

Frauenfeld, 07. Juli 2023

Entscheid Nr. 41

BOA/PG Nr. 2023.01-004

Politische Gemeinde Tobel-Tägerschen Gestaltungsplan 'Bachwiese', Aufhebung Gestaltungsplan 'Hausgarten'

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Tobel-Tägerschen am 3. Oktober 2022 beschlossene Gestaltungsplan 'Bachwiese' und die am 13. Juni 2023 beschlossene Ergänzung der Sonderbauvorschriften werden genehmigt.
2. Die vom Gemeinderat Tobel-Tägerschen am 3. Oktober 2022 beschlossene Aufhebung des Gestaltungsplans 'Hausgarten' wird genehmigt.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinde Tobel-Tägerschen, Hauptstrasse 22, 9555 Tobel, unter Beilage der Dossiers zum Gestaltungsplan 'Bachwiese' und zur Aufhebung des Gestaltungsplans 'Hausgarten', mit den notwendigen Genehmigungsvermerken (chargé)
 - BHAtteam Ingenieure AG, Breitenstrasse 16, 8501 Frauenfeld
 - Amt für Umwelt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Kantonales Hochbauamt
 - Kantonales Tiefbauamt
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage eines Dossiers zum Gestaltungsplan 'Bachwiese' und zur Aufhebung des Gestaltungsplans 'Hausgarten', mit den Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten.

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 11. Januar 2023 ersucht die Politische Gemeinde Tobel-Tägerschen um Aufhebung des Gestaltungsplans 'Hausgarten' und um Genehmigung des Gestaltungsplans 'Bachwiese'. Die öffentliche Auflage fand vom 14. Oktober 2022 bis zum 2. November 2022 statt. Während des Genehmigungsverfahrens mussten die Sonderbauvorschriften zwecks Erfüllung der Vorgaben aus dem kommunalen Richtplan um einen Artikel zur Energie (Art. 18) ergänzt werden. Diese Ergänzung wurde vom Gemeinderat am 13. Juni 2023 beschlossen. Der Gemeinderat hat entschieden, die anschliessende öffentliche Auflage im Sinne von § 29 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) durch eine schriftliche Mitteilung an die

Grundeigentümer zu ersetzen. 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. Die Genehmigungsvorlage wurde vom Amt für Raumentwicklung mit Bericht vom 3. August 2021 vorgeprüft. Seit der Vorprüfung hat sich die Situation insofern geändert, dass unterdessen die revidierte Ortsplanung mit DBU-Entscheid Nr. 51 vom 4. November 2022 genehmigt und vom Gemeinderat am 1. Januar 2023 in Kraft gesetzt wurde.

2. Das Gestaltungsplanareal ist unbebaut und befindet sich an der Münchwilerstrasse im Ortsteil Tagerschen, zwischen Dorfkern und Bahnhof. Es umfasst die Parzelle Nr. 389 mit einer Fläche von rund 5'300 m². Die nördliche Hälfte des Grundstücks ist im rechtskräftigen Zonenplan der Wohnzone W3 zugewiesen, die südliche Hälfte der Wohn- und Arbeitszone WA3. Das Areal ist mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.
3. Die Parzelle Nr. 389 ist zusammen mit der Parzelle Nr. 141 Bestandteil des rechtskräftigen Gestaltungsplans 'Hausgarten', der mit DBU-Entscheid Nr. 83 vom 9. September 1997 genehmigt wurde. Gemäss Planungsbericht wurde der Gestaltungsplan unter anderem deshalb nicht umgesetzt, weil der Eigentümer der Parzelle Nr. 141 kein Interesse an einer Überbauung hatte. Aus diesem Grund beschränkt sich der neue Gestaltungsplan 'Bachwiese' auf die Parzelle Nr. 389. Die Aufhebung des Gestaltungsplans wird ausserdem damit begründet, dass dieser nicht mehr den heutigen Bedürfnissen entspricht. Die früher vorgesehene Bebauung mit Einfamilienhäusern und flächenintensiven Erschliessungsanlagen widerspricht der haushälterischen Bodennutzung und der inneren Verdichtung. Der Bedarf für eine Anpassung des rund 25-jährigen Planungsinstruments an die neuen Verhältnisse ist damit aus kantonaler Sicht gegeben.
4. Der Gestaltungsplan 'Bachwiese' besteht aus den allgemein verbindlichen Bestandteilen Situationsplan 1:500 und Sonderbauvorschriften (SBV). Der Planungsbericht erläutert die Sondernutzungsplanung. Gemäss Art. 1 SBV bezweckt der Gestaltungsplan eine geordnete und auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmte Bebauung mit einer flächensparenden und zweckmässigen Erschliessung, die eine angemessene Verdichtung ermöglicht. Er regelt ausserdem die Aussenraumgestaltung im Planungsgebiet und setzt sich zum Ziel, eine wohnliche sowie attraktive Siedlung zu schaffen. Schlussendlich soll eine gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung erreicht werden im Sinne von § 24 Abs. 2 PBG. Um die angestrebten Ziele zu erreichen, werden verschiedene Baubereiche festgelegt und die Bauvolumen in ihren Ausprägungen näher definiert. Zudem werden Bestimmungen zur Gestaltung der Bauten und des Aussenraums festgelegt, sowie die Erschliessung geregelt.
5. Die Ausführungen in Kapitel 8.1 des Planungsberichts zu den Grundanforderungen sind nachvollziehbar. Der Gestaltungsplan erfüllt somit aus kantonaler Sicht die

