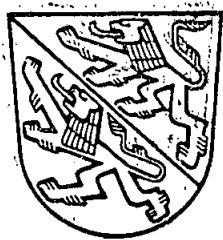


EXEMPLAR ARP TG REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU



PROTOKOLL

vom 10. Juni 1986

Nr. 881

Gemeinde Märstetten
Quartierplan "Brunnenwiesen" mit Baulandumlegung
Genehmigungsgesuch

1. Mit Schreiben vom 28. Oktober 1985 ersucht der Gemeinderat Märstetten um Genehmigung eines Quartierplanes mit Baulandumlegung. Den Akten der Gemeinde ist zu entnehmen, dass beim Planauflege- und Beschussesverfahren den formellen Anforderungen des kantonalen Baugesetzes entsprochen wurde. Der beim Baudepartement anhängig gemachte Rekurs wird gleichzeitig mit dem vorliegenden Genehmigungsverfahren separat behandelt. Im übrigen steht in formeller Hinsicht einer Genehmigung nichts entgegen.
2. Im Zonenplan ist das Gebiet "Brunnenwiesen" der definitiven Einfamilienhauszone E2 zugewiesen. Der Quartierplan regelt entsprechend dem kantonalen Baugesetz (BauG) die Erschliessung des einbezogenen Gebietes in zweckmässiger Art mit Strassen, Werkleitungen und Kanalisationen. Ueberdies wurde im Sinne von § 50 Abs. 3 BauG eine Baulandumlegung durchgeführt. Kernstück der geplanten Verkehrsflächen bilden die auszubauende Brunnenwiesenstrasse und die neue Sántisstrasse. Die Brunnenwiesenstrasse dient in erster Linie der Groberschliessung und die Sántisstrasse zusätzlich noch der Feinerschliessung. Die vorgesehenen Fahrbahnbreiten mit je 5.00 m sind unter Berücksichtigung der zu erschliessenden Zone und des voraussichtlichen Verkehrsaufkommens angemessen.

In diesem Zusammenhang ist auf die diesbezügliche Uebereinstimmung mit der Schweizer Norm SN Nr. 624 234a "Stadtstrassen" der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute hinzuweisen. Die Strassenführung, Bautiefen und Strassenbreiten gewährleisten im Sinne von § 74 lit. c BauG die "hinreichende Zufahrt".

Zur Vermassung der Baulinien ist noch eine Bemerkung anzubringen. Baulinien begründen Eigentumsbeschränkungen. Aus Gründen der Rechtssicherheit müssen sie deshalb so eindeutig fixiert werden, dass später keine Unsicherheiten bestehen. Mit einer Vermassung auf noch zu bauende Strassen vermag man dieser Anforderung nicht vollumfänglich gerecht zu werden. Gemäss der Praxis des Regierungsrates werden bei der Genehmigung eines Quartierplans die Baulinien und der Ausbaustandard der Strassen rechtskräftig, nicht aber die Strassenlinien. Das heisst mit anderen Worten, dass Strassen innerhalb der Baulinien lagemässig nicht fixiert sind. Im Rahmen des späteren Strassenprojektes beziehungsweise der damit verbundenen Detailplanung sind kleinere vertikale und horizontale Verschiebungen der Strassen innerhalb der Baulinien oftmals unumgänglich und zulässig. Daraus wird ersichtlich, dass Baulinien, die von Strassenrändern aus vermasst sind, lagemässig nicht ausreichend fixiert sind. Anders würde es sich allerdings verhalten, wenn der Quartierplanausarbeitung schon das Strassenprojekt zugrunde gelegt werden könnte. Das ist aber nicht der Normalfall; folgt doch das Strassenprojekt zeitlich dem Quartierplan in der Regel nach. Der Gemeinderat wird ersucht, bei der Vermassung von Baulinien obige Hinweise zu berücksichtigen.

Die Säntisstrasse weist eine versetzte horizontale Linienführung auf, was nicht unzweckmässig ist. Die gebrochene Strassenführung verbessert den Wohnwert, weil die daraus resultierende reduzierte Geschwindigkeit das Unfallrisiko und bei vernünftiger Fahrweise auch die Lärmimmiss-

sionen senkt und überdies räumlich ein spannungsvolleres Strassenbild entsteht. Indessen überzeugt aber die starre geometrische Gestaltung des Versatzes nicht. Im Rahmen der Strassenprojektbearbeitung ist der Detailgestaltung gebührende Beachtung zu schenken.

3. Zusammen mit dem Quartierplan wurde eine Baulandumlegung durchgeführt. Es ist gelungen, zweckmässige Parzellen zu bilden. Die neuen Grundstücksgrenzen sind auf die vorgesehene Erschliessung ausgerichtet. Neben den neuen Grundstücksgrenzen enthalten die Landumlegungsakten ein Verzeichnis der Grundeigentümer mit den Flächenangaben sowie der Entschädigungen. Die Landumlegung wurde jedoch nicht vollständig durchgeführt. Es fehlen die nach § 59 BauG erforderlichen Angaben über die Bereinigung und die Anpassung der Dienstbarkeiten, Grundlasten sowie der Vor- und Anmerkungen und der Grundpfandverhältnisse. Unter diesen Umständen sind bei dem gewählten schrittweisen Vorgehen im heutigen Zeitpunkt die neuen Grundstücksgrenzen und die Flächenangaben zu genehmigen. In einem zweiten Schritt ist noch die Lastenbereinigung (§ 59 BauG) vorzunehmen, wobei ein Einspracheverfahren für diesen Bereich durchzuführen ist. Allerdings ist anschliessend keine regierungsrätliche Genehmigung mehr erforderlich. Dieses Vorgehen rechtfertigt sich, weil im Rahmen des ersten Baulandumlegungsschrittes die bestehenden engen materiellen Zusammenhänge zwischen der Erschliessung (§§ 49 BauG) und der Baulandumlegung (§§ 53 BauG) in ausreichendem Masse berücksichtigt sind. Sobald die obgenannte Lastenbereinigung abgeschlossen ist, steht einer Aenderung des Grundbuches nichts mehr entgegen.

Auf Antrag des Baudepartementes
beschliesst der Regierungsrat:

1. Der Quartierplan "Brunnenwiesenstrasse" mit Baulandumlegung der Gemeinde Märstetten wird im Sinne der Erwägungen genehmigt. Damit erhalten die folgenden Elemente Rechtskraft:

- Bau- und Niveaulinien
- Ausbaustandard und Verkehrskonzept der Strassen
- Disposition der Werkleitungen und der Kanalisationen
- Neue Grundstücksgrenzen

2. Die Aenderung des Grundbuches setzt die in Ziffer 3 der Erwägungen erwähnte Lastenbereinigung (§ 59 BauG) voraus.

3. Mitteilung an:

- Gemeinderat Märstetten, 8560 Märstetten, unter Beilage der folgenden Pläne je mit Genehmigungsvermerk:
Quartierplan M 1 : 500, Niveaulinienplan M 1 : 500, Landumlegungsplan "alter Bestand M 1 : 500, Landumlegungsplan mit Tabelle "neuer Bestand" M 1 : 500
- Grundbuchamt Märstetten, 8560 Märstetten
- Baudepartement
- Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft
- Tiefbauamt
- Amt für Raumplanung unter Beilage derselben Pläne wie für den Gemeinderat, je mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten



Für richtige Ausfertigung

DER STAATSSCHREIBER
i. V. Der Adjunkt

Thomas Kötter