

Frauenfeld, 31. März 2021

## **Entscheid Nr. 13**

BOA/PG Nr. 2020.09-012

### **Politische Gemeinde Roggwil**

#### **- Teilrevision Ortsplanung**

#### **- Änderung Schutzplan Natur- und Kulturobjekte**

1. Die vom Gemeinderat Roggwil am 25. September 2019 beschlossene Richtplanänderung (Änderungen 2019) wird mit folgenden Ausnahmen genehmigt.
  - a) Das Richtplangebiet "Erweiterung Wohngebiet 3-geschossig" (S 1.03) auf Parzelle Nr. 2369 (bisher: 2328), Roggwil, und das Richtplangebiet "Erweiterung Gewerbegebiet" (S 1.05) auf Parzelle Nr. 52, Freidorf, werden von einer Festsetzung zu einer Vororientierung zurückgestuft. Auf der Richtplankarte 1:5'000 und im Richtplantext werden Hinweisvermerke angebracht.
  - b) Das Richtplangebiet "Erweiterung Gewerbegebiet" (S 1.05) auf Parzelle Nr. 1208 (Teil) im Gebiet Ebnet wird nicht genehmigt.
  - c) Die Aufnahme bzw. der Fortbestand des Wohnhauses (Assek.-Nr. 51/0-0032, St. Gallerstrasse 39) auf Parzelle Nr. 822, Roggwil und des Wohnhauses mit Scheune (Assek.-Nr. 51/0-0183, Bauhof) auf Parzelle Nr. 478 in der Liste "Erhaltenswerte Kulturobjekte" von Massnahme S 3.01 wird nicht genehmigt.
  - d) Die Massnahme V 1.01, Übergeordnetes Strassennetz: "Spange Süd" wird von einer Festsetzung zu einer Vororientierung zurückgestuft. Auf der Richtplankarte 1:5'000 und im Richtplantext wird ein Hinweisvermerk angebracht.
  
2. Der von der Gemeindeversammlung Roggwil am 24. August 2020 beschlossene Zonenplan wird mit folgendem Hinweisvermerk und Auftrag genehmigt:
  - a) Die Genehmigung der Weilerzonen steht unter dem Vorbehalt, dass die vom Bundesrat angeordnete Ergänzung des Kapitels 1.9 des Kantonalen Richtplanes (Kleinsiedlungen) und die damit zusammenhängende Überprüfung der Kleinsiedlungen nicht zu einem Revisionsbedarf führt. Deshalb werden im Zonenplan die Weilerzonen von Watt und Mallisdorf mit einem Hinweisvermerk versehen.

2/15

b) Die Gemeinde wird eingeladen, innert 14 Tagen ab Inkraftsetzung des Zonenplans sämtliche mehrwertabgabepflichtigen Zonenplanänderungen der kantonalen Steuerverwaltung zu melden. Dazu ist das offizielle Meldeformular Mehrwertabgabe zu verwenden.

3. Das von der Gemeindeversammlung Roggwil am 24. August 2020 beschlossene Baureglement wird mit Ausnahme vom Art. 6 Absatz 3 (Passus: Ein- und Zweifamilienhäusern) genehmigt.
4. Die vom Gemeinderat Roggwil am 25. September 2019 und 3. Oktober 2019 beschlossene Schutzplanänderung wird mit Ausnahme der Nicht-Unterschutzstellungen folgender Gebäude genehmigt:
  - Wohnhaus (Assek.-Nr. 51/0-0032, St. Gallerstrasse 39) auf Parzelle Nr. 822
  - Wohnhaus mit Scheune (Assek.-Nr. 51/0-0183, Bauhof) auf Parzelle Nr. 478

Die betroffenen Gebäude werden im Situationsplan und den Schutz- und Pflegevorschriften mit einem Nichtgenehmigungsvermerk versehen. Die Sache wird zwecks weiterer Abklärungen zur Schutzwürdigkeit im Sinne der Erwägungen und Neuentscheid über die Unterschutz- bzw. Nichtunterschutzstellung der beiden Gebäude an die Gemeinde Roggwil zurückgewiesen.

5. Mitteilung an:
  - Gemeinderat Roggwil, Postfach, 9325 Roggwil, unter Beilage von zwei Dossiers zur Teilrevision der Ortsplanung und zur Schutzplanänderung, je mit Genehmigungs-, Nichtgenehmigungs- und Hinweisvermerken (chargé)
  - Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Lämmli brunnenstrasse 54, 9001 St. Gallen
  - Schweizerische Südostbahn AG, Bahnhofplatz 1A, 9001 St. Gallen
  - Grundbuchamt Arbon, Walhallastrasse 2, Postfach, 9320 Arbon
  - Steuerverwaltung, Schlossmühlestrasse 15, 8510 Frauenfeld
  - NRP Ingenieure AG, Lindenstrasse 1, 8580 Amriswil
  - Amt für Archäologie
  - Amt für Denkmalpflege
  - Amt für Umwelt
  - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
  - Departement für Inneres und Volkswirtschaft, Abt. Energie
  - Departement für Inneres und Volkswirtschaft, Abt. öffentlicher Verkehr
  - Jagd- und Fischereiverwaltung
  - Forstamt
  - Hochbauamt

3/15

- Landwirtschaftsamt
- Tiefbauamt
- Amt für Raumentwicklung, unter Beilage von zwei Dossiers zur Teilrevision der Ortsplanung und zur Schutzplanänderung, je mit Vermerken analog Gemeinde-exemplare sowie der übrigen Akten.

### **Erwägungen:**

Mit Schreiben vom 23. September 2020 ersuchte die Politische Gemeinde Roggwil um Genehmigung der teilrevidierten Ortsplanung und einer Schutzplanänderung (Änderungen 2019). Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Gegen die Schutzplanänderung liegen mehrere Rekurse vor. Über diese Rekurse befindet das Departement für Bau und Umwelt in separaten Entscheiden. Diese sind inhaltlich und zeitlich mit dem Entscheid über die Plangenehmigung koordiniert. Die Teilrevision der Ortsplanung sowie die Schutzplanänderung wurden vom Amt für Raumentwicklung mit Bericht vom 25. März 2019 vorgeprüft.

