliche Auflage vom 8. bis 21. April und Beschluss der Gemeindeversammlung am 31. Mai. Wenn der Beschwerdeführer erklärt, er hätte seine Liegenschaft im ersten Quartierplan auszonen lassen, kann das aus zwei Gründen nicht als stichhaltig bezeichnet werden. Der erste Quartierplan, vom Regierungsrat mit Beschluss vom 18. Dezember 1973 genehmigt, enthält nicht den kleinsten Hinweis darauf, dass die Parzelle Mohn ausgezont worden wäre. Selbst, wenn ein derartiger Beschluss vorgelegen hätte, wäre er nicht mehr gültig, weil, wie oben dargelegt, über den Zonenplan zwei Jahre später, am 31. Mai 1975, nochmals beschlossen wurde. In diesem Plan ist die Parzelle Mohn eindeutig der definitiven Bauzone W 2 zugewiesen. Im damaligen Genehmigungsverfahren war diese Einzonung nicht angefochten worden.

Es ist daher nur noch zu prüfen, ob der Beschwerdeführer durch die vorgesehene Quartierplanung und Landumlegung in unverhältnismässiger Art benachteiligt wird. Im Bereich seiner Liegenschaft besteht bereits ein Strässchen, das

der Erschliessung dient. Dieses ist aber höchstens für die landwirtschaftliche Nutzung knapp brauchbar, weist es doch - nach Angaben der Gemeinde - ein Gefälle von 20 % auf. Für die bauliche Erschliessung ist das absolut unzweckmässig. Die neue, etwas südwärts verschobene Linienführung ist daher wesentlich besser, ist doch die maximale Steigung auf 12 % beschränkt. Sie schneidet von der Parzelle des Beschwerdeführers den Teil ab, der in nordwestlicher Richtung als 10 Meter breiter Streifen die Verbindung zum Strässchen bildet. Ueberbaubar ist dieser Teil der Parzelle keineswegs. Im neuen Quartierplan ist er abgetrennt; dafür erhält der Beschwerdeführer nun eine insgesamt besser geformte Parzelle mit wesentlich grösserem und zweckmässigerem Anstoss an die geplante neue Strasse. Im Rahmen der Landumlegung erhält er statt der alten 1'720 m<sup>2</sup> messenden Parzelle nun ein Grundstück im Halte von 1'679 m<sup>2</sup>. Dieser verhältnismässig geringe Verlust von 41 m<sup>2</sup> wird entschädigt. Zu beachten ist, dass dieser Abzug nur rund 2,4 % ausmacht, während den meisten andern Grundeigentümern im Planungsgebiet im Durchschnitt für die Erschliessung rund 6 % der eingeworfenen Fläche abgezogen werden. Es wurde daher der Tatsache Rechnung getragen, dass der Beschwerdeführer die Erschliessung nicht durch ein eigenes Baubegehren auslöste. Die Bedenken, die neue Erschliessungsstrasse werde zu teuer und vermindere durch Stützmauern oder steile Böschungen den Wert des Grundstücks des Beschwerdeführers, können in diesem Verfahren nicht beurteilt werden. Den Erwägungen unter Ziffer 3 kann entnommen werden, dass nur die Baulinien und der Ausbaustandard der Strasse B, nicht aber die Strassenlinien in die Genehmigung eingeschlossen sind. Das Projekt für den Bau der Strasse muss nach den Vorschriften des Strassengesetzes öffentlich aufgelegt werden. Gleichzeitig ist die

Höhenlage der Strasse durch Profile genau auszustecken. Sollte sich dabei eine für den Beschwerdeführer unzumutbare Beeinträchtigung ergeben, so kann er dannzumal mit einer Einsprache das Projekt anfechten.

Aufgrund dieser Erwägungen muss die Beschwerde abgewiesen werden.

- b) Die Erbengemeinschaft Krapf-Hut, Ottoberg, vertreten durch K. Schmid-Krapf, Hinwil, erhebt Beschwerde gegen den Quartierplan mit einer ähnlichen Begründung, wie sie seinerzeit bei der Auflage des neuen Zonenplans gegen die Einzonung der Parzellen 486 und 513 Einsprache erhob. Sie wendet sich "gegen eine sinnlose Ueberbauung der schönen Landschaft". Nicht Strassen und Bauplätze könnten uns in Notzeiten ernähren, sondern unverbautes Kulturland.

