

Frauenfeld, 15. März 2021

Entscheid Nr. 17

BOA/PG Nr. 2020.10-008

Politische Gemeinde Tobel-Tägerschen

- **Gestaltungsplan Käsereistrasse II**
- **Aufhebung Gestaltungsplan Käsereistrasse Tobel**
- **Teilaufhebung Gestaltungsplan Zentrum**

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die im Titel erwähnten und vom Gemeinderat am 13. Februar 2020 bzw. 13. August 2020 beschlossenen Vorlagen werden genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Tobel-Tägerschen, Hauptstrasse 22, Postfach 47, 9555 Tobel, unter Beilage von zwei Dossiers der im Titel erwähnten Vorlagen mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - Strittmatter Partner AG, Vadianstrasse 37, 9001 St. Gallen
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Amt für Umwelt
 - Hochbauamt
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumentwicklung, Abteilung Natur und Landschaft
 - Amt für Raumentwicklung unter Beilage von einem Dossier der im Titel erwähnten Vorlagen mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Am 19. Oktober 2020 ersuchte die Gemeinde Tobel-Tägerschen um Genehmigung folgender Planungsvorlagen:

- **Gestaltungsplan Käsereistrasse II**
- **Aufhebung Gestaltungsplan Käsereistrasse Tobel**
- **Teilaufhebung Gestaltungsplan Zentrum**

Diese Vorlagen wurden mit Bericht vom 23. September 2019 vorgeprüft und vom Gemeinderat am 13. Februar 2020 bzw. 13. August 2020 beschlossen. Während der ersten öffentlichen Auflage vom 28. Februar bis 18. März 2020 sind drei Einsprachen eingegangen. Die Einsprachen wurden teilweise gutgeheissen und deshalb inhaltliche Anpassungen am Gestaltungsplan Käsereistrasse II vorgenommen. Die Änderungen wurden vom 17. August bis 7. September 2020 öffentlich aufgelegt. Dabei ist eine Einsprache eingegangen, welche vom Gemeinderat abgewiesen wurde.

Aufgrund der eingereichten Akten kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde.

Planungsgegenstand ist das gestaltungsplanpflichtige Areal an der Käsereistrasse / Erikonerstrasse. Es umfasst die Parzellen Nrn. 452, 453, 939 und 940 und ist der dreigeschossigen Wohn- und Arbeitszone WA3 zugewiesen. Das Gebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand des Ortsteils Tobel in Hanglage. An der Hangkante wird das Planungsgebiet durch eine geschützte Hecke von der Landwirtschaftszone abgegrenzt, am Hangfuss durch die Käsereistrasse und den Hartenauerbach begrenzt.

Mit Entscheid Nr. 77 vom 14. September 2012 wurde der Gestaltungsplan "Käsereistrasse Tobel" genehmigt. Der Gestaltungsplan sieht im Bereich der bestehenden Bauten keine Baufelder vor. Ein auf der Parzelle Nr. 452 geplanter Abbruch und Neubau ist daher nicht möglich, was in einem Beschwerdeverfahren durch das Verwaltungsgericht bestätigt wurde. Aufgrund der ohnehin notwendigen Anpassung an das neue Planungs- und Baugesetz und der im rechtskräftigen Gestaltungsplan vorgesehenen schwierigen Erschliessung und Bebauung im steilsten Teil des Perimeters wurde ein komplett neuer Gestaltungsplan "Käsereistrasse II" erarbeitet. Der bestehende Gestaltungsplan wird aufgehoben.

Unmittelbar nördlich an das Planungsgebiet grenzt der Gestaltungsplan Zentrum. Aufgrund einer Parzellen-Mutation gehört ein 4 m breiter Streifen am Rande des GP Zentrum neu zu den Parzellen Nrn. 453 und 939. Damit sich die beiden Gestaltungsplan-Perimeter nicht überlappen, wird der Gestaltungsplan Zentrum in diesem Bereich aufgehoben bzw. der Perimeter entsprechend der neuen Parzellengrenzen angepasst.

Im neuen Gestaltungsplan wird der Hang im oberen Bereich freigehalten. Diese Bebauung konzentriert sich auf den Hangfuss. Entsprechend der historischen Bebauungsstruktur sieht das Richtprojekt drei längliche Baukörper mit einem flach geneigten Satteldach vor, welche mit der Stirnseite gegen die Käsereistrasse ausgerichtet sind. Als Reaktion auf das ansteigende Gelände sind die Baukörper in der Höhe gestaffelt. Der mittlere Baukörper ist gegenüber der Käsereistrasse etwas zurückversetzt, so dass zwischen Strasse bzw. Besucherparkplätzen und dem Baufeld A2.1/A2.2 ein gemeinsam nutzbarer Aussenraum (Spielfläche) entsteht, der Bezug nimmt zum öffentlichen Aus-

3/3

Spiel- und Freizeitflächen bezeichnet. Die Erschliessung der geplanten unterirdischen Sammelgarage für die Baubereiche A erfolgt in der nordwestlichen Ecke des Perimeters von der Käsereistrasse her. Der südliche Baubereich B wird separat von der Käsereistrasse her erschlossen.

Der Gestaltungsplan Käsereistrasse II weicht bezüglich der Höhenmasse und der Grenzabstände von der Regelbauweise ab. Das Bebauungskonzept und das Aussenraumkonzept wurden aufgrund der Vorprüfung so angepasst, dass nun die Anforderungen an eine bessere Siedlungsgestaltung gemäss § 24 PBG erfüllt sind.

Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung haben die involvierten Fachstellen keine Vorbehalte gegen den Gestaltungsplan Käsereistrasse II bzw. die Aufhebung des Gestaltungsplans Käsereistrasse Tobel und die Teilaufhebung des Gestaltungsplans Zentrum angebracht. Die Vorlagen entsprechen den Anforderungen von § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) und können somit genehmigt werden.

Departement für Bau und Umwelt
Dienstleistungschefin



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: **15. MRZ. 2021**