Grundanforderungen gemäss § 23 PBG.

6. In Anwendung von § 24 Abs. 2 PBG kann im Rahmen von Gestaltungsplänen von der Regelbauweise abgewichen werden, wenn dadurch eine gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt. In Kapitel 8.4 sind die Abweichungen von der Regelbauweise aufgeführt. Die Geschossflächenziffer wird auf 1.20 erhöht und ist damit um 0.25 höher als der für die Zonen W3 und WA3 im Baureglement festgelegte Wert. Die Gesamthöhe weicht je nach Baubereich um -2.0 m bis + 1.5 m ab, die Fassadenhöhe um -3.5 m bis +2.5 m. Der reguläre kleine Grenzabstand von 4.0 m wird überall eingehalten und beim Baubereich C zwecks Rücksichtnahme auf die nördlich liegenden Bauten um 2.0 m erhöht. Die Anzahl Besucherparkplätze wird von 1 PP pro 4 Wohnungen auf 1 PP pro 7 Wohnungen reduziert und die Gesamtlänge der Dachaufbauten von max. 1/3 auf max. 2/3 der Dachlänge verlängert.
Die Abweichungen scheinen im Hinblick auf die verfolgte Zielsetzung ausgewogen. Im Falle der maximalen Fassaden- und Gesamthöhe sowie der Geschossflächenziffer bewegen sie sich im Bereich einer hypothetisch nächsthöheren Zone.
7. Von der Regelbauweise kann abgewichen werden, wenn dadurch eine gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung im Sinne von § 24 Abs. 2 PBG erreicht wird. Die Gesamtanlage macht einen guten, auf den gebauten Kontext abgestimmten Eindruck. Im Zusammenhang mit dem Postulat zur inneren Verdichtung überzeugt die Körnung, die Platzierung, die Massstäblichkeit und ortsspezifische Differenzierung der Geschossigkeit der Bauten. Insgesamt führt das übersichtliche Bebauungskonzept zu einer kohärenten, architektonisch guten Anlage mit qualitätsvollen Aussenräumen. Im Rahmen der Vorprüfung wurde darauf hingewiesen, dass für den Nachweis der besseren Siedlungsgestaltung gemäss § 24 Abs. 2 PBG noch Anpassungen notwendig sind. Diese wurden leider nur teilweise berücksichtigt. Wir empfehlen deshalb dringend, folgende Aspekte bei der Erarbeitung der Baugesuchsunterlagen zu berücksichtigen:
 - a. Die Integration der geforderten Tiefgaragen-Aussparung: Anstelle der Aussparung wurde für das Wurzelwerk des vorgesehenen Grossbaums in der Arealmitte eine Tiefgaragenüberdeckung von lediglich 1.2 Metern vorgesehen (Art. 11 Abs. 7 SBV). Eine solche Überdeckung ist für einen Grossbaum unzureichend, vor allem in Zeiten der Klimaveränderung mit zunehmenden Hitze- und Dürreperioden.
 - b. Die Vielzahl an Dachaufbauten stört das architektonische Gesamtbild empfindlich. Umso wichtiger ist es, den architektonischen Ausdruck gewissenhaft umzusetzen (Material- und Farbkonzept, filigrane Detaillierung).
 - c. Ein Einbezug eines ausgewiesenen Farbspezialisten, um eine Abstimmung mit der ortstypischen Farbgebung sicherzustellen und eine integrierende Wirkung in die Ortschaft und Landschaft zu erreichen.