Die Gemeinde beantragt Abweisung der Beschwerde. Sie verweist darauf, dass der Regierungsrat die Auszonung der Parzellen bei der Genehmigung des Zonenplans abgelehnt habe. Im weitern werde das Nutzniessungsrecht von Olga Krapf nicht beeinträchtigt und insgesamt erhöhe sich durch die Landumlegung der Wert der Liegenschaft.

Im Beschluss vom 12. August 1975 war vom Regierungsrat schon festgestellt worden, dass die Parzellen der Beschwerdeführer mitten im Baugebiet liegen, das die Gemeinde erschliessen müsse. Daran hat sich auch durch die Quartierplanung nichts geändert; es wäre keineswegs im öffentlichen Interesse, eine Parzelle, die von bereits überbauten Parzellen umgeben ist, aus der Bauzone herauszunehmen. Es ist ferner festzuhalten, dass durch die Landumlegung die Situation für die Erbengemeinschaft wesentlich verbessert wird.

Die alte Parzelle 513 hatte eine höchst ungünstige Form; sie war weder zur Ueberbauung noch zu intensiver landwirtschaftlicher Nutzung gut geeignet. Die Parzelle 736 war, obschon fünfeckig, eher besser geformt; wegen der neuen Baulinie ist sie jedoch nicht mehr gut überbaubar. Beide Parzellen massen zusammen 3'400 m<sup>2</sup>; nach durchgeführter Landumlegung misst die neue Parzelle 3'263 m<sup>2</sup>. Es sind also 137 m<sup>2</sup> abzutreten; das sind 4 % der alten Landfläche. Auch ohne Entschädigung - die jedoch ausdrücklich zugesichert wird - dürfte der Wert der neuen Parzelle trotz dem geringern Ausmass wegen der bessern Form höher liegen. Sie lässt sich daher auch rationeller bewirtschaften, wenn die Eigentümer sie noch nicht überbauen wollen. Die Beschwerde muss abgewiesen werden.

- c) Max Krapf, Weinfeld, Eigentümer der Parzelle 534, bringt in seiner Beschwerde die gleichen Argumente vor wie in seiner Einsprache: Er erachtet die Erstellung der Strasse A als unnütz und zu teuer. Die ihm erwachsende Belastung erscheint ihm zu gross.

Die Gemeinde beantragt Ablehnung, weil die Parzelle bisher überhaupt an keine Strasse angeschlossen war; es bestand lediglich ein Fusswegrecht über die Parzelle 513. Da die Parzelle 534 zur definitiven Bauzone gehört, ist die Gemeinde der Auffassung, sie müsse erschlossen werden.

Auch in diesem Fall muss der Regierungsrat den Argumenten der Gemeinde folgen. Land in einer Bauzone kann nicht als erschlossen gelten, wenn der Zugang lediglich durch ein Fusswegrecht gesichert ist. Im weitem muss auch festgehalten werden, dass die Strasse A nicht nur wegen dieser Parzelle erstellt werden muss; sie ermöglicht allein im

Arcal Düsslihalde die Erschliessung von mindestens 12 weitem Bauparzellen. Ein Quartierplan, der diese Strasse nicht vorsehen würde, müsste als unzweckmässig bezeichnet werden! Aus der Landumlegung erwachsen dem Beschwerdeführer weder besondere Vorteile noch Nachteile. Die heute rechteckige Parzelle wird quadratischer; für den Verlust von 38 m<sup>2</sup> wird er entschädigt. Die Beschwerde muss abgewiesen werden.

