

Frauenfeld, 04. August 2016

Entscheid Nr. 40

0242/2016/DBU/ARE

Politische Gemeinde Roggwil

- Richt- und Zonenplanänderung Vorderau
- Gestaltungsplan Vorderau
- Aufhebung Baulinienplan Alte Landstrasse - St. Gallerstrasse

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die vom Gemeinderat Roggwil am 23. September 2015 beschlossene Richtplan- und Zonenplanänderung Vorderau wird genehmigt.
2. Der vom Gemeinderat Roggwil am 23. September 2015 und am 16. März 2016 beschlossene Gestaltungsplan Vorderau wird genehmigt.
3. Die vom Gemeinderat Roggwil am 23. September 2015 beschlossene Aufhebung des Baulinienplans Alte Landstrasse - St. Gallerstrasse (genehmigt mit RRB Nr. 878 vom 9. Juni 1987) wird genehmigt.
4. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Roggwil, Bauverwaltung, St. Gallerstrasse 64, Postfach, 9325 Roggwil, unter Beilage von drei Exemplaren der Richtplan- und Zonenplanänderung Vorderau sowie je vier Exemplaren des Gestaltungsplans Vorderau und der Aufhebung des Baulinienplans Alte Landstrasse - St. Gallerstrasse (genehmigt mit RRB Nr. 878 vom 9. Juni 1987), je mit den notwendigen Genehmigungsvermerken (chargé)
 - Amt für Umwelt
 - Amt für Wirtschaft und Arbeit, Arbeitsinspektorat
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Departement für Inneres und Volkswirtschaft, Abt. Energie
 - Forstamt
 - Hochbauamt
 - Tiefbauamt
 - Grundbuchamt Arbon, Walhallastrasse 2, 9320 Arbon
 - NRP Ingenieure AG, Lindenstrasse 1, 8580 Amriswil

- Amt für Raumentwicklung, unter Beilage von zwei Richtplan- und Zonenplanänderungen Vorderau, einem Gestaltungsplan Vorderau und einer Aufhebung des Baulinienplans Alte Landstrasse - St. Gallerstrasse (genehmigt mit RRB Nr. 878 vom 9. Juni 1987), mit den Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 6. April 2016 ersucht der Gemeinderat Roggwil um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlagen. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Gegen die erwähnten Vorlagen sind beim Departement für Bau und Umwelt keine Rekurse hängig. Der Entwurf der Richtplan- und Zonenplanänderung Vorderau sowie des Gestaltungsplans Vorderau wurden vom Amt für Raumentwicklung mit Bericht vom 31. Juli 2015 überprüft. Auslöser für die verschiedenen Planänderungen ist ein Projekt für eine Wohnüberbauung im Gebiet Unterdorf im Ortsteil Roggwil. Auf dem für die Gemeinde wichtigen Erweiterungsgebiet soll gemäss Planungsbericht eine qualitativ hochstehende, ansprechende und nachhaltig intakte Bebauung entstehen.

Die planerische Umsetzung erfolgt gemäss dem kommunalen Richtplan (Koordinationsblatt S 1.09) mittels Gestaltungsplan. Das Planungsgebiet „Vorderau“ umfasst die Parzellen Nrn. 701 (teilweise), 718 (teilweise), 719, 809 und 816 mit einer Fläche von insgesamt ca. 18'500 m². Gemäss Zonenplan der Politischen Gemeinde Roggwil liegen die Parzellen Nrn. 719 und 809 in der Gewerbezone G. Die Parzellen Nrn. 701 (teilweise) und 816 liegen grösstenteils in der Wohnzone W3. Auf der Parzelle Nr. 718 befinden sich der Haselbach, die alte Landstrasse und Ufergehölz.

Richtplan- und Zonenplanänderung Vorderau

Der rechtskräftige kommunale Richtplan (genehmigt mit DBU- Entscheid Nr. 38 vom 31. Mai 2011) sieht eine Erschliessung des südlich des Haselbachs gelegenen Teils des Planungsgebiets über die Grünastrasse vor. Gemäss vorliegendem Konzept wird das Planungsgebiet direkt ab der St. Gallerstrasse von Norden her erschlossen. Mit der zur Genehmigung eingereichten Richtplanänderung Vorderau soll diesbezüglich der kommunale Richtplan angepasst werden. Aus kantonaler Sicht spricht nichts dagegen. Die Richtplananpassung kann daher genehmigt werden.

Aufgrund der neuen Erschliessungsvariante sind verschiedene kleinere Anpassungen am Zonenplan notwendig. Zum einen werden für die Erstellung der Erschliessungsinfrastruktur drei kleinere Flächen Ufergehölz (Wald im Rechtssinn) gerodet und durch eine entsprechende Aufforstung zu Lasten der Freihaltezone im Westen des Planungsgebietes kompensiert. Zum anderen soll als Ausgleich zur neu ausgeschiedenen Gemeindestrasse auf der Parzelle Nr. 809 die bestehende Gewerbezone auf der Parzelle Nr. 809 gegen Süden um einen 2 Meter breiten Streifen erweitert werden. Gemäss Pla-

nungsbericht handelt es sich um einen flächengleichen Abtausch. Aus kantonaler Sicht ist gegen diese Anpassungen nichts einzuwenden. Die Zonenplanänderung kann daher genehmigt werden.

