

Frauenfeld, 26. Juni 2023

Entscheid Nr. 35

BOA/PG Nr. 2023.05-001

Politische Gemeinde Roggwil

- **Gestaltungsplan "Parzelle Nr. 59, Dorfstrasse Freidorf"**
- **Aufhebung Quartierplan "Kirchfeld"**

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Roggwil am 8. März 2023 beschlossene Gestaltungsplan "Parzelle Nr. 59, Dorfstrasse Freidorf" wird genehmigt.
2. Die vom Gemeinderat Roggwil am 8. März 2023 beschlossene Aufhebung des Quartierplans "Kirchfeld" wird genehmigt.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinde Roggwil, Gemeindekanzlei, Postfach, 9325 Roggwil, unter Beilage der Dossiers zum Gestaltungsplan "Parzelle Nr. 59, Dorfstrasse Freidorf" und zur Aufhebung des Quartierplans "Kirchfeld", mit den notwendigen Genehmigungsvermerken (chargé)
 - NRP Ingenieure AG, Lindenstrasse 1, 8580 Amriswil
 - Amt für Umwelt
 - Amt für Wirtschaft und Arbeit, Arbeitsinspektorat
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Hochbauamt
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage eines Dossiers zum Gestaltungsplan "Parzelle Nr. 59, Dorfstrasse Freidorf" und zur Aufhebung des Quartierplans "Kirchfeld", mit den Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten.

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 5. Mai 2023 ersucht die Gemeinde Roggwil um Genehmigung des Gestaltungsplans "Parzelle Nr. 59, Dorfstrasse Freidorf" sowie der Aufhebung des Quartierplans "Kirchfeld". Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Beim

Departement für Bau und Umwelt sind gegen den Gestaltungsplan bzw. gegen die Planaufhebung keine Rekurse hängig. Die Genehmigungsvorlage wurde vom Amt für Raumentwicklung mit Bericht vom 7. Juli 2022 vorgeprüft.

2. Der zur Genehmigung eingereichte **Gestaltungsplan "Parzelle Nr. 59, Dorfstrasse Freidorf"** (nachfolgend: Gestaltungsplan) betrifft die Parzelle Nr. 59. Diese liegt an der Schnittstelle von grösseren Wohn- und Gewerbebauten im Nordwesten und einer kleinteiligen Einfamilienhausstruktur im Nordosten. Gemäss dem rechtskräftigen Zonenplan befindet sich das Planungsgebiet in der Wohn- und Arbeitszone 2 (WA2) und ist noch nicht überbaut. Gegenüber den Parzellen auf der West-, Süd- und Ostseite weist die Parzelle Nr. 59 eine Senke im Terrainverlauf auf. Um den Umgang mit der Senke sowie die Erschliessung der Parzelle zu regeln, wurde im Zonenplan eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Die Genehmigung des Gestaltungsplans bedingt, dass der **Quartierplan Kirchfeld** (RRB Nr. 1131 vom 5. Juni 1974) **aufgehoben** wird. Gegen diese Planaufhebung bestehen keine Vorbehalte.

Die allgemeinverbindlichen Bestandteile des Gestaltungsplans bestehen aus einem Situationsplan 1:500 und den Sonderbauvorschriften (SBV). Der Planungsbericht mit Beilagen hat erläuternden Charakter. Gemäss Art. 2 SBV bezweckt der Gestaltungsplan die Festlegung der Erschliessung, die Lage der Bebauung und die Terraingestaltung im Planungsgebiet. Grundlage für den Gestaltungsplan ist ein Bauungskonzept mit zwei Mehrfamilienhäusern und integrierter Tierarztpraxis. Das erwähnte Konzept wurde im Laufe des Planungsprozesses weiter optimiert und hat nun einen guten Stand erreicht. Um dieses Konzept bzw. den Zweckartikel planerisch umzusetzen, regelt der Gestaltungsplan insbesondere die interne Erschliessung und Parkierung (Art. 4-5 SBV), die Bebauung (Art. 6-8 SBV) sowie die Umgebungsgestaltung (Art. 9-10 SBV). Diese Regelungen bzw. die planerische Umsetzung des Zweckartikels erscheint überwiegend sachgerecht. Aus architektonischer Sicht ist zu bedauern, dass im Gestaltungsplan das architektonische Konzept und die Fassadengestaltung nicht verbindlich festgelegt werden. Im vorliegenden Fall kann dem Gestaltungsplan gleichwohl zugestimmt werden, zumal nicht von der Regelbauweise abgewichen wird. Überdies ist zu begrüßen, dass im Gestaltungsplan gleichwohl wichtige Teilaspekte des architektonischen Konzepts verankert werden. So werden u.a. Prinzipien zur Dach- und Fassadengestaltung sowie Regelungen zu vorspringenden Gebäudeteilen, Anbauten und Kleinbauten festgelegt. Unter Abwägung aller Interessen kann dem Gestaltungsplan daher zugestimmt werden.

