

Frauenfeld, 15. Dezember 2014

Entscheid Nr. 80

0172/2014/DBU/ARE

Politische Gemeinde Roggwil Gestaltungsplan Hänggert

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Roggwil am 2. September 2014 beschlossene Gestaltungsplan Hänggert wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Roggwil, Postfach 53, 9325 Roggwil, unter Beilage von drei Gestaltungsplänen Hänggert, je mit den notwendigen Genehmigungsvermerken (chargé)
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt
 - Forstamt
 - Hochbauamt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage eines Gestaltungsplans Hänggert, mit einem Vermerk analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten

Beilagen:

- Stellungnahme des Hochbauamtes vom 20. Oktober 2014
- Wasserbau-Merkblatt Nr. 4 „Unterquerung von Fliessgewässern“ vom Nov. 2010

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 23. September 2014 ersucht der Gemeinderat Roggwil um Genehmigung des im Titel erwähnten Gestaltungsplans. Die öffentliche Auflage des Gestaltungsplans erfolgte vom 22. September 2014 bis 11. Oktober 2014. Zum Zeitpunkt des Genehmigungsgesuchs war die Auflage somit noch nicht abgeschlossen. Im Nachgang zur öffentlichen Auflage orientierte die Politische Gemeinde Roggwil darüber, dass während der Auflagefrist keine Einsprache erhoben wurde. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Beim Departement für Bau und Umwelt

sind gegen die Vorlage keine Rekurse hängig. Der Entwurf des Gestaltungsplanes Hänggert wurde vom Amt für Raumentwicklung mit Prüfbericht vom 17. Juli 2014 vorgeprüft.

2. Der zur Genehmigung eingereichte **Gestaltungsplan Hänggert** (nachfolgend: Gestaltungsplan) umfasst die Parzellen Nrn. 532, 2224, 2247 und 2275 am nordwestlichen Ortskernrand von Roggwil. Das in den Gestaltungsplan einbezogene Gebiet ist teilweise überbaut. Auf der Parzelle Nr. 2247 besteht ein öffentlicher Parkplatz. Die Parzelle Nr. 532 ist mit einem Wohnhaus mit Scheune überbaut. Das Gebiet „Hänggert“ liegt an der Betenwilerstrasse, zwischen dem historischen Ortskern und dem Tramälebach. Die Zuweisung dieses Gebiets zur Bauzone erfolgte im Jahr 2011. Im Zonenplan wurden damals die Parzellen Nrn. 532, 2224 und 2275 der Dorfzone D und die Parzelle Nr. 2247 der Zone für öffentliche Anlagen OeA zugewiesen. Begründet wurden die Zuweisungen damit, die bestehenden Altbauten (Parzelle Nr. 532) einfacher umnutzen, einen öffentlichen Parkplatz bauen sowie den Neubau einer Oldtimerhalle ermöglichen zu können. Vom Departement für Bau und Umwelt wurde die erwähnte Zonenplanänderung mit Entscheid Nr. 38 vom 31. Mai 2011 genehmigt. Im Rahmen des damaligen Genehmigungsverfahrens äusserten sich sowohl das Amt für Raumentwicklung wie auch das Amt für Denkmalpflege kritisch gegenüber der erwähnten Zonenplanänderung. Insbesondere wurde darauf hingewiesen, dass Roggwil gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) über ein Ortsbild von "nationaler Bedeutung" verfügt. Gemäss ISOS liegt das Gebiet „Hänggert“ im Gebiet Nr. II mit Erhaltungsziel a). Solche Gebiete sollten möglichst freigehalten, Altbauten bewahrt und störende Veränderungen (z.B. die Bauten auf Parzellen Nrn. 1008 und 1646) beseitigt werden. Entsprechend wurde die Befürchtung geäussert, dass sich die Oldtimerhalle und der Parkplatz negativ auf den (mehrheitlich) intakten Dorfauftritt mit Blick auf Schloss und die Umgebung auswirken würden. Um dies zu verhindern, wurde die Gemeinde Roggwil dazu aufgefordert, für das Gebiet „Hänggert“ einen Gestaltungsplan zu erlassen. Mit dem zur Genehmigung eingereichten Gestaltungsplan kommt die Gemeinde Roggwil dieser Aufforderung nach.

Gemäss Art. 3 der Sonderbauvorschriften (SBV) bestehen die allgemeinverbindlichen Inhalte des Gestaltungsplans aus einem Situationsplan 1:500 und Sonderbauvorschriften. Zur Erläuterung des Gestaltungsplans gehört ferner ein Planungsbericht (PB) sowie eine Modell 1: 500. Gemäss Art. 2 SBV bezweckt der Gestaltungsplan insbesondere die Festlegung von Randbedingungen für eine gut auf die historische Umgebung und den mehrheitlich noch intakten Dorfeingang angepasste Überbauung. Im Weiteren wird eine zweckmässige Erschliessung und eine gute Umgebungsgestaltung angestrebt. Der Zweckartikel scheint mit Blick auf § 23 PBG insgesamt sachgerecht und auf die ortsbauliche Lage abgestimmt.