- d) Hans Huber, Ottoberg, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Zellweger, Amriswil, erhebt Beschwerde gegen die Landumlegung. Er ist Eigentümer der Parzellen 477 und 1145. Sein Antrag geht dahin, es sei der Verlust an der Parzelle 1145, der durch die Verlegung des Schul- und Kirchwegs entsteht, durch Zuteilung der Parzelle 475 (Eigentümerin: Schulgemeinde Ottoberg) auszugleichen. Zugleich könnte der Schulgemeinde als Ersatz vom östlichen Teil der Parzelle 477 ein entsprechendes Stück zugeteilt werden. In der Begründung wird ausgeführt, dass der Verlust bei der Parzelle 1145, der wegen der Verlegung des Schulweges entsteht, durch die Neuzuteilung von zwei Dreiecken im Nordwesten und Süden der Parzelle 477 nicht genügend ausgeglichen werde. Das südwestliche Dreieck lasse sich nicht in den bestehenden Rebberg integrieren, das südliche Dreieck sei ein schlecht zu bewirtschaftendes "Bort". Wenn man dem Beschwerdeführer die Parzelle 475 zuteilen würde, könnte die Parzelle 479 der Schulgemeinde auf Kosten der Parzelle 477 in südwestlicher Richtung vergrössert werden. Diese hätte statt zwei getrennten Parzellen eine einzige. Für den Beschwerdeführer ergäbe sich bei dieser Lösung Ersatzland, das er weit besser bewirtschaften könnte. Eventuell wird beantragt, es sei der Ersatz für das abgetrennte Stück der Parzelle 1145 so an die Parzelle 477 anzufügen, dass die Grenze parallel zur heute noch gültigen westlichen Grenze verlaufe.

Die Gemeinde beantragt Ablehnung der Beschwerde. Sie verweist darauf, dass im rechtsgültigen Zonenplan nicht bis zum Waldrand eingezont wurde; die Grenze des Baugebiets hat einen Abstand von 25 Metern von diesem. Dadurch ergibt sich, dass von der Parzelle 1145 nur ein Dreieck zum Baugebiet gehört, das aber nicht überbaubar ist. Dieses Areal wurde bei der Landumlegung der Parzelle 477 zugeschlagen, wodurch diese eine wesentliche Aufwertung erfahren habe. Den Fussweg wollte die Gemeinde zuerst an den Waldrand verlegen; er sei dann aufgrund einer Einsprache des Beschwerdeführers auf die Zonengrenze verlegt worden. Das Begehren auf Zuteilung der Parzelle 475 muss nach Auffassung der Gemeinde abgewiesen werden, weil die als Kompensation angebotene Abtretung im östlichen Teil der Parzelle 477 minderwertiges Land umfasse. Die Schulgemeinde halte an einer Zuteilung der Parzelle 475 in ähnlicher Lage fest, weil dieses Land für ein Lehrerwohnhaus besonders geeignet sei. Bei der Neuzuteilung der Parzelle 477 sei auch der Tatsache Rechnung getragen worden, dass sie - auf Wunsch des Beschwerdeführers - im Zonenplan als Richtplangebiet ausgeschieden sei. Es sei danach getrachtet worden, sie möglichst unverändert zu belassen; nur so sei die 1975 genehmigte Einzonung sinnvoll. Die Gemeinde bestreitet, dass die Verlegung des Schulwegs für die Schulgemeinde ein Vorteil sei; sie bringe vor allem dem Beschwerdeführer Vorteile und sei seinen Interessen angepasst worden. Ferner wird bestritten, dass das neuzugeteilte Stück für Rebbaun ungeeignet sei; bis vor kurzem sei die alte Parzelle 475 noch als Rebparzelle genutzt worden. Richtig sei dagegen, dass wegen der neuen Grenzziehung der neue Parzellenrand nicht mit dem "derzeitigen Verlauf der Reben" übereinstimme. Bei einer spätern Neubepflanzung sei die Anpassung jedoch jederzeit möglich. Die Zuteilung des schlecht zu bewirtschaftenden "Borts" an der Südgrenze ist nach Auffassung der Gemeinde zweckmässig,

weil bei einer spätern Ueberführung des Richtplangebiets in die Bauzone eine Bautiefe von 25 Metern erforderlich sei. Die eventuell beantragte Grenzziehung parallel zur bestehenden Westgrenze wird abgelehnt, weil dadurch die gesamte Neuparzellierung des Gewanns erschwert werde und die Erschliessungsstrasse C - samt Kehrplatz - verlängert werden müsse.

