

Frauenfeld, 5. Januar 2012

Entscheid Nr. 2

0207/2011/DBU/ARP

Politische Gemeinde Tobel-Tägerschen Gestaltungsplan „Zentrum“

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Tobel-Tägerschen am 6. September 2011 beschlossene Gestaltungsplan „Zentrum“ wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Tobel-Tägerschen, Hauptstrasse 22, 9555 Tobel, unter Beilage von vier Gestaltungsplänen „Zentrum“, je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt
 - Tiefbauamt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage eines Gestaltungsplans „Zentrum“ mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 7. Oktober 2011 ersucht die Politische Gemeinde Tobel-Tägerschen um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlage. Mit Schreiben vom 8. April 2011 wurde der mit der damaligen Bezeichnung Gestaltungsplan „Zentrum Tobel“ vorgeprüft. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen den Gestaltungsplan keine Rekurse hängig.

Der Gestaltungsplan „Zentrum“ liegt am östlichen Rand des Baugebiets von Tobel und wird westlich von der Kantonsstrasse und östlich vom Hügelzug „Buschgel“ begrenzt. Das Gestaltungsplangebiet befindet sich gemäss rechtskräftigem Zonenplan in der Wohn- und Arbeitszone WA3 mit überlagerter Gestaltungsplanpflicht.

Gemäss Art. 1 der Sonderbauvorschriften bezweckt der Gestaltungsplan eine geordnete und auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmte Überbauung, welche hohen energetischen Anforderungen entspricht und ein vielfältiges Angebot an verschiedenen Nutzungen zur Verfügung stellt.

Zur Umsetzung des Zweckartikels werden die Baubereiche A - E für Hauptgebäude ausgeschieden, welche die Lage, maximale Gebäudeausdehnung und Gebäudehöhe festlegen. Ausserdem werden verschiedene Bereiche für Plätze aufgeführt, deren Gestaltung je nach Nutzung in den Sonderbauvorschriften differenziert vorgegeben wird. Im

östlichen Bereich des Gestaltungsplangebiets ist ein Freihaltebereich“ ausgeschieden, mit welchem der steile Hang vor einer Bebauung bewahrt werden soll. Insgesamt scheinen die gewählten Massnahmen sachgerecht auf die Zielsetzung abgestimmt zu sein.

Der vorliegende Gestaltungsplan lässt in verschiedenen Bereichen Abweichungen von der Regelbauweise zu. Gemäss Planungsbericht betreffen die Abweichungen die Gebäudehöhe, die Gebäudelänge sowie die Ausnützungsziffer. Bezüglich der Gebäudelänge ist darauf hinzuweisen, dass die Baubereiche für Hauptgebäude östlich der Käsestrasse mit eingeschossigen Baubereichen verbunden sind. Gemäss Abs. 2 der Sonderbauvorschriften (SBV) ist der genannte Baubereich mit Gebäudevorsprüngen und unterschiedlichen Materialisierungen zu versehen. In diesem Baubereich ist gemäss Art. 7 SBV eine max. Gebäudehöhe von 4 m zugelassen. Die Baubereiche C, D und E weisen zusammen mit dem dazwischen liegenden eingeschossigen Baubereichen 2 eine Gesamtlänge von 110 m auf. Gemäss Baureglement sind jedoch nur Bauten mit einer Gebäudelänge von max. 40 m zulässig. § 7 Abs. 2 der Verordnung des Planungs- und Baugesetzes (PBV; SR 700.1) besagt, dass untergeordnete Gebäudeteile bei der Ermittlung der Gebäudelänge nicht zu berücksichtigen sind. Dazu gehören auch Verbindungstrakte zwischen Hauptbauten. Aufgrund der genannten Bauvorschriften zu den eingeschossigen Baubereichen 2 muss angenommen werden, dass diesbezüglich § 7 Abs. 2 PBV anwendbar ist, d.h. für die Ermittlung der Gebäudelänge die Baubereiche C, D und E einzeln betrachtet werden müssen. Ansonsten könnte ein Überschreiten der zulässigen Gebäudelänge um 70 m bzw. um fast 200 % jedenfalls nicht im Rahmen eines Gestaltungsplans genehmigt werden. Im Rahmen der Erarbeitung eines Baugesuchs ist somit darauf zu achten, dass die Bauten in den eingeschossigen Baubereichen 2 den Vorgaben von § 7 Abs. 2 PBV entsprechen. Westlich der Käsestrasse wird mit dem Baubereich A die max. Gebäudelänge nur geringfügig verletzt bzw. überschritten.