### **Vorbemerkungen**

Die Genehmigung der letzten Ortsplanung (kommunaler Richtplan, Zonenplan und Baureglement) der Gemeinde Roggwil erfolgte mit DBU-Entscheid Nr. 38 vom 31. Mai 2011. § 8 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) verpflichtet die Gemeinden, ihre Kommunalplanung (Richtplan und Rahmennutzungsplan) sowie, soweit erforderlich, Sondernutzungspläne periodisch und bei erheblich geänderten Verhältnissen anzupassen. Seit der Revision der letzten Ortsplanung wurden das übergeordnete Recht und die übergeordneten Pläne mehrfach angepasst. Insbesondere ist seit dem 1. Januar 2013 ein neues Planungs- und Baugesetz und die Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (PBV; RB 700.1) in Kraft. Aufgrund des auf den 1. Mai 2014 in Kraft gesetzten, revidierten Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700,) wurde der Kantonale Richtplan (KRP) des Kantons Thurgau teilrevidiert. Diese Teilrevision wurde vom Bundesrat am 4. Juli 2018 genehmigt. Somit liegen offensichtlich erheblich geänderte Verhältnisse vor, welche es im Sinne von § 8 Abs. 3 PBG erfordern, die Kommunalplanung gesamtheitlich zu überprüfen.

Im Genehmigungsverfahren prüft das Departement für Bau und Umwelt (DBU) nach § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) generell, ob Pläne und Vorschriften rechtmässig sind und der übergeordneten Planung entsprechen. Dabei ist das Planungsermessen der Gemeinde gemäss Art. 2 Abs. 3 RPG zu respektieren.

## **1. Richtplanänderung**

Den kommunalen Richtplan genehmigte das Departement für Bau und Umwelt mit Entscheid Nr. 38 vom 31. Mai 2011. Mit einer Teilrevision hat die Gemeinde Roggwil diesen Richtplan auf die Vorgaben des teilrevidierten KRP (Stand: Juni 2017) angepasst. Die Teilrevision bezieht sich hauptsächlich auf den Teilbereich Siedlung.

### **a) Siedlung**

Der Planungsauftrag 1.2 A KRP verlangt, dass die Gemeinden im Rahmen ihrer Ortsplanung (kommunaler Richtplan, Zonenplan, Baureglement) aufzeigen, wie die in Kapitel 2.2 KRP aufgeführten Mindestdichten längerfristig erreicht werden können. Um die geforderten Mindestdichten zu erreichen, haben die Gemeinden in ihren Richtplänen auch sogenannte Gebiete mit inneren Entwicklungspotenzialen und deren spezifische Eigenschaften auszuweisen. Sie haben zudem die Mobilisierung dieser Gebiete zu fördern, indem sie geeignete Massnahmen zur besseren Nutzung prüfen (Planungsauftrag 1.3 B). Gemäss KRP ist die Gemeinde Roggwil den Raum- und Dichtetypen „Urbaner Raum“, „Kompakter Siedlungsraum“ sowie „Kulturlandschaft“ zugeteilt. Im Dichtetyp „Urbaner Raum: Übrige Gemeinden“ ist für den Zonenplanhorizont 2033 und den Richtplanhorizont 2040 in den WMZ eine minimale Raumnutzerdichte von 63 RN/ha, im Dichtetyp „Kompakter Siedlungsraum: Übrige Gemeinden“ 47 RN/ha und im Dichtetyp „Kulturlandschaft“ von 32 RN/h zu erreichen. Die Gemeinde Roggwil verfügte im Jahr 2018 im Dichtetyp „Urbaner Raum: Übrige Gemeinden“ über eine Raumnutzerdichte von 45 RN/ha und lag damit weit unter der im KRP geforderten Mindestdichte. Im Dichtetyp „Kompakter Siedlungsraum: Übrige Gemeinden“ verfügte die Gemeinde über eine Raumnutzerdichte von 46 RN/ha und lag damit geringfügig unter der im KRP geforderten Mindestdichte. In der „Kulturlandschaft“ verfügte die Gemeinde über eine Raumnutzerdichte von 24 RN/ha und erreichte deshalb die Vorgaben des KRP auch in diesem Dichtetyp nicht.

### **Verdichtungs- und Entwicklungsgebiete**

Zur Erfüllung des Planungsauftrags 1.2 A KRP hat die Gemeinde Roggwil im kommunalen Richtplan verschiedene Verdichtungs- und Entwicklungsgebiete bezeichnet. Diese Gebiete sollen vor allem eine Innentwicklung in den Ortsteilen Roggwil und Freidorf ermöglichen. Überdies ist eine Verdichtung im Ortsteil Ebnet geplant. Dieser Ortsteil befindet sich in der Kulturlandschaft. Die bezeichneten Verdichtungs- und Entwicklungsgebiete sind mehrheitlich zweckmässig. Dass das Gebiet „Sandbüchel“ nicht als Verdichtungs- und Entwicklungsgebiet bezeichnet wird, ist aus planerischer Sicht zu bedauern. So liegt dieses Gebiet im Ortsteil Freidorf (Kompakter Siedlungsraum) an zentralster

Lage in unmittelbarer Nähe zum Bahnhofsareal. Im Übrigen erscheinen die gewählten Verdichtungs- und Entwicklungsgebiete mehrheitlich zweckmässig, um die bestehenden Raumnutzerdichten (RND) erhöhen zu können.

Aus denkmalpflegerischer Sicht wird befürchtet, dass sich die Bestrebungen zur baulichen Verdichtung am Dorfeingang von Roggwil negativ aufs Ortsbild auswirken. Daher ist zu begrüßen, dass das Entwicklungs- und Verdichtungsgebiet Oberdorf im Zonenplan zumindest teilweise mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert wird. Gleichzeitig wird aber bedauert, dass die Parzellen Nrn. 572, 1422 und 1445 nicht in diese Gestaltungsplanpflicht miteinbezogen werden. Da auf diesen Parzellen lediglich Baulücken geschlossen werden sollen (S. 31 Planungsbericht), kann dieser Verzicht aber akzeptiert werden.