Bei der Beurteilung der Beschwerde muss davon ausgegangen werden, dass im neuen Zonenplan vom 12. August 1975 auf Wunsch des Beschwerdeführers seine Parzelle 477 - zusammen mit den beiden in der südöstlichen Ecke des Planungsgebiets liegenden Parzellen 543 und 545 - als einzige dem Richtplangebiet zugewiesen wurden (Parzelle 477: 3'269 m<sup>2</sup>, Parzellen 543 und 545 zusammen: 1'882 m<sup>2</sup>, Quartierplangebiet total: 106'081 m<sup>2</sup>). Dieser besondern baurechtlichen Gegebenheit musste bei der Umlegung Rechnung getragen werden. Die Parzellen 543 und 545 blieben unverändert. Die Parzelle 477 erfährt in ihrem wesentlichen Bestand ebenfalls keine Veränderung; lediglich die nördliche Grenze wird dem Verlauf der Erschliessungsstrasse C angepasst. Eine wesentlich von dieser Einzonung abweichende Zuteilung im Rahmen der Landumlegung wäre nicht zweckmässig gewesen, weil man sonst den Zonenplan hätte abändern müssen. Es musste daher in der Umlegung nur entschieden werden, wo der zum Baugebiet gehörende "Dreispitz" der Parzelle 1145, der durch den neuen Fussweg abgetrennt wird, am zweckmässigsten der Parzelle 477 angegliedert werden konnte. Die Ueberlegung, im Hinblick auf eine später einmal mögliche Ueberbauung, den östlichen Teil der Parzelle so "aufzustocken", dass sich eine Bautiefe von 25 Metern ergibt, ist sicher richtig. Sie wertet, auf weiteste Sicht allerdings, das Grundstück des Beschwerdeführers auf. Das am westlichen Teil angefügte Dreieck, immerhin rund 310 m<sup>2</sup>, ist - wieder mit

Blick auf die später mögliche Zuweisung zur Bauzone - ebenfalls zweckmässig. Vom Beschwerdeführer wird aber nicht zu Unrecht eingewendet, es lasse sich nicht zweckmässig eingliedern in die bestehende Nutzung. Dagegen scheint der Einwand, es eigne sich für Rebbau überhaupt nicht, kaum zwingend, weil das Areal bis vor kurzem so genutzt wurde. Im übrigen ist der Hinweis auf den Rebbau auch darum nicht stichhaltig, weil das von Parzelle 1145 abzutrennende Dreieck durch den Zonenplan für die bauliche Nutzung bestimmt ist; das gleiche gilt - wenn auch auf weitere Sicht - für die im Richtplangebiet befindliche Parzelle 477. Einen speziellen Anspruch auf die Zuteilung rebbaufähigen Landes hat der Beschwerdeführer deshalb nicht.

Nach Auffassung des Regierungsrates muss das Begehren, es sei die Parzelle 475 der Schulgemeinde nach Osten, anschliessend an die Parzelle 479, umzulegen, abgelehnt werden. Das ist nicht nur - wie bereits ausgeführt - begründet durch die mit der Zonenplanrevision beschlossene Einzonung der Parzelle 477 in das Richtplangebiet, sondern auch durch die Tatsache, dass bei einer Landumlegung der Grundeigentümer in der Regel darauf Anspruch hat, bei Einwurf einer zur Ueberbauung geeigneten Parzelle eine Zuteilung ungefähr in gleicher Grösse und Lage zu erhalten. Der Schulgemeinde darf daher nicht ohne triftigen Grund die Parzelle 475 weggenommen und andernorts zugeteilt werden.

Schwieriger ist die Frage zu beurteilen, ob der Ersatz des abgeschnittenen Dreiecks der Parzelle 1145 als Rechteck an die heutige Westgrenze anzugliedern sei oder, wie es die Landumlegung vorsieht, als Dreieck mit neuem Grenzverlauf. Die Gemeinde weist darauf hin, dass die vom Beschwerdeführer vorgeschlagene Lösung eine Verlängerung der Stichstrasse C (einschliesslich des Wendeplatzes) erfordere. Das ist

richtig, fällt aber insgesamt doch nicht so stark ins Gewicht. Ein öffentliches Interesse an der von der Gemeinde beschlossenen Grenzziehung besteht aber wegen der Grenzziehung der neuen Parzellen 8 (Kurt Wendel) und 9 (Sandro Neukomm). Für sie ist der Grenzverlauf senkrecht zur Strasse A der einzig richtige. Dadurch ergibt sich für die eher schmale Parzelle der Schulgemeinde zwingend die Lage der westlichen Grenze. Würde man dem Antrag des Beschwerdeführers folgen, so ergäbe sich für die Schulgemeinde ein trapezförmiges Grundstück, das nicht mehr so gut überbaubar wäre. Im Hinblick auf eine spätere Ueberbauung lässt sich dieser Nachteil bei einer Parzellierung der viel breiteren Parzelle des Beschwerdeführers (ca. 90 Meter gegen 25 Meter der Schulgemeinde) viel besser ausgleichen. Im Blick auf die künftige Nutzung muss die Beschwerde daher abgewiesen werden.