Von der Regelbauweise kann gemäss § 19 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) abgewichen werden, wenn durch die Abweichung gesamthaft ein besseres architektonisches und ortsbauliches Ergebnis erzielt wird und dieses im öffentlichen Interesse liegt. Ferner darf die zonengemässe Nutzungsart nicht geändert und ausserhalb des Gestaltungsplangebiets gelegene Grundstücke nicht anders als nach den für die Zone des Gestaltungsplanareals geltenden Vorschriften der Regelbauweise betroffen werden. Der Gestaltungsplan verfügt über architektonische und ortsbauliche Qualitäten, die unter anderem auf die Abweichungen der von der Regelbauweise zurückzuführen sind. Eine Qualität des Gestaltungsplans ist beispielsweise die gezielte Anordnung der einzelnen Gebäude und Kubaturen, welche auf die vorhandene bauliche und landschaftliche Umgebung reagiert. Ausserdem wird eine verdichtete und energiesparende Bauweise angestrebt. Insgesamt kann festgehalten werden, dass die Voraussetzungen für ein Abweichen von der Regelbauweise unter Berücksichtigung der Hinweise in Sachen Gebäudelänge nach Art. 19 Abs. 2 PBG erfüllt sind.

3/3

Das gesamte Planungsgebiet ist bereits heute verkehrstechnisch erschlossen und wird mittels zweier Anschlüsse an die Hauptstrasse angebunden. Gemäss Tiefbauamt kann die Zufahrtssituation in dieser Form ausgeführt bzw. geregelt werden.

Mit der Erarbeitung des Gestaltungsplans ist auch die Lärmsituation beurteilt worden. Die Berechnungen haben ergeben, dass die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden.

Das sich im Gestaltungsplangebiet befindliche Trafogebäude, welches im Hinweisinventar als „wertvoll“ eingestuft ist, ist mittels einer Einzelverfügung im Schutzplan der Gemeinde Tobel-Tägerschen aufgenommen. Somit ist der notwendige gesetzliche Schutz für das genannte Objekt vorhanden.

Das Amt für Umwelt weist darauf hin, dass die revidierte Gewässerschutzverordnung (GSchV; SR 814.201) unter anderem Mindestbreiten und Kriterien für den neu auszuscheidenden Gewässerraum festlegt. Im Rahmen der baulichen Umsetzung des Gestaltungsplans soll der Hartenauerbach, welcher das Gestaltungsplangebiet durchfließt, renaturiert werden. Innerhalb des Gestaltungsplans wird der Gewässerraum auf der westlichen Seite des Baches mit einer Gewässerabstandslinie festgelegt. Auf der östlichen Seite des Baches reicht der Gewässerraum bis zur Käsereistrasse. Innerhalb des ausgeschiedenen Gewässerraumes dürfen keine Bauten und Anlagen erstellt werden. Ausgenommen sind solche, die unter Art. 41c GSchV explizit erwähnt sind.

Ausserdem hält das Amt für Umwelt fest, dass bis zur Realisierung der Zentrumsüberbauung das Bachkonzept für den Hartenauerbach und das Renaturierungsprojekt im Bereich des Gestaltungsplanes zur Genehmigung einzureichen ist.

Departement für Bau und Umwelt



Dr. Jakob Stark



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: 10. Jan 2012