



ENTSCHEID

Frauenfeld,

2. Juli 1999  
Entscheid Nr. 254

**Tobel-Tägerschen  
Gestaltungsplan Sandbüel**

1. Mit Schreiben vom 21. Mai 1999 ersucht der Gemeinderat Tobel-Tägerschen um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlage. Den Akten ist zu entnehmen, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind keine Rekurse hängig.
2. Im Rahmen der Genehmigung der generell revidierten Ortsplanung der damaligen Ortsgemeinde Tägerschen (RRB Nr. 1131 vom 28. September 1993) wurde die Wohnzone W 2 im Gebiet Sandbüel sistiert, weil die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe II (ES II) überschritten und damit die Anforderungen der Lärmschutzverordnung (LSV) nicht erfüllt waren. Mit RRB Nr. 476 vom 5. April 1994 wurde die Sistierung aufgehoben, nachdem die Einhaltung des Planungswertes summarisch nachgewiesen und das Gestaltungsplanverfahren eingeleitet worden war. Im Vorprüfungsschreiben des Amtes für Raumplanung vom 20. Februar 1997 zu den im Dezember 1996 eingereichten Entwürfen wurden verschiedene Vorbehalte geltend gemacht, die im Verlaufe späterer Verhandlungen mit Einsprechern und kantonalen Stellen zu Konzeptänderungen namentlich im kantonsstrassennahen Bereich führten.

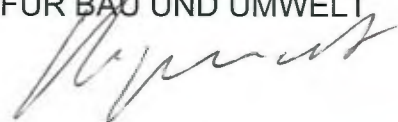
Der zur Genehmigung vorliegende Gestaltungsplan regelt insbesondere die Erschliessung der etwa eine Hektare umfassenden Wohnzone W2 im Sandbüel unter besonderer Berücksichtigung der Lärmimmissionen von der im Westen vorbeiführenden, stark befahrenen Kantonsstrasse. Wie bereits anlässlich der Vorprüfung angemerkt, kann der Bau einer durchgehenden, nur durch die Zufahrtsstrasse unterbrochenen Lärmschutzwand auch bei optisch ansprechender Gestaltung zweifellos nicht als Ideallösung eingestuft werden. Das Gleiche gilt für die direkte Zufahrt ab Kantonsstrasse angesichts der Tatsache, dass von Norden, vom Gebiet der ehemaligen Ortsgemeinde Tobel her eine Erschliessungsstrasse bis zum Gebiet Sandbüel führt. Zu Gunsten der getroffenen Lösung ist allerdings anzumerken, dass die ortsbaulichen Anforderungen nicht einfach zu bewältigen waren. Als Pluspunkt ist zudem Art. 5 Abs. 3 der Sonderbauvorschriften zu werten, welcher die Lärmschutzwand als Bestandteil der Erschliessung deklariert, die gleichzeitig mit den übrigen Erschliessungsanlagen zu erstellen ist. Deren Bau ist damit nicht vom Fortschritt der Überbauung abhängig. Insgesamt betrachtet vermag der Gestaltungsplan den Anforderungen von § 33 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) zu genügen.

Aus dem "Beilageplan Grenzbereinigung" ist insbesondere ersichtlich, dass für die neue Erschliessungsstrasse zweckmässigerweise eine eigene Parzelle ausgeschieden wird. Unter diesen Umständen handelt es sich in systematischer Hinsicht nicht um eine Grenzbereinigung im Sinne von § 45 Abs. 1 PBG, die beim ungünstigen, die zweckmässige Überbauung behindernden Verlauf der Grenze zwischen zwei Grundstücken angezeigt ist, sondern um eine Baulandumlegung nach § 39ff PBG. Für das Genehmigungsverfahren ergeben sich indes daraus keine Konsequenzen, zumal § 39 Abs. 2 PBG bestimmt, dass Landumlegungen in der Regel mit Gestaltungsplänen zu verbinden sind, was vorliegend ja geschehen ist. Das Grundbuchamt Tobel macht in diesem Zusammenhang darauf aufmerksam, dass die Verpflockung des neuen Bestandes der Güterzusammenlegung Tobel noch nicht stattgefunden hat. Im Interesse einer reibungslosen Abwicklung der Landumlegung ist der Gemeindebehörde zu empfehlen, dem zuständigen Geometer einen entsprechenden Auftrag zu erteilen. Hinsichtlich der nach § 44 PBG im Zuge der Landumlegung durchzuführenden Lastenbereinigung ist anzumerken, dass diese wohl erfolgte, aber nicht in die öffentliche Auflage miteinbezogen wurde. Da laut Angaben des erwähnten Grundbuchamtes indes kaum materielle Änderungen vorgenommen wurden, erscheint dieser verfahrensmässige Mangel verantwortbar.

**Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:**

1. Der vom Gemeinderat Tobel-Tägerschen am 21. Dezember 1998 beschlossene Gestaltungsplan Sandbüel, bestehend aus einem Plan samt Sonderbauvorschriften sowie drei Beilageplänen, wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Mitteilung an:
  - Gemeinderat Tobel-Tägerschen, 9555 Tobel-Tägerschen, unter Beilage von zwei Gestaltungsplandossiers Sandbüel, mit den erforderlichen Genehmigungsvermerken (chargé)
  - Grundbuchamt Tobel
  - Tiefbauamt
  - Amt für Raumplanung (2), unter Beilage eines Gestaltungsplandossiers Sandbüel mit den erforderlichen Genehmigungsvermerken, sowie der Akten

DEPARTEMENT  
FÜR BAU UND UMWELT



Regierungsrat H.P. Ruprecht

**Rechtsmittel:**

Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen beim Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau, 8570 Weinfelden, Beschwerde geführt werden. Diese hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten. Sie ist im Doppel unter Beilage des angefochtenen Entscheides einzureichen.

Expediert: 2. Juli 1999