8. Gemäss eingereichtem Umgebungsplan vom 15. November 2021 werden entlang des nordseitigen Trottoirs (Kantonsstrassenparzelle Nr. 136, Tobel-Tägerschen) Veloparkplätze realisiert. Es wird darauf hingewiesen, dass die Darstellung der Sichtberme bei der Einmündung der Bachwiesenstrasse (Parzelle Nr. 140) auf die Münchwilerstrasse (Kantonsstrassenparzelle Nr. 135) in den mitgelieferten Unterlagen (Umgebungsplan vom 15.11.2021 und Bebauungskonzept vom 16.09.2022) nicht konsistent ist. Im Umgebungsplan liegen die Veloparkplätze teilweise innerhalb der Sichtberme, während die Sichtberme im Bebauungskonzept eingehalten ist. Wir weisen darauf hin, dass die Verkehrsübersicht aus der Bachwiesenstrasse (Parzelle Nr. 140) auf die Münchwilerstrasse (Kantonsstrassenparzelle Nr. 135) dauerhaft zu gewährleisten ist (bei einer Zufahrtsgeschwindigkeit von 50 km/h: 3.0 m Beobachtungsabstand und mind. 50.0 m Sichtdistanz auf die Fahrbahn). Der Nachweis ist spätestens mit dem Baugesuch zu erbringen.
9. Das Bebauungskonzept (Stand 16.09.2022), welches dem Gestaltungsplan zu Grunde liegt, geht bei der Dimensionierung der Tiefgarage von 74 Stellplätzen aus. Im Planungsbericht wird erwähnt, dass damit das Minimum von 58 Parkplätzen gemäss angegebenem Wohnungsspiegel und Art. 26 des Baureglements überschritten wird. Der im Gestaltungsplan ausgeschiedene Baubereich für die Tiefgarage wurde ausserdem im Vergleich zu den Abmessungen im Bebauungskonzept nochmals um rund 20% vergrössert.
Es wird empfohlen, die Anzahl Parkplätze und damit die Dimensionierung der Tiefgarage im weiteren Projektverlauf auf das notwendige Minimum zu beschränken. Das Gestaltungsplanareal liegt nur rund 200 m vom Bahnhof Tägerschen entfernt und ist damit bereits heute gut durch den Öffentlichen Verkehr erschlossen (Güteklasse C, Halbstundentakt nach Romanshorn und nach Wil ausserhalb der Randzeiten). Zudem arbeitet die Gemeinde an einer Verbesserung der Anbindung an den öffentlichen Verkehr (Massnahmen V1 und V 2.2 im kommunalen Richtplan). Im kommunalen Richtplan setzt sich die Gemeinde in Massnahme V1 zum Ziel, dass nachhaltige Verkehrslösungen angestrebt werden. Dabei sollen insbesondere der öffentliche Verkehr (ÖV) sowie der Fuss- und Veloverkehr gestärkt werden. Ausserdem setzt die Gemeinde in Richtplanmassnahme V 2.2 die Verlängerung der beiden Buslinien Nrn. 736 und 837 bis zum Bahnhof Tägerschen fest. Zu diesem Zweck wird beim Bahnhof Tägerschen eine Buswendeschleife realisiert.
Eine Reduktion der unterbauten Fläche würde ausserdem die im Moment doch deutlich eingeschränkten Möglichkeiten zur Bepflanzung des Areals erhöhen.
10. Der Gestaltungsplan macht keine Vorgaben zur Materialisierung der Dachflächen. Zur Förderung der Verdunstung und somit eines natürlichen Wasserkreislaufes (Art. 1 Bst. h des Gewässerschutzgesetzes (GSchG; SR 814.20)) wird empfohlen, im weiteren Verfahren zusätzliche Massnahmen umzusetzen (z. B. Begrünungen oder Nutzung von Regenabwasser für die Gartenbewässerung).

5/5

Die anlässlich der Vorprüfung vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden hinreichend berücksichtigt oder bei abweichender Auffassung hinreichend begründet. Die Vorlage erfüllt die Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG und wird genehmigt.

Departement für Bau und Umwelt
Der Departementschef



Dominik Diezi



Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen beim Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau, 8570 Weinfelden, Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten sowie die Beweismittel aufführen. Sie ist unterzeichnet in je einem Exemplar für die Beschwerdeinstanz und die Beteiligten einzureichen. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen.

Expediert:

07. JULI 2023