Gleichzeitig mit der Genehmigung des Gestaltungsplans Vorderau beantragt die Politische Gemeinde Roggwil auch den **Baulinienplan Alte Landstrasse - St. Gallerstrasse** (genehmigt mit RRB Nr. 878 vom 9. Juni 1987) **aufzuheben**. Gegen diese Aufhebung ist aus kantonaler Sicht nichts einzuwenden. Die allgemeinverbindlichen Bestandteile des **Gestaltungsplans Vorderau** (nachfolgend: Gestaltungsplan) umfassen einen Situationsplan 1:500 und die Sonderbauvorschriften. Dem Planungsbericht mit Beilagen und einem Modell 1:500 kommt eine erläuternde Wirkung zu.

Gemäss Art. 2 der Sonderbauvorschriften (SBV) bezweckt der Gestaltungsplan die Festlegung der Erschliessung des Planungsgebiets sowie von Randbedingungen für eine haushälterische und gut auf die Umgebung angepasste Überbauung mit Mehrfamilienhäusern im Bereich der Parzellen Nrn. 816 und 701. Zudem werden Festlegungen für die Feinerschliessung sowie die Umgebungsgestaltung der Mehrfamilienhäuser getroffen. Mit Blick auf § 23 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) ist der Zweckartikel insgesamt sachgerecht und auf die ortsbauliche Lage abgestimmt.

Dem Gestaltungsplan liegt eine Projektstudie zu Grunde. Diese Studie sieht sieben Mehrfamilienhäuser vor, die orthogonal zueinander angeordnet werden. Zur Umsetzung des Zweckartikels werden im Gestaltungsplan entsprechend sieben Baubereiche (A-G) und zwei Flächen für die geplanten Tiefgaragen bezeichnet. Ferner regelt der Gestaltungsplan die Lage, Grösse und Gestaltung der möglichen Bauten und Anlagen (Art. 9 und 10 SBV). Auch bezeichnet er die notwendigen Spiel- und Aufenthaltsbereiche (Art. 14 SBV) und macht Festlegungen zur Umgebungsgestaltung (Art. 12 und 13 SBV). Die Erschliessung erfolgt durch verschiedene neue Werkleitungen und eine zentrale Zufahrt. Die Landsicherung dieser Zufahrt erfolgte bereits vor der öffentlichen Auflage. Insgesamt ist die Erschliessung im Sinne von § 36 PBG als zeit- und sachgerecht zu beurteilen.

Bei der Erschliessungsplanung ist immer auch Art. 30 der Lärmschutz-Verordnung des Bundes (LSV; SR 814.41) zu beachten. Dieser Artikel besagt, dass Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen nach Art. 30 Lärmschutzverordnung (LSV) nur so weit erschlossen werden dürfen, als die Planungswerte eingehalten sind oder durch eine Änderung der Nutzungsart oder durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können.

Um die Lärmsituation zu beurteilen, reichte das Planungsbüro mit Schreiben vom 15. Juli 2016 ein Lärmgutachten nach. Aus diesem Gutachten geht unter anderem hervor, dass auf Parzelle Nr. 809 eine Garage mit Service-, Spengler- und Lackierarbeiten betrieben wird. Das bestehende Betriebsgebäude soll per 30. November 2016 umgenutzt werden. Diese Umnutzung ist abschliessend im Rahmen eines Baubewilligungs-

verfahrens zu beurteilen und wirkt sich auf die heutige Lärmsituation aus.

In seiner Stellungnahme vom 21. Juli 2016 stellt das Arbeitsinspektorat vom Amt für Wirtschaft und Arbeit fest, dass die im Lärmgutachten gemachten Annahmen und Berechnungen nachvollziehbar seien und die resultierende Beurteilung korrekt sei.

Ferner gelangt das Arbeitsinspektorat zur Schlussfolgerung, dass im Bereich des Gestaltungsplans die Planungswerte gemäss LSV eingehalten werden können.

Um zukünftigen Pegelüberschreitungen und den zwangsläufig damit verbundenen Klagen vorzubeugen, seien die gemachten Annahmen im Lärmgutachten als verbindlich zu beurteilen. Zudem seien sie als Auflagen in einem Baubewilligungs- oder Umnutzungsverfahren, was die Parzelle Nr. 809 angeht, durch die Gemeinde Roggwil zu berücksichtigen. Im Speziellen handle es sich um folgende Punkte:

- Die Betriebszeiten für lärmverursachende Arbeiten, inkl. Lüftung der Lackieranlage auf der Parzelle Nr. 809, sind auf die Zeiten werktags von 7 bis 19 Uhr zu beschränken (im Nachweis 7:15 bis 17:30 Uhr). Dabei ist eine Mittagsruhe von einer Stunde einzuhalten.
- Die gegen Süden gerichteten Fenster und Tore sind während des Betriebs geschlossen zu halten (im Nachweis wird sogar von einer Festverglasung gesprochen!).
- Der Schalldruckpegel L_w der eingesetzten Lüftung der Lackieranlage darf 70 dB nicht überschreiten (im Nachweis 68 dB).

