

REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU



PROTOKOLL

vom - 8. April 1986

Nr. 551

Gemeinde Berlingen
Quartierplan "Acker" mit Baulandumlegung sowie Zuweisung
der Reservebauzone in die definitive Bauzone im Gebiet
"Acker", Genehmigungsgesuch

1. Im Auftrag des Gemeinderates Berlingen ersucht das Ingenieurbüro W. Keller, Kreuzlingen, um Genehmigung eines Quartierplans sowie einer Zonenplanänderung. Den eingereichten Unterlagen ist zu entnehmen, dass das Planauflage- und Plängenehmigungsverfahren den baugesetzlichen Bestimmungen entsprach. Die beim Baudepartement anhängig gemachten Rekurse wurden gleichzeitig in separaten Verfahren behandelt. Im übrigen steht in formeller Hinsicht einer Genehmigung nichts entgegen.
2. Das Quartierplangebiet liegt am östlichen Rand des Baugebietes in der zweigeschossigen Reservewohnzone W2. 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 bildet in Uebereinstimmung mit dem kommunalen Richtplan die in westöstlicher Richtung verlaufende Sammelstrasse, die im Endausbau Teil der gemäss dem Richtplan 600 m langen Quartierstrasse vom Gebiet "Oberlöö" bis "Gehren" ist. Abweichend vom Richtplan weist die

Sammelstrasse im Gebiet "Acker" eine versetzte horizontale Linienführung auf. In formeller Hinsicht ist es durchaus zulässig, das im Richtplan lediglich in den Grundzügen festgelegte Strassennetz ohne Abänderung desselben im Quartierplan der hier vorgesehenen Art zu konkretisieren. Die versetzte Strassenführung ist zweckmässig. Sie verbessert den Wohnwert, weil bei reduzierter Geschwindigkeit das Unfallrisiko sinkt und räumlich ein besseres Strassenbild entsteht. Die bestehende Quartierzufahrtsstrasse über die Bahnlinie muss wegen der vorgesehenen Ueberbauung insbesondere im Gebiet "Acker" zukünftig einigen Mehrverkehr aufnehmen. Am Einlenker in die Seestrasse sind die Sichtverhältnisse in Richtung Osten völlig ungenügend. Ueberdies müssen bei Rechtseinbiegemä-növern wegen des spitzen Winkels oft Teile der Gegenfahrbahn benützt werden.

Aus diesem Grunde sieht der kommunale Richtplan vom 3. Februar 1981 zu Recht die Aufhebung dieser Quartierzufahrtsstrasse und eine neue Zufahrtsstrasse östlich des Eschlibaches vor. Der Gemeinderat wird dringend ersucht, spätestens im Zeitpunkt weiterer Umwandlungen von Reservebauzonen in die definitiven Bauzonen die Erschliessung gemäss Richtplan bereitzustellen.

Das Gebiet "Acker" liegt gemäss GKP der Gemeinde Berlingen im Kanalsystem "C", welches im Mischver-fahren entwässert wird.

Während das Abwasser des Trockenwetters (2×6 l/s) über das Pumpwerk "Seestern" der ARA Untersee zugeleitet wird, gelangt das noch stark belastete Mischwasser des Regenwetters (154 l/s bzw. 860 l/s) heute direkt in den Untersee. Um diesen ersten Schmutzstoffstoss

bei Regenbeginn zurückzuhalten und nach dem Regenfall dosiert der Kläranlage zuzuleiten, ist es unumgänglich, nach der heute provisorischen Hochwasserentlastung ein Regenbecken (Regenfangbecken ca. 100 m³) einzubauen. Dies ist gemäss GKP vorgesehen und ist zudem eine zwingende Forderung der eidgenössischen und internationalen Gewässerschutzvorschriften. Als im Jahre 1975 das Pumpwerk "Seestern" erstellt wurde, wurde der Bau des zugehörigen Regenbeckens aus finanziellen Gründen hinausgeschoben. Aufgrund des damals schwachen Ueberbauungsgrades der Einzugsgebiete "Juch", "Hütten", "Acker" und "Fall" konnte einem provisorischen Notüberlauf ohne Regenbecken zugestimmt werden. Da jedoch in der Zwischenzeit eine rege Bautätigkeit im erwähnten Einzugsgebiet einsetzte und noch weitere Bauvorhaben realisiert werden sollen, kann der Bau des Regenbeckens "Seestern" nicht mehr länger hinausgeschoben werden. Gemäss § 74 des Baugesetzes ist die Baureife des heutigen Einzugsgebietes für weitere Neubauten nicht mehr gegeben, da ohne das Regenbecken die nötigen Anlagen für die Abwasserbeseitigung fehlen (lit. c). Gemäss Angabe des Amtes für Umweltschutz und Wasserwirtschaft ist unterdessen das Vorprojekt für das Regenklärbecken eingereicht worden. Es darf daher in diesem Jahr mit seiner Realisierung gerechnet werden.