Dem Gestaltungsplan liegt ein Bebauungskonzept zu Grunde. Wie aus Kapitel 5.3 des Planungsberichts hervorgeht, stehen bei diesem Konzept insbesondere die Bedürfnisse der betroffenen Grundeigentümer im Vordergrund. Im Wesentlichen sollen die planerischen Voraussetzungen geschaffen werden, um den Neubau einer Einstellhalle für Oldtimerfahrzeuge sowie diverse Wohn- und Gewerbebauten zu ermöglichen. Mithin scheint das gewählte Bebauungskonzept eher zufällig. Zu begrüssen ist aber dennoch, dass im Zusammenhang mit dem vorgeschlagenen Bebauungskonzept diverse Varianten geprüft wurden (Kapitel 4 PB).

Von der Abteilung Natur und Landschaft des Amtes für Raumentwicklung sowie dem Hochbauamt werden Vorbehalte gegenüber dem Gestaltungsplan geäussert. Im Zentrum der Kritik stehen die Grösse der geplanten Einstellhalle sowie die Gestaltung des Aussenraumes. Vorliegend wird bedauert, dass das Volumen der Einstellhalle nicht verkleinert wurde. Mit einer solchen Verkleinerung hätte die geplante Einstellhalle deutlich verträglicher in die ortsbaulich sensible Lage eingepasst werden können. Wie bereits im Rahmen der kantonalen Vorprüfung festgehalten, scheint das geplante Gebäudevolumen indes auf das betrieblich Notwendigste beschränkt. Ausserdem besteht in unmittelbarer Nähe der Mehrzweckhalle, auf Parzelle Nr. 2237, bereits ein grösseres Gebäude. Somit ist die Umgebung bereits mit einem ähnlichen Baukörper vorbelastet. Mithin kann der Baubereich für die geplante Einstellhalle in der projektierten Grösse toleriert werden.

Im Rahmen der Vorprüfung wurde von der Abt. Ortsplanung des Amtes für Raumentwicklung gefordert, ergänzende Gestaltungsvorschriften zu erlassen. Im Wesentlichen wurde verlangt, für die Fassaden und die Tore der geplanten Einstellhalle eine Holzverkleidung vorzuschreiben. Damit sollte insbesondere verhindert werden, dass die neue Einstellhalle einen industriell-gewerblichen Charakter bekommt. Es wird begrüsst, dass mit Art. 8 Abs. 5 SBV eine entsprechende Regelung erlassen wurde. Trotz dieser Regelung empfiehlt es sich, im weiteren Verfahren am vorliegenden Hallenprojekt (Beilage zum Planungsbericht) zusätzliche Optimierungsmöglichkeiten zu prüfen. Dazu empfiehlt es sich, möglichst die Hinweise in der Stellungnahme des Hochbauamtes vom 20. Oktober 2014 (vgl. Beilage) umzusetzen.

Erschliessung

In Anwendung von § 36 Abs. 1 PBG ist die Gemeinde verantwortlich für die zeit- und sachgerechte Erschliessung der Bauzonen. Wie aus Art. 4 Abs. 1 SBV hervorgeht, ist das Gebiet „Hänggert“ grundsätzlich erschlossen. Vorliegend bedarf es lediglich einer Anpassung resp. Ergänzung der EW-Erschliessung (Art. 4 Abs. 3 SBV). Dazu ist insbesondere vorgesehen, mit einer neuen EW-Leitung den Trämälebach zu queren. Diesbezüglich weist die Abt. Wasserwirtschaft/Wasserbau des Amtes für Umwelt darauf hin, dass für eine solche Querung eine Ausnahmegewilligung des Kantons, d.h. eine wasserbauliche Bewilligung des Amtes für Umwelt (§ 23

WBG, RB 721.1 / §1 Abs. 3 WBV, RB 721.11) notwendig sei. Dabei sei das Wasserbau-Merkblatt Nr. 4 "Unterquerung von Fliessgewässern" massgebend. Ferner müsse die Lage der neuen Leitung so gewählt werden, dass der Tramälebach bei einer allfälligen Durchlasserneuerung bis kurz vor der Betenwilerstrasse geöffnet werden könne (möglichst kurzer Durchlass). Weiter stellt die Abteilung Abwasser und Anlagensicherheit in ihrer Stellungnahme vom 9. Oktober 2014 fest, dass der aktuelle Generelle Entwässerungsplan (GEP) das betroffene Gestaltungsplangebiet nicht berücksichtige. Somit gilt es den GEP innert einem Jahr nach der Genehmigung des Gestaltungsplans anzupassen.