Ferner hat die Gemeinde Roggwil auch Massnahmen geprüft, um die inneren Entwicklungspotentiale zu mobilisieren. Dazu habe die Gemeinde gemäss S. 31 Planungsbericht immer wieder das Gespräch mit Eigentümern gesucht, welche das Bauland horten. Aus Sicht der Gemeinde Roggwil fehlen aber rechtliche Mittel, um der Baulandhortung entgegenzuwirken. Aus kantonaler Sicht wird diese Auffassung nur teilweise geteilt. Insbesondere bei Ein- und Aufzonungen besteht durchaus die Möglichkeit zwischen den betroffenen Eigentümern und der Gemeinde verwaltungsrechtliche Verträge abzuschliessen. In diesen Verträgen kann unter anderem auch eine Baupflicht vereinbart werden. Die Gemeinde Roggwil wird eingeladen, inskünftig eine aktivere Bodenpolitik zu betreiben, um das gehortete Bauland zu mobilisieren.

Im Übrigen ist zu begrüßen, dass auch Massnahmen zur besseren Nutzung des Baulands ergriffen wurden. In diesem Zusammenhang speziell zu begrüßen ist Artikel 29 des Baureglements. Diese Bestimmung schreibt vor, sofern ein Bauvorhaben die erlaubte Nutzungsziffer um mehr als 35 % unterschreitet, im Baugesuch konzeptionell aufzuzeigen ist, wie auf dem Grundstück trotzdem die zulässige Nutzungsziffer ausgeschöpft werden kann.

Insgesamt erscheinen die Massnahmen geeignet und zweckmässig, um die innenliegenden Reserven der Bauzone zu mobilisieren und besser zu nutzen. Damit entspricht die Planung dem Planungsauftrag 1.3 B. Zudem ist davon auszugehen, dass längerfristig die gemäss Festsetzung 1.2 A geforderten Mindestdichten erreicht werden können.

### **WMZ-Richtplangebiete**

Mit der Revision der Ortsplanung werden die kommunalen Richtplangebiete für Wohn-, Misch- und Zentrumszonen um 2.1 ha reduziert. Neu weist die Gemeinde Roggwil noch WMZ-Richtplangebiete von 3.9 ha aus. Diese Fläche entspricht den Vorgaben des Kantonalen Richtplans (Anhang A1).

Mit der Änderung Nr. 2 wird das Richtplangebiet "Oberdorf" (Parzellen Nrn. 2369 und 1848) um eine Fläche von 3'997 m<sup>2</sup> auf 2'218 m<sup>2</sup> reduziert. Neu beinhaltet diese Richtplangebiet für eine künftige dreigeschossige Wohnzone W 3 lediglich noch die Parzelle Nr. 2369 (Teil). Im Rahmen der Vorprüfung wurde die Gemeinde Roggwil aufgefordert, für dieses Richtplangebiet resp. eine künftige Einzoning eine Gestaltungsplanpflicht vorzusehen. So befindet sich die Parzelle Nr. 2369 gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) in der Umgebungszone II mit Erhaltungsziel a. Diese Grünfläche sorgt für die Ablesbarkeit der beiden historischen Ortsteile Ober- und Unterdorf. Durch die Bebauung der Parzelle Nr. 2369 würde diese Ablesbarkeit resp. eine wertvolle Grünfläche verloren gehen. Durch den Erlass eines Gestaltungsplans könnte diese Ablesbarkeit zumindest teilweise erhalten bleiben. Die Gemeinde Roggwil ist hingegen der Auffassung, dass die betroffene Fläche von 2'218 m<sup>2</sup> zu klein ist, um einen Gestaltungsplan zu erlassen. Aus kantonaler Sicht kommt aber eine künftige Einzoning ohne qualitätssichernde Massnahmen nicht in Betracht. So wird aus denkmalpflegerischer Sicht befürchtet, dass sich eine künftige Wohnzone W 3 negativ aufs Ortsbild auswirken könnte. § 72 Abs. 2 PBG verlangt, dass für Bauten mit erheblichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zur Baureife eines Grundstückes ein Gestaltungsplan gehört. Da das Richtplangebiet nur teilweise mit den übergeordneten Vorgaben vereinbar ist, wird diese Massnahme von einer Festsetzung zu einer Vororientierung zurückgestuft. Sollte dereinst eine Einzoning konkret werden, ist erneut eine Überlagerung mit einer Gestaltungsplanpflicht zu prüfen. Zusätzlich sind alternative Zonentypen (z.B. Dorfzone) und/oder vertragliche Vereinbarungen (z.B. Baupflicht für ein ortsbildverträgliches Projekt) mit Qualitätsstandards (z.B. Wettbewerbspflicht) zu prüfen.

### **Richtplangebiete für Arbeitszonen**

Das bestehende Arbeitsplatzgebiet, auf Parzelle Nr. 52 in Freidorf steht teilweise im Widerspruch zur Grundwasserschutzzone (Zone S3) der Quelfassungen "Bollbach". Entsprechend ist zu begrüssen, dass mit der Revision des Richtplans dieser Widerspruch entschärft wird. Das verbleibende Richtplangebiet S. 1.05, Erweiterung Gewerbegebiet, ragt aber nach wie vor ca. 30 m in diese Grundwasserschutzzone (Zone S3). In der betroffenen Schutzzone S3 ist das Erstellen von Bauten und Anlagen, in oder auf denen wassergefährdende Stoffe erzeugt, verwendet, umgeschlagen, befördert oder gelagert werden, verboten. Zugelassen sind einzig Bauten mit Anfall von häuslichem Abwasser sowie landwirtschaftliche Ökonomiegebäude. Da ein Widerspruch zu den Bestimmungen der Grundwasserschutzzone besteht, wird das Richtplangebiet S 1.05 von einer Festsetzung zu einer Vororientierung zurückgestuft. Gleichzeitig wird die Gemeinde Roggwil aufgefordert, den erwähnten Widerspruch bei einer allfälligen Einzoning oder im Rahmen der nächsten Revision des Richtplans zu bereinigen.