3. Zusammen mit dem Quartierplan wurde eine Baulandumlegung durchgeführt. Obwohl verschiedene Grundstücke bereits überbaut sind, ist es 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. Insbesondere 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 nachher keine regierungsrätliche Genehmigung mehr erforderlich, da die Baulandumlegung in ihren grundlegenden Bestandteilen schon genehmigt ist. Dieses Vorziehen rechtfertigt sich, weil im Rahmen des ersten Baulandumlegungsschrittes die engen materiellen Zusammenhänge zwischen der Erschliessung (§§ 49 BauG) und der Baulandumlegung (§§ 55 BauG) berücksichtigt sind. Sobald die obgenannte Lastenbereinigung abgeschlossen ist, steht einer Aenderung des Grundbuches nichts mehr entgegen.

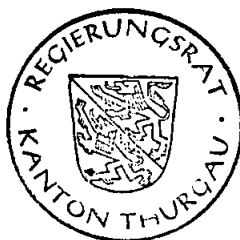
4. Die Ueberführung eines Teils des Gebietes "Acker" von der Reservewohnzone W2 in die definitive Wohnzone W2 ist zweckmässig und kann genehmigt werden.

Auf Antrag des Baudepartementes
beschliesst der Regierungsrat:

1. Der Quartierplan "Acker" mit Baulandumlegung der Gemeinde Berlingen wird im Sinne der Erwägungen genehmigt. Damit werden die folgenden Elemente rechtskräftig:
 - Bau- und Niveaulinien
 - Verkehrskonzept und Ausbaustandard der Strassen
 - Disposition der Werkleitungen und der Kanalisation
 - Neue Grundstücke

2. Die Umwandlung eines Teils des Gebietes "Acker" in der Gemeinde Berlingen von der Reservewohnzone W2 in die definitive Wohnzone W2 wird genehmigt.
3. Die Aenderung des Grundbuches setzt die in Ziff. 3 der Erwägungen erwähnte Lastenbereinigung (§ 59 BauG) voraus.
4. In dem von der Reservebauzone W2 in die definitive Bauzone überführten Gebiet dürfen Neubauten aufgrund von § 74 BauG erst bei gesicherter Realisierung des in Ziff. 2 der Erwägungen erwähnten Regenbeckens mit dem Bezug der Wohnbauten bewilligt werden.
5. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Berlingen, 8267 Berlingen, unter Beilage zweier Dossiers Quartierplanung "Acker", bestehend aus Quartierplan Situation M 1:1000, Niveaulinienplan M 1:1000/100, Landumlegung neuer Bestand M 1:1000, Zonenplan Ergänzung M 1:1000, Zonenplan Ergänzung M 1:1000, alle je mit Genehmigungsvermerk sowie des Berichts und des Plans "alter Bestand" M 1:1000, je ohne Genehmigungsvermerk
 - Grundbuchamt des Kreises Berlingen, 8267 Berlingen
 - Baudepartement
 - Tiefbauamt
 - Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft (2)
 - Amt für Raumplanung (3) unter Beilage eines Dossiers Quartierplan "Acker", bestehend aus Quartierplan Situation M 1:1000, Niveaulinienplan M 1:1000/100, Landumlegung neuer Bestand M 1:1000, Zonenplan Ergänzung M 1:1000, alle je mit Genehmigungsvermerk sowie des Berichts und des Plans "alter Bestand" M 1:1000 je ohne Genehmigungsvermerk

Für richtige Ausfertigung
DER STAATSSCHREIBER
L. V. Der Adjunkt



Thomas Irig