Wie bereits im Prüfbericht vom 17. Juli 2014 hingewiesen, besteht gemäss Gefahrenkarte im Planungssperimeter eine geringe bis mittlere Gefährdung. Von einer Überflutungsgefahr des Tramälebaches sind die Parzellen Nrn. 2247 und 2275 betroffen. Diesem Aspekt gilt es bei der weiteren Planung genügend Rechnung zu tragen.

Abweichungen von der Regelbauweise

Gestaltungspläne können gemäss § 24 Abs. 2 PBG von der Regelbauweise abweichen, wenn dadurch gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und dies im öffentlichen Interesse liegt. Wie aus Kapitel 5.3 und 5.5 des Planungsberichts hervorgeht, wird im Rahmen des Gestaltungsplans nur geringfügig von der Regelbauweise abgewichen. Anstelle der max. Firsthöhe von 12.5 m wird eine max. Gesamthöhe von 11.5 m fixiert (Art. 7 SBV). Abweichend zur Regelbauweise (vgl. Art. 4 Ziffer 1 BauR) soll für das gesamte Gebiet nur eine Dichteziffer festgelegt werden. Anstelle der Ausnützungsziffer von 0.6 (resp. 0.5 für Wohnbauten) wird eine Geschossflächenziffer von 0.8 festgelegt. Wie aus der revidierten Umrechnungstabelle (Anhang PBV, gültig ab 1. Mai 2014) hervorgeht, entspricht dieser Wert in etwa einer Ausnützungsziffer von 0.5. Um der gewachsenen Struktur gerecht zu werden und eine gewisse Durchgrünung zu unterstützen, scheint diese Regelung vertretbar. Schliesslich wurde festgestellt, dass die max. zulässige Gebäudehöhe resp. max. traufseitige Fassadenhöhe unverändert bei 7.5 m bleibt. Abweichend zur bisherigen Regelung, wonach der Kniestock im dritten Geschoss max. 0.8 m sein darf, soll die max. Kniestockhöhe generell auf 1.0 m erhöht werden (Art. 8 Abs. 1 SBV). Da die Kniestockhöhe neu (abweichend zum alten Recht) inkl. Dachkonstruktion berechnet wird, kann diese Erhöhung akzeptiert werden.

Sonderbauvorschriften (SBV)

Art. 5 Abs. 2 und 3 Satz 2 SBV

Mit diesen Bestimmungen wird geregelt, dass vor Erteilung einer Baubewilligung für die Mitbenutzung der im Gestaltungsplan vorgesehenen Ein- und Ausfahrten, samt den erforderlichen internen Verkehrsflächen, eine entsprechende Regelung im Grundbuch in Form eines Servituts einzutragen ist. Eine entsprechende Regelung

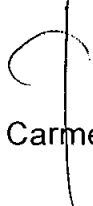
5/5

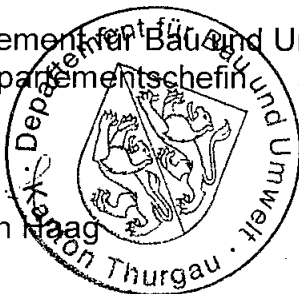
mit Grundbucheintrag ist auch für den Bau- und Unterhalt einer gemeinsamen Hausanschlussleitung vorgesehen. Gemäss Stellungnahme des Rechtsdienstes greifen entsprechenden Regelungen von Art. 5 Abs. 2 und 3 Satz 2 SBV in die bundeszivilrechtlich statuierte Vertragsfreiheit ein. Rechtlich sind diese Regelungen somit problematisch. Da sie mit dem Prüfbericht vom 17. Juli 2014 indes nicht kritisiert wurden, werden sie dennoch akzeptiert.

Zusammenfassung

Wie eingangs erwähnt, stehen sowohl die Abteilung Natur und Landschaft als auch das Hochbauamt der geplanten Einstellhalle (Oldtimer-Nutzfahrzeuge) sowie der Gestaltung des Aussenraums kritisch gegenüber. Im Übrigen wurden gegenüber dem Gestaltungsplan Hänggert von den einbezogenen Fachstellen keine grundsätzlichen Vorbehalte geäussert. Die anlässlich der Vorprüfung gemachten Anregungen und Vorbehalte wurden weitgehend berücksichtigt oder hinreichend begründet. Insgesamt erfüllt der Gestaltungsplan Hänggert die Anforderungen von § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) knapp und kann genehmigt werden.

Departement für Bau und Umwelt
Die Departementschefin


Carmen Haag



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. Dez. 2014