Im Zusammenhang mit dem Planungsprozess ist insgesamt positiv zu würdigen, dass verschiedene Bebauungs- und Erschliessungsvarianten geprüft wurden. Vom Hochbauamt wird aber bedauert, dass nicht alle Anregungen der kantonalen Vorprüfung (insbesondere die höhenmässige Staffelung der Baukörper) berücksichtigt wurden. Im Rahmen der Weiterbearbeitung des Projekts solle insbesondere darauf geachtet werden, dass die Punktbauten jeweils als architektonische Einheit wahrgenommen werden. Dies bedeute, dass sowohl das Attikageschoss, wie auch die Balkone, materiell und farblich kein Eigenleben führen sollten (keine vorgestellten Balkone), sondern vielmehr mit dem Gesamtvolumen zu einer Gesamtheit verschmelzen sollten (Balkonbrüstungen wie Fassaden materialisieren, in das Hauptvolumen integrierte Loggias prüfen usw.). Auch solle auf eine fassadenbündige Anordnung der Brüstungen und eine horizontale Gliederung der Fassaden (Betonung der Vertikalen) geachtet werden. Unter Beachtung dieser Empfehlungen stimmt das Hochbauamt dem Gestaltungsplan zu. Die zur Umsetzung des Zweckartikels getroffenen Massnahmen erscheinen insgesamt sachgerecht und entsprechen den Anforderungen von § 23 Abs. 1 PBG und § 24 Abs. 1 PBG.

Schliesslich bemerkt das Forstamt, dass dem Gestaltungsplan grundsätzlich zugestimmt werden könne. Die Bemerkungen aus der Vorprüfung seien berücksichtigt worden. Allerdings fehle nördlich des Haselbachs im Situationsplan nach wie vor der Eintrag der Abgrenzung Wald-Bauzone (AWB-Linie). Gegen die vorgesehene Reduktion des gesetzlichen Ufergehölzabstandes von 15 m auf 10 m südlich des Haselbachs hat

das Forstamt keine Einwände. Die Unterschreitung sei im öffentlichen Interesse. Schliesslich weist das Forstamt darauf hin, dass allfällige spätere Abparzellierungen nicht ohne weiteres möglich seien. Insbesondere eine Aufteilung des Ufergehölzes in mehrere Parzellen sei aus gesetzlichen Gründen nicht möglich. Eine Lösung könnte darin bestehen, das gesamte Ufergehölz innerhalb der AWB-Linien um den Haselbach der Politischen Roggwil zu übertragen. Mit der Notzufahrt für die Feuerwehr sowie der Freihaltung entlang des Ufergehölzes südseits wäre damit der Zugang zum Bach und die Pflege des Ufergehölzes jederzeit gewährleistet. Abschliessend weist das Forstamt darauf hin, dass mit der Genehmigung des Gestaltungsplans der in Aussicht gestellte Rodungsentscheid nun ausgefertigt werden könne. Das Forstamt werde dies in nächster Zeit an die Hand nehmen.

Mit dem Gestaltungsplan Vorderau wird von den Vorschriften der Regelbauweise abgewichen. Abweichungen sind gemäss § 24 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) möglich, wenn dadurch gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt. Die Abweichungen umfassen gemäss Kapitel 6 Planungsbericht (PB) insbesondere eine Erhöhung der maximalen Ausnutzungsziffer von 0.6 (resp. einer GFZ von 0.95) auf eine Geschossflächenziffer von 1.05 (+10 %). Zudem wird die Gebäudehöhe von 9.5 m auf eine Fassadenhöhe von 10.5 - 12.5 m erhöht. Angaben zur „besseren Siedlungsgestaltung“ im Sinne von § 24 Abs. 2 PBG sind in Kapitel 6.3 des Planungsberichts zu finden.

Die Würdigung und Begründung der einzelnen Abweichungen und die Ausführungen zur besseren Siedlungsgestaltung im Planungsbericht können nachvollzogen werden. Mit Blick auf die Einhaltung von § 24 Abs. 2 PBG können die Abweichungen von der Regelbauweise akzeptiert werden.

Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung haben die einbezogenen Fachstellen keine Vorbehalte gegen die Genehmigungsvorlagen geäussert. Die Richtplan- und Zonenplanänderung Vorderau, der Gestaltungsplan Vorderau sowie die Aufhebung des Baulinienplans erfüllen die Anforderungen von § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes und können genehmigt werden.

Departement für Bau und Umwelt
Die Departementschefin

Carmen Haag



6/6

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: - 4. AUG. 2016