

Frauenfeld, 16. Juni 2014

Entscheid Nr. 45

0009/2014/DBU/ARE

Politische Gemeinde Roggwil Gestaltungsplan Rinderweid

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Roggwil am 17. April 2013 beschlossene Gestaltungsplan Rinderweid wird genehmigt
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Roggwil, Postfach 53, 9325 Roggwil, unter Beilage von vier Gestaltungsplänen Rinderweid, je mit den notwendigen Genehmigungsvermerken (chargé)
 - Amt für Umwelt
 - Forstamt
 - Tiefbauamt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage eines Gestaltungsplans Rinderweid, mit einem Vermerk analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 9. Januar 2014 ersucht der Gemeinderat Roggwil um Genehmigung des im Titel erwähnten Gestaltungsplans. Anschliessend wurde die Vorlage den verwaltungsinternen Fachstellen zur Vernehmlassung unterbreitet. Das Amt für Raumentwicklung orientierte die Gemeinde Roggwil im März 2014 über das Ergebnis dieser Vernehmlassung. Um allfällige Optimierungsmöglichkeiten zu besprechen, fand am 24. März 2014 eine gemeinsame Sitzung mit einem Vertreter des Amtes für Raumentwicklung, dem Planungsbüro und der Gemeinde Roggwil statt. An der Sitzung vom 9. April 2014 beschloss der Gemeinderat Roggwil nachträglich, den Gestaltungsplan nochmals zu ändern. Im Wesentlichen umfasst die Änderung eine Ergänzung der Sonderbauvorschriften. Daher verzichtet der Gemeinderat Roggwil, gestützt auf § 29 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; SR 700), auf eine erneute öffentliche Auflage. Über diese nachträgliche Änderung wurde überdies die betroffene Grundeigentümerin informiert. Der geänderte Gestaltungsplan wird dem Amt für Raumentwicklung mit Schreiben vom 16. April 2014 zugestellt. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Beim Departement für Bau und Um-

welt sind gegen die Vorlage keine Rekurse hängig. Der Entwurf des Gestaltungsplanes Rinderweid wurde vom Amt für Raumentwicklung nicht vorgeprüft.

2. Der zur Genehmigung eingereichte **Gestaltungsplan Rinderweid** (nachfolgend: Gestaltungsplan) umfasst die Parzellen Nrn. 730 und 2067 (Teil), Rinderweid. Das Gebiet „Rinderweid“ liegt in Roggwil am nordöstlichen Siedlungsrand. Das unmittelbare Umfeld ist durch grossvolumige Gewerbebauten sowie eine kleinteilige Einfamilienhausstruktur geprägt. Gemäss rechtskräftigem Zonenplan ist die Parzelle Nr. 730 vollständig der Wohnzone W2 zugewiesen. Sie grenzt im Norden unmittelbar an eine bereits überbaute Wohnzone W2 an. Die gesamte Wohnzone liegt zwischen einer Gewerbezone und einem öffentlichen Gewässer (Rietbach). Die Parzelle Nr. 2067 (Teil) ist der Freihaltezone zugewiesen. Im Osten grenzt diese Freihaltezone an Waldareal. Im Süden wird das Gestaltungsplangebiet durch die Alte Landstrasse (Parzelle Nr. 2018) begrenzt.

Gemäss Art. 3 der Sonderbauvorschriften bestehen die allgemeinverbindlichen Inhalte des Gestaltungsplans aus einem Situationsplan 1:500 und Sonderbauvorschriften (SBV). Im Situationsplan integriert sind zudem zwei Geländeprofile 1:250. Zur Erläuterung des Gestaltungsplans gehört ferner ein Planungsbericht. Gemäss Art. 2 SBV bezweckt der Gestaltungsplan insbesondere die Festlegung der Erschliessung des Planungsgebiets. Zudem sollen Randbedingungen geschaffen werden, um eine haushälterische und gut auf die Umgebung und die Topographie angepasste Überbauung mit Ein- und Doppel Einfamilienhäusern zu ermöglichen. Abweichend zu Art. 9 Abs. 2 des Baureglements (BauR) wird somit bezweckt, im Planungsgebiet keine Reihenhäuser oder verdichtete Wohnsiedlungen zuzulassen. Im Sinne einer haushälterischen Nutzung des Bodens und entgegen dem Zweckartikel, wird diese Einschränkung bedauert. Wie aus Kapitel 4.3 des Planungsberichts hervorgeht, soll mit dieser Einschränkung der Charakter des bestehenden Einfamilienhausquartiers erhalten bleiben und zusätzlicher Verkehr eingeschränkt werden. Vor diesem Hintergrund kann vorliegend die erwähnte Einschränkung akzeptiert werden. Im Übrigen scheint der Zweckartikel insgesamt sachgerecht und auf die ortsbauliche Lage abgestimmt.