Mit der Planänderung Nr. 8 wird im Ortsteil Ebnet auf Parzelle Nr. 1208 ein neues Richtplangebiet ausgeschieden. Dieses Richtplangebiet S 1.05 mit einer Fläche von

2'828 m<sup>2</sup> soll eine Erweiterung des Gewerbegebiets ermöglichen. Effektiv grenzt dieses Richtplangebiet nicht an ein reines Gewerbegebiet, sondern an eine Wohn- und Arbeitszone. Dass nun angrenzend an dieses Wohn- und Arbeitsgebiet inskünftig eine reine Arbeitszone geschaffen werden soll, ist planerisch nicht nachvollziehbar. Gemäss KRP befindet sich der Ortsteil Ebnet in der Kulturlandschaft. In diesem Raumtyp sind nur Einzonungen für Erweiterungen von Betrieben möglich, die in der angrenzenden Bauzone bestehen. Die Erweiterung darf aber den Rahmen einer massvollen Erweiterung (2'000 m<sup>2</sup> resp. 30 Prozent der Betriebsfläche) nicht überschreiten. Mit einer Fläche von 2'828 m<sup>2</sup> sprengt das Richtplangebiet aber diesen Rahmen bzw. ist es nicht mehr mit Planungsgrundsatz 1.6 L vereinbar. Auch bestehen angrenzend zum Richtplangebiet keine grösseren Betriebsareale, welches ein Richtplangebiet mit einer Fläche 2'828 m<sup>2</sup> rechtfertigen würde. Da das Richtplangebiet eine wertvolle Kulturlandfläche betrifft, wird dieses Richtplangebiet auch aus landwirtschaftlichen Gründen abgelehnt. Unter Abwägung sämtlicher Interessen wird dieses Richtplangebiet nicht genehmigt.

### **Erhaltenswerte Kulturobjekte**

Bauten, die im Sinne von § 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat (TG NHG; RB 450.1) als erhaltenswerte Objekte gelten, sind zu schützen und zu pflegen. Unter Massnahme S 3.01 werden erhaltenswerte Kulturobjekte aufgeführt und in der Richtplankarte bezeichnet.

Bei den betroffenen Gebäuden handelt es sich um Objekte, die lediglich "nach Möglichkeit" zu erhalten sind. An dieser Stelle ist festzuhalten, dass Richtpläne lediglich für die Behörden verbindlich sind (§ 15 PBG). Die darin enthaltenen Festlegungen können einem Grundeigentümer im Baubewilligungsverfahren nicht entgegengehalten werden. Der Schutz der historischen Substanz einer Baute muss grundeigentümergebunden angeordnet werden, soweit dafür ein hinreichendes öffentliches Interesse besteht und sich dies mit dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit vereinbaren lässt.

Aus denkmalpflegerischer Sicht nicht nachvollziehbar ist, dass das Wohnhaus, Assek. Nr. 51/0-0032, St. Gallerstrasse 39, Roggwil, auf Parzelle Nr. 822 und das Wohnhaus mit Scheune, Assek. Nr. 51/0-0183, Bauhof, auf Parzelle Nr. 478 nicht geschützt werden sollen. Daher kann auch nicht akzeptiert werden, dass mit Massnahme S. 3.01 ein Abbruch der beiden "erhaltenswerten Kulturobjekte" nicht ausgeschlossen wird.

Somit kann der Eintrag der betroffenen Objekte in der Liste der "erhaltenswerte Kulturobjekte" unter Massnahme S 3.01 nicht genehmigt werden. Bei den betroffenen Objekten werden im Richtplankarte (S 3.01) und in der Richtplankarte Nichtgenehmigungsvermerke angebracht.

## **b) Verkehr**

### **Übergeordnetes Strassennetz: "Spange Süd" (Massnahme V 1.01)**

Mit Entscheid Nr. 96 vom 29. November 2012 hat das Departement für Bau und Umwelt die Strassenführung der Spange "Arbon-Süd" (Massnahme V 1.01) von der Genehmigung des kommunalen Richtplans ausgenommen. Gegen diese Nichtgenehmigung wurde beim Verwaltungsgericht eine Beschwerde eingereicht. Mit Entscheid vom 30. Oktober 2013 hat das Verwaltungsgericht die Beschwerde betreffend die "Spange Süd" gutgeheissen und zwecks weiterer Abklärungen ans Departement für Bau und Umwelt zurückgewiesen. Inzwischen fanden mehrere Gespräche zwischen dem Kanton und Vertretern der Gemeinde Roggwil und der Stadt Arbon statt. Dabei wurde beschlossen, dass für die geplante "Spange Süd" eine Zweckmässigkeitsbeurteilung (ZMB) durchgeführt wird. Mit dieser ZMB soll u.a. der Bedarf und die Realisierbarkeit der "Spange Süd" beurteilt werden. Zusätzlich sollen die Vor- und Nachteile der einzelnen Varianten und Alternativen untersucht werden. Unter anderem gilt es dabei auch zu klären, ob eine Variante mit einem geringeren Kulturlandverlust möglich wäre.

Weiter ist zu bemerken, dass – abweichend zur Festlegung im Koordinationsblatt V 1.01 – die Federführung nicht beim Kanton, sondern bei der Gemeinde Roggwil liegt. Da derzeit noch offen ist, ob sich die Spange "Arbon Süd" überhaupt und mit welcher Linienführung realisieren lässt, wird die Richtplanmassnahme V 1.01, Übergeordnetes Strassennetz: "Spange Süd", von einer Festsetzung zu einer Vororientierung zurückgestuft.