Aus dem Planungsbericht (Kapitel 5.4) geht hervor, dass das Planungsgebiet hinsichtlich der Werkleitungen vollständig erschlossen ist. Die Hausanschlussleitungen sind jedoch noch zu projektieren bzw. zu erstellen. Da diese nicht Bestandteil der öffentlichen Erschliessung sind, können sie grundsätzlich nicht Inhalt eines Gestaltungsplans sein. Es ist daher nachvollziehbar, dass die neuen Leitungen sowie das

geplante Retentionsbecken im Gestaltungsplan unter dem Informationsinhalt aufgeführt werden. Demnach ist vorgesehen, das Planungsgebiet im Trennsystem zu entwässern. Noch ist eine Entwässerung im Trennsystem aber nicht möglich. So kann die bestehende Regenwasserleitung die zusätzliche Einleitmenge aus dem Gestaltungsplangebiet hydraulisch nicht aufnehmen. Gemäss GEP-Massnahme R3 ist für die Umstellung auf das Trennsystem vorgängig die Regenwasserkanalisation zu erweitern. Bis diese Massnahme umgesetzt ist, hat die Entwässerung der Parzelle Nr. 59 im Mischsystem mit einem maximalen Abflusskoeffizienten von 0.20 zu erfolgen. Innerhalb der Parzelle sind Regen- und Schmutzabwasser getrennt abzuleiten und in der letzten Inspektionsmöglichkeit (Kontrollschacht) zusammen zu führen. Sobald die Kanalisation dann erweitert ist, muss die Entwässerung (Leitungsführung) im Planungsgebiet auf das Trennsystem umgestellt werden. Unter dieser Voraussetzung kann dem Gestaltungsplan zugestimmt werden.

Im Übrigen scheint die planerische Umsetzung im Gestaltungsplan - abgestimmt auf den Zweckartikel - sach- und zweckmässig sowie mit den Anforderungen von § 23 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) vereinbar. Die anlässlich der Vorprüfung vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden hinreichend berücksichtigt oder bei abweichender Auffassung hinreichend begründet. Der Gestaltungsplan "Parzelle Nr. 59, Dorfstrasse Freidorf" sowie die Aufhebung des Quartierplans "Kirchfeld" erfüllen die Anforderungen von § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) und werden genehmigt.

Departement für Bau und Umwelt
Der Departementschef



Dominik Diezi



Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der Eröffnung 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: **26. JUNI 2023**

28
Frauenfeld, 20. Juni 2023

Entscheid Nr. 35
BOA/PG Nr. 2023.05-001

Gemeinde P6 Roggwil		
Geschäft GP Parz. 59 + Aufh. & P Kirchfeld		
Visum	Datum	Bemerkungen
Sachbearb. Wag	19.6	
Abt. Leiter Wag	20.6	i.o.
Amtschef Wag	21.06.	i.o.
Rechtsdienst		

Politische Gemeinde Roggwil

- Gestaltungsplan "Parzelle Nr. 59, Dorfstrasse Freidorf"
- Aufhebung Quartierplan "Kirchfeld"

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Roggwil am 8. März 2023 beschlossene Gestaltungsplan "Parzelle Nr. 59, Dorfstrasse Freidorf" wird genehmigt.
2. Die vom Gemeinderat Roggwil am 8. März 2023 beschlossene Aufhebung des Quartierplans "Kirchfeld" wird genehmigt.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinde Roggwil, Gemeindekanzlei, Postfach, 9325 Roggwil, unter Beilage der Dossiers zum Gestaltungsplan "Parzelle Nr. 59, Dorfstrasse Freidorf" und zur Aufhebung des Quartierplans "Kirchfeld", mit den notwendigen Genehmigungsvermerken (chargé)
 - NRP Ingenieure AG, Lindenstrasse 1, 8580 Amriswil
 - Amt für Umwelt
 - Amt für Wirtschaft und Arbeit, Arbeitsinspektorat
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Hochbauamt
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage eines Dossiers zum Gestaltungsplan "Parzelle Nr. 59, Dorfstrasse Freidorf" und zur Aufhebung des Quartierplans "Kirchfeld", mit den Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten.

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 5. Mai 2023 ersucht die Gemeinde Roggwil um Genehmigung des Gestaltungsplans "Parzelle Nr. 59, Dorfstrasse Freidorf" sowie der Aufhebung des Quartierplans "Kirchfeld". Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Beim