Wie aus dem Kapitel 2 und 4 des Planungsberichts (PB) hervorgeht, liegt dem Gestaltungsplan ein Erschliessungskonzept zu Grunde. Dieses sieht im Wesentlichen vor, das bestehende Werkleitungnetz zu ergänzen und die Rinderweidstrasse (Parzelle Nr. 2019) zu verlängern. Die vorgesehene Erschliessung scheint - abgestimmt auf die zonenspezifischen Anforderungen des Gebietes - im Sinne von § 36 Abs. 2 PBG insgesamt sachgerecht. Das für die neue Gemeindestrasse (Art. 4 Abs. 1 SBV) benötigte Land wird mittels Erschliessungsvertrag gesichert.

Nach Kapitel 2.1 des Planungsberichts sollen vorliegend die Voraussetzungen ge-

schaffen werden, um den Bau von ca. 11 Einfamilienhäusern zu ermöglichen. Eine allfällige Parzellierung für 11 mögliche Bauplätze wird im Situationsplan dargestellt. Gemäss Stellungnahme des Amtes für Umwelt liegt laut Gefahrenkarte Wasser 1:5'000 im Bereich des Gestaltungsplanperimeters eine geringe Gefährdung (Gefahrenstufe gelb) vor. Um diese Gefährdung zu mindern, ist im Gestaltungsplan vorgesehen, eine Geländemulde aufzufüllen (vgl. Kapitel 4.4 Planungsbericht). Nach Art. 6 Abs. 5 SBV wird damit gleichzeitig das massgebende Terrain (Ziffer 1.1) neu fixiert. Die vorgesehene Auffüllung wird als Hochwasserschutzmassnahme begrüsst. Auf der Ostseite ist vorgesehen, die Böschung des neuen Geländes (an der Grenze zu Parzelle Nr. 2067) mittels Blocksteinen zu sichern. Obwohl diese Böschungssicherung begrünt (Art. 7 Abs. 2 SBV) werden soll, überzeugt sie gestalterisch nicht. Daher empfiehlt die Abteilung Natur und Landschaft, stattdessen eine natürliche Böschung mit einem 1:1-Gefälle auszuführen. Sollte dies wegen eines instabilen Untergrundes nicht möglich sein, wird eine begrünte Stützkonstruktion (z.B. Textomur) empfohlen. Im Rahmen von Gestaltungsplänen sind nach Art. 51 BauR sonnige und verkehrsabseitige Spielplätze vorzusehen. Vorliegend wird indes auf eine entsprechende Festsetzung verzichtet. Wie eine Abklärung bei der Gemeinde Roggwil ergab, werde der erwähnte Passus von Art. 51 BauR in nächster Zukunft gestrichen. Zudem argumentiert die Gemeinde Roggwil, bestehe eine Spielplatzpflicht nach § 86 Abs. 1 PBG ohnehin nur bei Mehrfamilienhäusern. Mithin kann das Fehlen einer Spielplatzregelung toleriert werden.

Vorliegend tangiert der Gestaltungsplan teilweise Waldareal, welches auf Parzelle Nr. 2067 besteht. Wie aus der Stellungnahme des Forstamtes vom 21. Januar 2014 hervorgeht, könne Waldareal nicht in den Gestaltungsplan miteinbezogen werden. Das Forstamt fordert, den Einzugsperimeter entsprechend zu reduzieren. Wie eine Abklärung beim Rechtsdienst des Departementes ergab, ist eine solche Reduktion nicht erforderlich. So legt der Gestaltungsplan im Bereich des Waldes einzig die Durchleitung einer Regenabwasserleitung fest. Entsprechend ist nicht zu befürchten, dass Waldareal mittels Gestaltungsplanfestlegungen zweckentfremdet wird. Mithin kann auf eine Reduktion des Gestaltungsplanperimeters verzichtet werden. Im Übrigen führt das Forstamt aus, könne für die geplante Regenabwasserleitung eine Zustimmung in Aussicht gestellt werden.

Abweichungen von der Regelbauweise

Gestaltungspläne können gemäss § 24 Abs. 2 PBG von der Regelbauweise abweichen, wenn dadurch gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt. Der Gestaltungsplan weicht laut Kapitel 5 des Planungsberichtes abgesehen von den erwähnten Vorschriften betreffend Spielplatzpflicht (Art. 51 BauR) und der Einschränkung der Bebauungsmöglichkeiten mit Reihenhäusern nicht von der Regelbauweise ab. Hinsichtlich § 24 Abs. 2 PBG bedarf es somit keiner weiteren Ausführungen.

Im Übrigen haben im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung die einbezogenen Fachstellen keine Vorbehalte gegenüber dem Gestaltungsplan Rinderweid geäussert. Er erfüllt somit die Anforderungen von § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und kann genehmigt werden.

Departement für Bau und Umwelt



Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen beim Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau, 8570 Weinfelden, Beschwerde geführt werden. Sie ist unterzeichnet und im Doppel einzureichen und hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten, und es sind die Beweismittel aufzuführen

Expediert: **23. Juni 2014**