### **Fussweg Roggwil-Betenwil (Massnahme V 5.03)**

Die im Plan vorgesehene Linienführung des Fusswegs Roggwil-Betenwil scheint nicht optimal zu sein. Die Strecke Roggwil-Betenwil wäre über den neuen Fussweg deutlich länger als entlang der bestehenden Strasse. Es ist fraglich, ob Fussgänger, die von Roggwil nach Betenwil oder umgekehrt gehen möchten, diesen Umweg in Kauf nehmen. Eine mehr oder weniger gradlinige Verbindung zwischen Roggwil und Betenwil wäre für Fussgänger wahrscheinlich viel nützlicher. Zu etwa einem Drittel könnte ein solcher Fussweg über einen bestehenden Bewirtschaftungsweg führen. Der restliche Teil des Fusswegs liesse sich im Zuge einer Güterzusammenlegung realisieren. In Anbetracht der kleinräumigen Parzellierung der Flächen um Roggwil drängt sich aus landwirtschaftlicher Sicht eine Güterzusammenlegung auf. Der Gemeinde wird empfohlen, in dieser Hinsicht weitere Abklärungen zu treffen und die Planung des Fusswegs zurückzustellen.

### **Rad- und Wanderwegnetz**

Der Richtplankarte integriert ist eine Karte 1:20'000. Dieses zeigt das bestehende Rad- und Wanderwegnetz. In dieser Karte nicht abgebildet wird der Konzil-Radweg im Gebiet Ruggisberg. Ebenfalls fehlt der Eintrag der Alltagsroute Arbon – St. Gallen, welche durch die Gemeinde Roggwil führt. Ferner ist auch das Wanderwegnetz nicht auf dem

aktuellsten Stand. Im Gebiet Erbel – Esserswil – Windenholz wurde im Frühjahr 2020 eine grössere Verlegung/Umstrukturierung in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Roggwil abgeschlossen. Ferner wurde auf dem Gebiet der A. Vogel AG der Wanderweg infolge des Erweiterungsbaus verlegt. Die aktuelle Linienführung ist im ThurGIS Wanderwege ersichtlich. Auch im Bereich des Bahnhofs ist die Linienführung falsch (Stallerweiterung vor 2008). Im Rahmen der nächsten Richtplanrevision sind die erwähnten Fehler zu bereinigen.

Es fällt auf, dass im Richtplan kein kommunales Fusswegnetz dargestellt ist. Bei der Wanderweg-Route 13085 Häggenschwil-Winden – St. Gallen Neudorf gibt es noch Aufwertungspotenzial, da die Strecke im Bereich Roggwil – Freidorf zweimal die St. Gallerstrasse queren muss. Eine attraktivere Linienführung zwischen Baumühle – Leimat – Berg SG wäre anzustreben, dann könnte die Wegführung über Holzerhof abgelöst werden.

### **c) Energie**

Die Gemeinden im Urbanen Raum und im Kompakten Siedlungsraum mit mehr als 2000 Einwohnern müssen gemäss Planungsauftrag 4.2 A einen kommunalen Energierichtplan erstellen. Die Gemeinde Roggwil verfügt über 3'082 Einwohner (Stand: 31. Dezember 2019). Daher hat sich die Gemeinde verpflichtet, unmittelbar nach Abschluss der Ortsplanungsrevision diesen Planungsauftrag umzusetzen. Gemäss Koordinationsblatt S 4.01 des Richtplantextes hat die Gemeinde Roggwil bereits ein Energiekonzept erarbeitet. Es ist darauf hinzuweisen, dass gestützt auf den KRP (Planungsauftrag 4.2 A) der kommunale Richtplan bis im Jahr 2022 vorliegen muss.

## **2. Zonenplan**

Die im Zonenplan ausgeschiedenen Nutzungszonen und deren Abgrenzungen sind mehrheitlich sachgerecht auf die lokalen Verhältnisse abgestimmt. Die in der Zonenplanänderungstabelle aufgeführten Änderungen betreffen mehrheitlich Umzonungen und vereinzelte Einzonungen von Kleinstflächen.

### **Kleinsiedlungen**

Die Gemeinde Roggwil verfügt über verschiedene Kleinsiedlungen. Mit dem Projektauftrag des Regierungsrates zur "Überprüfung der Kleinsiedlungen im Kanton Thurgau" (RRB Nr. 162 vom 19. Februar 2019) hat der Regierungsrat den in der Genehmigung zur Teilrevision des Kantonalen Richtplans 2017 (Entscheid des Bundesrates vom 4. Juli 2018) formulierten Bundesauftrag angenommen, die bestehenden Kleinsiedlungen aufgrund ihrer Ausprägung und Eignung sowie den Anforderungen des Bundesrechts auf ihre Zugehörigkeit zu Landwirtschaftszonen, Zonen nach Art. 33 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) oder Bauzonen nach Art. 15 RPG zu überprüfen und bei Bedarf einer sachgerechten Zone zuzuweisen.

10/15

Im Mai 2020 hat der Regierungsrat die Übergangsverordnung zu den Kleinsiedlungen (KSV) in Kraft gesetzt. Damit sollen die Zuständigkeiten und das anwendbare Recht bis zur Anpassung des entsprechenden Kapitels 1.9 im KRP geregelt werden. Im Anhang dieser Verordnung sind diejenigen Kleinsiedlungen aufgeführt, die inskünftig entweder einer Landwirtschafts- oder Landschaftsschutzzone bzw. einer Erhaltungszone (nach Art. 33 RPV) zugewiesen werden müssen. Gemäss aktuellem Projektstand sind im Anhang 2 der KSV die Kleinsiedlungen Mallisdorf und Watt aufgeführt. Überdies verfügt die Gemeinde Roggwil über fünf weitere Kleinsiedlungen in Roggwil (Erbel, Esserswil, Häuslen, Lenggenhof, Riedern), die untersucht wurden. Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision wurden im Bereich dieser sieben Kleinsiedlungen keine Änderungen vorgenommen. Die Beurteilung der einzelnen Kleinsiedlungen im Projekt "Überprüfung der Kleinsiedlungen im Kanton Thurgau" sowie deren Zuordnung zu den jeweiligen Bauzonentypen, entspricht einem "Projektzwischenstand". Das Bundesamt für Raumentwicklung hat sich dazu noch nicht geäussert. Auch fehlt es noch an einem überarbeiteten Kapitel Kleinsiedlungen im KRP, aufgrund dessen die Gemeinden ihre Ortsplanungen hinsichtlich Kleinsiedlungen überprüfen und anpassen müssen. Wir weisen deshalb darauf hin, dass die Nutzungszonen der Kleinsiedlungen zu einem späteren Zeitpunkt als Folge des erwähnten Überprüfungsauftrags unter Umständen nochmals angepasst werden müssen. Davon betroffen sind insbesondere die im Anhang 2 aufgeführten Ortsteile Mallisdorf und Watt. Bei diesen Kleinsiedlungen wird im Zonenplan ein Hinweisvermerk angebracht.

