



DER REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU

Protokoll vom 29. März 1994

Nr. 437

Quartierplan "Sonnenhalden" / "Höherzuordnung der Empfindlichkeitsstufe nach Art. 43 LSV" / EG Märstetten / Genehmigung

Mit Schreiben vom 16. Februar 1994 ersucht die Gemeindebehörde Märstetten um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlagen. In formeller Hinsicht ist festzuhalten, dass auf dem Deckblatt des Plans "Änderung der Empfindlichkeitsstufe nach Art. 43 LSV" die Daten der öffentlichen Auflage nicht aufgeführt sind. Den eingereichten Unterlagen kann jedoch entnommen werden, dass die Auflage vom 29. Oktober 1993 bis zum 27. November 1993 erfolgte. Die Planungsverfahren sind ordnungsgemäss durchgeführt worden. Beim Departement für Bau und Umwelt sind zwei Rekurse hängig, die in separaten Verfahren behandelt werden. In formeller Hinsicht steht einer Genehmigung der Vorlagen nichts entgegen.

Das Quartierplangebiet "Sonnenhalden" liegt gemäss rechtskräftigem Zonenplan (RRB Nr. 2046 vom 26. November 1985) in der Dorfzone DZ und in der zweigeschossigen Wohnzone W2. In der partiell revidierten Ortsplanung, die sich zur Zeit im regierungsrätlichen Genehmigungsverfahren befindet, hat die Gemeinde im Quartierplangebiet keine Änderung der Nutzungszonen beschlossen. Im Rahmen der vorgenannten Ortsplanungsänderung wurden die zweigeschossigen Wohnzonen W2 der Empfindlichkeitsstufe (ES) II und die Dorfzonen DZ der ES III zugeordnet. Im Quartierplanverfahren hat der Gemeinderat Märstetten gestützt auf Art. 43 Abs. 2 LSV einen 30 Meter breiten Streifen der Wohnzone W2 entlang der Boltshauserstrasse höher zugeordnet, mithin gilt in Abweichung der Normalzuordnung für diesen Wohnzonenbereich die ES III. Diese Höherzuordnung liegt im Ermessen der Gemeinde und scheint aufgrund der lokalen Situation möglich. Grundsätzlich sollten in lärmvorbelasteten, nichterschlossenen Bauzonen Höherzuordnungen nur zurückhaltend und selektiv vorgenommen werden, weil der Schutz der Bewohner im Vordergrund steht. Vielmehr sollte im Rahmen von Gestaltungsplänen gestalterische, konzeptionelle Lärmbekämpfungslösungen gesucht werden, die allen Anliegen (Ortsbild, Lärmbetroffene, Lärmverursacher, Nutzung, etc.) unter Einhaltung der Planungswerte gerecht werden.

Entsprechend den zonenspezifischen Anforderungen ordnet der Quartierplan "Sonnenhalden" in Übereinstimmung mit § 50 BauG die Erschliessung des Gebietes. Der Plan ordnet zudem in Übereinstimmung mit § 50 Abs. 2 BauG die Verkehrsflächen, die Kanalisations- und Werkleitungen samt dessen Einzugsgebiete. Das Tiefbauamt hält fest,

dass im südöstlichen Teil der Parzelle Nr. 187, d.h. zwischen der neuen Stichstrasseneinfahrt und der Einmündung der Gartenstrasse in die Boltshauserstrasse, keine Zufahrten in die Kantonsstrasse (Boltshauserstrasse) bewilligt werden können. Der fragliche Parzellenteil ist daher über die Gartenstrasse bzw. über die neue Stichstrasse zu erschliessen.

Die vorliegende Parzellierung bedingt gemäss Schreiben des Gemeinderates Märstetten eine Baulandumlegung. Im Rahmen des Quartierplans "Sonnenhalden" sei die notwendige Baulandumlegung nicht durchgeführt worden. Der Gemeinderat begründet dies mit dem Hinweis auf das Verwaltungsgerichtsurteil vom 25. März 1992 (V23). Er folgert daraus, dass die Baulandumlegung erst nach der Genehmigung des Quartierplanes "Sonnenhalden" durchgeführt werden dürfe. Diese Interpretation ist nicht zutreffend, da nach dem Verwaltungsgerichtsurteil lediglich die vor dem eigentlichen Quartierplan durchgeführte Baulandumlegung gerügt wurde. Erweist sich wie im vorliegenden Fall eine Baulandumlegung als notwendig, sind auch die neuen Grundstücksgrenzen im Quartierplan einzutragen (§ 50 Abs. 3 BauG). Dieser Mangel des Quartierplanes kann geheilt werden, indem die Baulandumlegung mit dazugehöriger Lastenbereinigung nachgeholt und dem Regierungsrat zur Genehmigung unterbreitet wird. Dieses Vorgehen kann im vorliegenden Fall verantwortet werden, weil im Quartierplan mögliche Parzellengrenzen eingetragen und somit die Erschliessungsanlagen und die Parzellierung aufeinander abgestimmt sind.

Im verwaltungsinternen Vernehmlassungsverfahren haben die interessierten Fachstellen keine grundsätzlichen Vorbehalte angebracht. Aufgrund der generellen Prüfung erscheinen der Quartierplan "Sonnenhalden" und die "Höherzuordnung der Empfindlichkeitsstufe nach Art. 43 LSV" zweckmässig, womit auch in materieller Hinsicht einer Genehmigung nichts entgegen steht.

**Auf Antrag des Departements für Bau und Umwelt
beschliesst der Regierungsrat:**

1. Der Quartierplan "Sonnenhalden" und die in der Wohnzone W2 entlang der Boltshauserstrasse in einem 30 m breiten Streifen festgelegte "Höherzuordnung der Empfindlichkeitsstufe nach Art. 43 Abs. 2 LSV" (ES II zur ES III) werden im Sinne der Erwägungen und unter Vorbehalt, dass allfällige Rechtsmittelentscheide keine Korrekturen nach sich ziehen, genehmigt.
2. Der Gemeinderat Märstetten hat die Baulandumlegung durchzuführen und diese dem Regierungsrat zur Genehmigung zu unterbreiten.

3. Mitteilung an:

- Gemeinderat Märstetten, 8562 Märstetten unter Beilage von zwei Quartierplänen "Sonnenhalden" und zwei Plänen "Änderung der Empfindlichkeitsstufe nach Art. 43 LSV"; je mit Genehmigungs- und einem Hinweisvermerk im Quartierplan betreffend Baulandumlegung
- Departement für Bau und Umwelt
- Amt für Denkmalpflege
- Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft
- Tiefbauamt
- Amt für Raumplanung (3) unter Beilage eines Quartierplanes "Sonnenhalden" und eines Plans "Änderung der Empfindlichkeitsstufe nach Art. 43 LSV" mit Vermerken gemäss Gemeindeexemplar sowie der übrigen Akten

Für richtige Ausfertigung
Der Staatsschreiber