Da die Grenzen der mit dem Richtplangebiet identischen Parzelle 477 im Quartierplan etwas verschoben werden, ist die Umgrenzung des Richtplangebietes im Zonenplan von der Gemeinde entsprechend zu korrigieren, sobald die Quartierplanung rechtskräftig wird.

- e) Hans Helbling, Ottoberg, beanstandet, dass durch die Landumlegung der westliche Teil seiner Parzelle 482 abgetrennt werde, der ein schöner Bauplatz mit "Obenausfahrt" sei. Der nach der Umlegung verbleibende Rest sei ein wertloses Dreieck. Die Neuzuteilung südöstlich der Werkstatt sei wertlos, weil sie an einem Steilbord liege. Wenn an der Landumlegung festgehalten werde, verlange er für das entwertete Landstück die volle Differenzentschädigung zwischen Baulandpreis und landwirtschaftlichem Ertragswert.

Die Gemeinde macht geltend, dass durch die neue Grenzziehung die Ueberbaubarkeit der Parzelle 482 nicht verunmöglicht

werde. Dank der Verlegung der Erschliessungsstrasse B werde für den Beschwerdeführer die Zufahrt auf der Südseite seiner Liegenschaft verbessert und sein Haus werde von der Baulinie nicht mehr angeschnitten.

Grundsätzlich muss festgehalten werden, dass im Rahmen einer Landumlegung soweit möglich für jeden Betroffenen die Grenzen verbessert und einwandfreie Ueberbauungsvoraussetzungen geschaffen werden sollten. Es ist daher beim Begehren des Beschwerdeführers auch in Erwägung zu ziehen, wie sich das auf das Nachbargrundstück 481 auswirken würde. Betrachtet man diesen Zusammenhang, so zeigt sich doch eindeutig, dass die neue Grenzziehung insgesamt weit mehr Vorteile aufweist. Für die Parzelle 518, die baulich überhaupt nicht nutzbar war, und die alte Parzelle 482 erhält der Beschwerdeführer eine neue Parzelle im Halte von 3'236 m<sup>2</sup>; seine Abtretung macht nur 135 m<sup>2</sup>, also lediglich 4 % des eingeworfenen Landes aus. Die neue Parzelle lässt sich, auch bei Berücksichtigung der bestehenden Badeanlage, ohne Schwierigkeit in drei Bauplätze unterteilen. Die neue Zuteilung längs der Strasse B wertet vor allem das Haus des Beschwerdeführers erheblich auf, weil es von der neuen Baulinie nicht angeschnitten wird. Ein allfälliger Ausbau oder Umbau, der jetzt wegen des zu geringen Abstands von der Strasse nur mit einem Mehrwertrevers bewilligt werden könnte, entfällt nach der neuen Planung. Schliesslich kann dank der Umlegung nun auch das auf der Parzelle 482 lastende Fuss- und Fahrwegrecht zu Gunsten der Parzelle 481 gelöscht werden, weil diese nun einen vollwertigen Anstoss an die Staatsstrasse erhält. Beliesse man die alte, sehr willkürliche Grenzziehung, so wäre aber auch der Eigentümer der Parzelle 481 benachteiligt, weil sie durch zwei einspringende Ecken bisher ausserordentlich ungünstig geformt war. Weil die neue Grenzziehung nicht nur insgesamt, sondern

auch im Blick auf die Parzelle 482 doch erhebliche Vorteile hat, welche die vom Beschwerdeführer vorgebrachten Nachteile überwiegen, ist die Beschwerde abzuweisen.

- f) Hans Geiger's Erben, Ottoberg, erheben lediglich Beschwerde gegen die Aufhebung des Fuss- und Fahrwegrechts, das zu Gunsten ihrer Parzelle auf der Parzelle 482 lastete.

Die Gemeinde beantragt Abweisung der Beschwerde, weil aufgrund der Neuzuteilung die Parzelle 481, die vorher nur an einem Punkt an die Staatsstrasse grenzte und daher keine Zufahrt auf eigenem Boden hatte, nun vollwertig ohne Beanspruchung anderer Grundstücke eine auch verkehrstechnisch voll befriedigende Erschliessung schaffen könne.