## **Naturgefahren**

Seit 2013 sind sämtliche Gemeinden im Kanton Thurgau auch im Besitz einer Gefahrenkarte, welche behördenverbindlich ist. Die Behörden haben also bei allen raumwirksamen Tätigkeiten, die Gefahrenkarten zu berücksichtigen. Gemäss Planungsbericht verfolgt die Gemeinde Roggwil mit der Revision der Nutzungsplanung die Umsetzung der aktuellen raumplanerischen Vorgaben und die Abstimmung der Planung auf die neuen kantonalen Bestimmungen. Die Integration der synoptischen Gefahrenkarte ist im Verfahren "Übernahme" erfolgt, in welchem keine Anpassung an die Parzellengrenzen vorgenommen wird. Die Darstellung der überlagerten Gefahrenzone ist, soweit überprüfbar, vollständig und sachgerecht.

## **Verkehrsflächen**

Im Zonenplan wird zwischen Verkehrsflächen innerhalb und ausserhalb der Bauzonen unterschieden. Sie sind in der Legende unter "Informationsinhalt" aufgelistet. Die generelle Prüfung zeigt, dass die erfolgten Zuweisungen der Verkehrsflächen zweckmässig und nachvollziehbar sind.

11/15

### **Mehrwertabgabe**

Gestützt auf § 63 PBG wird eine Mehrwertabgabe fällig, wenn Land, das bisher ausserhalb der Bauzone lag, neu und dauerhaft einer Bauzone zugewiesen wird (Neueinzonung) sowie für Land, das bisher in einer öffentlichen Zone lag, neu einer anderen Bauzone zugewiesen wird. Neu der Bauzone zugewiesen werden die Änderungsflächen Nrn. 21, 56a, 56b, 56e und 56f. Die Gemeinde Roggwil wird eingeladen, sämtliche mehrwertabgabepflichtigen Zonenplanänderungen innert 14 Tagen der kantonalen Steuerverwaltung zu melden. Dazu ist das offizielle Meldeformular Mehrwertabgabe der Steuerverwaltung zu verwenden.

### **Generellen Entwässerungsplan**

Die Ortsplanungsrevision der Gemeinde Roggwil beinhaltet verschiedene Ein- und Umzonungen sowie eine Auszonung. Es ist darauf hinzuweisen, dass durch die Umzonungen die im Generellen Entwässerungsplan (GEP) festgeschriebenen Abflusskoeffizienten nicht verändert werden dürfen. Allfällige Auswirkungen der Ortsplanungsrevision auf die bestehenden Abwasseranlagen sowie die Auswirkungen auf die Massnahmenplanung des GEP sind im Rahmen der laufenden GEP-Überarbeitung zu beurteilen.

### **3. Baureglement (BauR)**

Das neue Baureglement basiert gemäss Planungsbericht auf dem Musterbaureglement der Region Ober- und Mittelthurgau. Von diesem Musterbaureglement (MBR) weicht die Gemeinde Roggwil vereinzelt ab. Mit der vorliegenden Revision wird den Anforderungen von § 122 PBG entsprochen und das Baureglement an die Bestimmungen des PBG und der Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst. Das revidierte Baureglement enthält, abgestimmt auf die einzelnen Nutzungszonen, die im Sinne von § 18 PBG erforderlichen Regelungen.

Art. 3 BauR besagt, dass in der Dorf- und Weilerzone die Gemeindebehörde zur Prüfung der Einordnung in das Ortsbild eine Fachbeurteilung einholt bzw. eine Ortsbildkommission einsetzt. Dies ist erfreulich.

Im Prüfbericht vom 25. März 2019 wurde kritisiert, dass die Bebauung in der Wohnzone W2a auf Ein- bis Dreifamilienhäuser beschränkt wird. Damals führte die Gemeinde Roggwil aus, dass Reiheneinfamilienhäuser nicht ins Bild der erhaltenswerten Einfamilienhausquartiere passen. Aus kantonaler Sicht besteht für die Einschränkung in der Wohnzone W2a kein öffentliches Interesse. Überdies ist die Einschränkung mit den Zielen einer haushälterischen Nutzung des Bodens (Art. 1 Abs. 1 RPG) nicht vereinbar.

12/15

Mit der Revision des Baureglements wird die heutige Wohnzone W2 in zwei unterschiedlichen Typen (W2a und W2b) aufgeteilt. In der bisherigen Wohnzone W2 (genehmigt mit DBU-Entscheid Nr. 38 vom 31. Mai 2011) sind Ein-, Reihen- und Zweifamilienhäuser und verdichtete Wohnsiedlungen zulässig. Mit dem revidierten Baureglement wird die bauliche Einschränkung in der Wohnzone W2a – auch im Vergleich zur Vorprüfung – noch restriktiver. Neu werden in der W2a nur noch Ein- und Zweifamilienhäuser – jedoch keine Dreifamilienhäuser - zugelassen. Diese Einschränkung ist mit dem Grundsatz einer haushälterischen Bodennutzung nicht vereinbar, zumal die Wohnzone W2a noch über grössere Freiflächen (z.B. in Freidorf auf Parzelle Nr. 2259, Sandbüchel) verfügt. Diese Freiflächen eignen sich ohne Weiteres für eine etwas dichtere Bauweise als für eine Überbauung mit Ein- und Zweifamilienhäuser. Daher wird in Art. 6 Abs. 3 BauR der Passus "Ein- und Zweifamilienhäusern" nicht genehmigt.