Der Argumentation des Gemeinderates muss beigespflichtet werden. Aus der Sicht des öffentlichen Rechtes besteht kein Grund, am Fuss- und Fahrwegrecht festzuhalten. Dieses wird überflüssig, sobald der neue Besitzstand gilt, weil es geradezu unsinnig wäre, dann über das Grundstück 482 zur Parzelle 481 den Zugang zu suchen. Die Neuzuteilung verschafft den Beschwerdeführern genügend Strassenanstoß, um eine verbesserte Zufahrt auf eigenem Grund zu schaffen.

Ob nach wie vor ein Fuss- und Fahrwegrecht zu Gunsten der Parzelle 482 auf der Parzelle 481 lasten muss, ist nicht zu prüfen, weil dies nicht Gegenstand der Beschwerde ist. Es darf aber mindestens festgehalten werden, dass die Parzelle 482 auf dieses Recht nicht mehr angewiesen ist, wenn die Erschliessungsstrasse B gebaut wird.

Ob der Beschwerdeführer irgendwelche privatrechtlichen Ansprüche in bezug auf das streitige Wegrecht geltend machen

kann, ist in diesem öffentlich-rechtlichen Verfahren nicht zu prüfen; hierfür hätte sich der Beschwerdeführer gegebenenfalls an das zuständige Bezirksgericht zu wenden.

Der Regierungsrat beschliesst:

1. Der Quartierplan Huberbaum-Büsslihalde der Gemeinde Mirstetten wird im Sinne der Erwägungen genehmigt. Dadurch erhalten die folgenden Bestandteile Rechtskraft:

- Baulinien (einschliesslich Katastrophenbaulinie)
- Ausbaustandard der Erschliessungsstrassen A, B und C
- Niveaulinien der Erschliessungsstrassen A, B und C
- Fusswege (Linienführung und Ausbaubreite)
- Landumlegung inklusive Abschnitte "Inkrafttretung" und "Landabtretungen" des Anhangs zum Quartierplan

2. Die Beschwerden von

- Alfred Mohn, Ottoberg
- Erbgemeinschaft Krapf-Hut, Ottoberg
- Max Krapf, Weinfeld
- Hans Huber, Ottoberg
- Hans Halbling, Ottoberg
- H. Geiger's Erben, Ottoberg

werden im Sinne der Erwägungen abgewiesen. Die Beschwerdeführer bezahlen eine Beschlussexte von je Fr. 50.-- und je einen Zehntel der Ausfertigungsgebühren. Die restlichen Ausfertigungsgebühren werden auf die Staatskasse genommen.

3. Mitteilung an: - Gemeinderat Märstetten

8562 Märstetten

unter Beilage eines Quartierplandossiers  
mit Genehmigungsvermerk auf dem Quartier-  
plan Nr. 3, dem Niveaulinienplan für die  
Quartierstrasse A, dem Niveaulinienplan  
für die Quartierstrassen B und C sowie dem  
Anhang, Abschnitte "Inkrafttretung" und  
"Landabtretungen"

- Alfred Mohn

8560 Ottoberg

Chargé mit Rückschein

- Erbgemeinschaft Krapf-Hut

zh. Karl Schmid-Krapf

Bachtelstr. 46

8340 Hinwil

Chargé mit Rückschein

- Max Krapf

Florastr. 10

8570 Weinfelden

Chargé mit Rückschein

- Rechtsanwalt Dr. H.J. Zellweger

Kirchstr. 36

8580 Amriswil

zh. Hans Huber, Ottoberg

Chargé mit Rückschein

- Hans Helbling

Kunststoffprodukte

8560 Ottoberg

Chargé mit Rückschein

- Erbgemeinschaft Geiger

zh. Berta Geiger

8560 Ottoberg

Chargé mit Rückschein

- Baudepartement

- Tiefbauamt

- Amt für Raumplanung

unter Beilage eines Quartierplandossiers  
mit Genehmigungsvermerk auf dem Quartier-  
plan Nr. 3, dem Niveaulinienplan für die  
Quartierstrasse A, dem Niveaulinienplan  
für die Quartierstrassen B und C und dem  
Anhang, Abschnitte "Inkraftsetzung" und  
"Landabtretungen" sowie der übrigen Akten



11. März 1977

Für richtige Ausfertigung:

DER STAATSSCHREIBER