#### **4. Schutzplanänderung**

Das Departement für Bau und Umwelt genehmigte den rechtskräftigen Schutzplan Natur- und Kulturobjekte mit Entscheid Nr. 38 vom 31. Mai 2011. Nicht genehmigt wurde die Nichtunterschutzstellung von sieben Kulturobjekten. Damals wurde die Gemeinde Roggwil aufgefordert, die Schutzwürdigkeit dieser Objekte erneut zu prüfen.

Nun hat der Gemeinderat beschlossen, einen Teil der erwähnten Objekte doch unter Schutz zu stellen. Bei den folgenden Objekten entschied sich der Gemeinderat erneut gegen eine Unterschutzstellung:

- Wohnhaus, Assek. Nr. 51/0-0032, St. Gallerstrasse 39, Roggwil, auf Parzelle Nr. 822
- Wohnhaus mit Scheune, Assek. Nr. 51/0-0183, Bauhof, auf Parzelle Nr. 478

Die beiden Bauten verbleiben dafür in der Liste der "erhaltenswerte Kulturobjekte" von Massnahme S 3.01 im kommunalen Richtplan. Gemäss Massnahme S 3.01 wird angestrebt, die betroffenen Objekte "nach Möglichkeit" zu erhalten. Damit wird ein Schutz der im Hinweisinventar als wertvoll eingestufteten Bauten nicht sichergestellt und steht im Widerspruch zum eigentlichen Schutzauftrag. Der Eintrag der beiden obgenannten Objekte in der Liste zu Massnahme S 3.01 kann deshalb, wie schon auf Seite 7 ausgeführt, nicht genehmigt werden, zumindest solange nicht, bis die Frage der Unterschutzstellung abschliessend geklärt ist. Somit stellt sich insbesondere die Frage, ob die Nichtunterschutzstellung der beiden Objekte zu Recht erfolgt ist.

Gemäss § 10 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat vom 8. April 1992 (TG NHG; RB 450.1) haben die Gemeinden die Pflicht, den Schutz und die Pflege erhaltenswerter Objekte zu regeln. Für diesen Zweck können Reglemente, Nutzungspläne oder Anordnungen erlassen werden. Erhaltenswerte Objekten können gemäss § 2 Abs. 1 Ziff. 4 TG NHG sein: Siedlungen, Siedlungsteile, Baugruppen, Bauten, Bauteile oder Anlagen samt Ausstattung und Umgebung von kulturgeschichtlicher Bedeutung, die sich zum Beispiel durch architektonisch-formale oder

handwerkliche Qualitäten auszeichnen. Hinweise auf erhaltenswerte Objekte ergeben sich insbesondere aus den Inventaren des Bundes, des Kantons und der Gemeinden (§ 2 Abs. 2 TG NHG). Bei der Prüfung der Frage, ob ein Objekt Schutz verdient, hat eine sachliche, auf wissenschaftlichen Kriterien abgestützte Gesamtbeurteilung zu erfolgen, welche den kulturellen, geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Zusammenhang eines Bauwerks mitberücksichtigt. Sollte ein Objekt im Sinne des TG NHG als "erhaltenswert" eingestuft worden sein, rechtfertigt sich eine Unterschutzstellung aber nur, wenn die denkmalpflegerische Bedeutung und das Interesse an der Erhaltung des Schutzobjekts im Rahmen der vorzunehmenden Güterabwägung höher zu gewichten ist als entgegengesetzte private oder (andere) öffentliche Interessen.

### **Wohnhaus, Assek. Nr. 51/0-0032, auf Parzelle Nr. 822**

Beim Wohnhaus auf Parzelle Nr. 822 handelt es sich um ein ehemaliges Bauernhaus im Unterdorf von Roggwil. Das Unterdorf sowie das betroffene Gebäude gehören gemäss Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) zu einem Ortsbild von nationaler Bedeutung. Das hohe Alter dieses Gebäudes und seine einstige Nutzung als Wirtschaft, eine wichtige dörfliche Sozialstruktur, bezeugen die geschichtliche Eigenschaft. Seine Fachwerkbauweise und die profilierten Flugsparrendreiecke bezeugen die handwerkliche Eigenschaft. Die wichtige Position an der Strassenverzweigung im Unterdorf macht seine ortsbauliche Eigenschaft aus. Entsprechend ist es nachvollziehbar, dass im ISOS die Fassade dieses Gebäudes zur St. Gallerstrasse hin als "prägendes Element" im Gebiet Nr. 2 aufgeführt wird. Gemäss ISOS gilt für das Gebiet Nr. 2 das Erhaltungsziel A. Damit wird gemäss ISOS bezweckt, in diesem Gebiet alle Bauten, Anlagenteile und Freiräume integral zu erhalten. Das beschriebene Wohnhaus ist aufgrund seiner Positionierung, Stellung und Bauweise ein wichtiger Bestandteil des schützenswerten Ortsbildes. Dass die Gemeinde Roggwil das Wohnhaus auf Parzelle Nr. 822 dennoch nicht unter Schutz stellt, ist aus denkmalpflegerischer Sicht nicht nachvollziehbar. Für einen solchen Entscheid fehlt insbesondere eine nachvollziehbare wissenschaftliche Auseinandersetzung mit dem betroffenen Wohnhaus, Assek. Nr. 51/0-0032. Dem Entscheid der Gemeinde Roggwil für die Nichtunterschutzstellung lagen offenbar lediglich die im Planungsbericht (S. 20) wiedergegebenen Ergebnisse einer Besichtigung des Gebäudes im Beisein des Amtes für Denkmalpflege zu Grunde. Weitergehende Abklärungen zur Schutzwürdigkeit wurden offenbar nicht getätigt. Vor diesem Hintergrund erweisen sich vorliegend die Grundlagen für die denkmalpflegerische Beurteilung der betroffenen Liegenschaft als nicht resp. nur ungenügend. Demzufolge kann der Schutzwert des Gebäudes nicht in rechtsgenügender Weise ermittelt werden, weshalb auch keine umfassende Verhältnismässigkeitsprüfung vorgenommen werden kann. Ohne fundierte Kenntnisse über den Schutzwert eines potentiellen Schutzobjekts, lassen sich die drei Kriterien der Verhältnismässigkeit (Eignung, Erforderlichkeit und Zumutbarkeit) bezüglich einer grundeigentümergebundenen Unterschutzstellung nicht beurteilen.

Weiter fällt auf, dass die Interessenabwägung zum betroffenen Objekt (S. 20 Planungsbericht) sehr knapp und wenig differenziert erfolgte. Insbesondere wird im Planungsbericht nicht ausgeführt, weshalb die Unterschutzstellung des Wohnhauses auf Parzelle Nr. 822 ein unverhältnismässiger Eingriff in die Eigentumsгарantie darstellen soll. Zwar wird im Planungsbericht ausgeführt, dass die betroffene Liegenschaft von den heutigen Eigentümern nur erworben wurde, weil die Gemeinde zur Auskunft gab, dass die Liegenschaft nicht geschützt ist. Inwiefern diese Aussage relevant sein soll, um von einer unverhältnismässigen Einschränkung zu sprechen, bleibt indes unklar.

Daher wird die Sache zwecks weiterer Abklärungen und für eine erneute, sachgerechte Interessenabwägung und Verhältnismässigkeitsprüfung an die Gemeinde Roggwil zurückgewiesen. Diese wird einen schriftlichen Bericht beim Amt für Denkmalpflege oder ein Gutachten über die Schutzwürdigkeit des streitbetroffenen Gebäudes hinsichtlich seiner Substanz (Aussenhülle, Raumschale und feste Innenausstattung) einzuholen haben, um gestützt darauf über die Unterschutzstellung bzw. Nichtunterschutzstellung erneut zu entscheiden. Dabei hat sie auch die Frage nach der Verhältnismässigkeit einer Unterschutzstellung (Eignung, Erforderlichkeit und Zumutbarkeit) nachvollziehbar darzulegen.

#### **Wohnhaus mit Scheune, Assek. Nr. 51/0-0183, Bauhof, auf Parzelle Nr. 478**

Das Wohnhaus mit Scheune gehört zum Bauhof. Dieses Gehöft hat eine geschichtliche Verknüpfung zum Schloss Mammertshofen. Der mutmassliche Bohlenständerbau und der ursprüngliche Zustand der Wohnräume begründen seine handwerkliche Eigenschaft. Die Lage an der Zufahrt zum Schloss Mammertshofen macht seine ortsbauliche Eigenschaft aus. Das Wohnhaus hat viele historische Elemente bewahrt, deren fach- und sachgerechte Instandstellung mit einem Schutz angestrebt wird.

Gemäss ISOS liegt das betroffene Gebäude in der Umgebungszone VI vom Schloss Mammertshofen mit Erhaltungsziel a. In Umgebungszone mit Erhaltungsziel a soll gemäss ISOS das Kulturland oder die Freifläche in ihrer Beschaffenheit erhalten bleiben und die "für das Ortsbild wesentliche Vegetation und die Altbauten" bewahrt werden. Die beschriebene Baute gehört aufgrund ihrer kulturhistorischen Bedeutung eindeutig zu den erhaltenswerten Altbauten. Aufgrund seiner Nähe zum Schloss Mammertshofen ist die betroffene Baute Bestandteil des besonders wertvollen Ortsbildschutzgebiets "Schloss Mammertshofen mit Umgebung". Solche Ortsbildschutzgebiete sind gemäss Kapitel 1.10 KRP in ihrer Erscheinung, Substanz und Struktur zu schützen, zu pflegen und zu gestalten. Entsprechend ist aus denkmalpflegerischer Sicht die erfolgte Nichtunterschutzstellung des Wohnhauses mit Scheune, Assek. Nr. 51/0-0183, Bauhof, nicht nachvollziehbar. Auch fehlt eine wissenschaftliche Auseinandersetzung mit dem betroffenen Gebäude. Dem Entscheid der Gemeinde Roggwil für die Nichtunterschutzstellung liegen offenbar einzig die Ergebnisse einer Besichtigung im Beisein des Amtes für Denkmalpflege zu Grunde (S. 22 Planungsbericht). Weitergehende Abklärungen zur Schutzwürdigkeit wurden offenbar nicht getroffen. Vor diesem Hintergrund ist festzuhal-

15/15

ten, dass vorliegend die Grundlagen für die denkmalpflegerische Beurteilung der betroffenen Liegenschaft nicht vorhanden sind. Demzufolge kann der Schutzwert des Gebäudes nicht in rechtsgenügender Weise ermittelt werden, weshalb auch keine umfassende Verhältnismässigkeitsprüfung vorgenommen werden kann. Ohne fundierte Kenntnisse über den Schutzwert eines potentiellen Schutzobjekts, lassen sich die drei Kriterien der Verhältnismässigkeit (Eignung, Erforderlichkeit und Zumutbarkeit) bezüglich einer grundeigentümergebundnen Unterschutzstellung nicht beurteilen. Daher wird die Sache zwecks weiterer Abklärungen an die Gemeinde Roggwil zurückgewiesen. Diese wird einen schriftlichen Bericht beim Amt für Denkmalpflege oder ein Gutachten über die Schutzwürdigkeit des streitbetroffenen Gebäudes hinsichtlich seiner Substanz (Aussenhülle, Raumschale und feste Innenausstattung) einzuholen haben, um gestützt darauf über die Unterschutzstellung bzw. Nichtunterschutzstellung erneut zu entscheiden. Dabei hat sie auch die Frage nach der Verhältnismässigkeit einer Unterschutzstellung (Eignung, Erforderlichkeit und Zumutbarkeit) nachvollziehbar darzulegen.

### Schlussbemerkung

Die generelle Prüfung ergibt, dass die teilrevidierte Ortsplanung Roggwil sowie die Schutzplanänderung (Änderungen 2019) mit Ausnahme des Richtplangebietes "Erweiterung Gewerbegebiet" (S 1.05) auf Parzelle Nr. 1208 (Teil), Art. 6 Abs. 3 des Baureglements sowie zweier Nicht-Unterschutzstellungen die Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG erfüllen und somit genehmigt werden.

Departement für Bau und Umwelt  
Die Departementschefin



Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen ab Publikation im Amtsblatt 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: 31. MRZ. 2021