

Frauenfeld, 22. August 2023

Entscheid Nr. 45

BOA/PG Nr. 2023.04-007

Politische Gemeinde Roggwil Gestaltungsplan Käsereiwiese

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Roggwil am 15. Februar 2023 beschlossene Gestaltungsplan Käsereiwiese wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinde Roggwil, Gemeindekanzlei, Postfach, 9325 Roggwil, unter Beilage der Dossiers zum Gestaltungsplan Käsereiwiese, mit den notwendigen Genehmigungsvermerken (chargé)
 - NRP Ingenieure AG, Lindenstrasse 1, 8580 Amriswil
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Departement für Inneres und Volkswirtschaft, Abteilung Energie
 - Hochbauamt
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage eines Dossiers zum Gestaltungsplan Käsereiwiese, mit den Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten.

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 20. April 2023 ersucht die Gemeinde Roggwil um Genehmigung des Gestaltungsplans Käsereiwiese. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Gegen den Gestaltungsplan sind beim Departement für Bau und Umwelt keine Rekurse hängig. Der Entwurf des Gestaltungsplans wurde vom Amt für Raumentwicklung mit Bericht vom 10. November 2022 vorgeprüft.
2. Der zur Genehmigung eingereichte **Gestaltungsplan Käsereiwiese** (nachfolgend: Gestaltungsplan) umfasst im Ortsteil Freidorf die Parzellen Nrn. 36, 37, 78, 80, 81,

1419, 1421, 1452, 1808, 1902, 1903, 1904 sowie Teile der Parzellen Nrn. 39, 79, 82 und 1807. Das Planungsgebiet wird durch die Wilen-, Käserei- und Höhenbühlstrasse begrenzt. Es ist teilweise überbaut, aber nicht vollständig erschlossen. Es fällt von Süden nach Norden ab und zeichnet sich durch eine heterogene Bebauungsstruktur aus. Gemäss rechtskräftigem Zonenplan (DBU-Entscheid Nr. 13 vom 17.05.2021) befindet sich das Planungsgebiet in der Wohnzone W2b resp. in der Wohn- und Arbeitszone WA2.

Gemäss Art. 3 der Sonderbauvorschriften (SBV) besteht der Gestaltungsplan aus dem Situationsplan im Massstab 1: 1'000 und den SBV. Diese Unterlagen werden durch einen erläuternden Planungsbericht ergänzt. Gemäss Art. 2 SBV legt der Gestaltungsplan die Erschliessung fest. Zudem macht er Vorgaben, um eine haushälterische Nutzung des Baulands und eine zeitgemässe Energienutzung sicherzustellen. Da es sich beim Gebiet "Käsereiwiese" um ein kommunales Verdichtungs- und Entwicklungsgebiet handelt, wurde die Gemeinde Roggwil im Prüfbericht vom 10. November 2022 aufgefordert, entsprechend den Vorgaben des Kantonalen Richtplans (Planungsgrundsatz 1.3 B) im Zweckartikel das Ziel einer "hochwertigen Siedlungsqualität" zu verankern. Im überarbeiteten Gestaltungsplan wird dieser Forderung teilweise entsprochen. Insgesamt ist der Zweckartikel nun mit den übergeordneten Vorgaben vereinbar.

Der Gestaltungsplan basiert auf einer Bebauungs- sowie einer Erschliessungsstudie. Dementsprechend unterteilt der Gestaltungsplan das Planungsgebiet in zwei Teile. Im Westen werden die sechs Baufelder 1-6 für unterschiedliche Wohngebäude ausgeschieden. Die Gebäudetypologie wird dabei offengelassen. Aufgrund der Grösse der Baufelder ist jedoch davon auszugehen, dass überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser entstehen werden. Im Baufeld Nr. 7 (östliches Teilgebiet) wird indessen vorgeschrieben, dass Mehrfamilienhäuser zu erstellen sind. Diese Vorschrift ist aus kantonaler Sicht zu begrüßen, zumal damit ein wichtiger Beitrag zur haushälterischen Nutzung des Bodes geleistet werden kann. Gleichzeitig ist zu bemängeln, dass der Gestaltungsplan im Bereich der MFH (Baufeld Nr. 7) nicht weiter konkretisiert wurde. So wurde im Prüfbericht vom 10. November 2022 gefordert, dieses Baufeld weiter zu unterteilen und mit Baubereichen die Lage, die Grösse der Bauvolumen sowie die Freizeit-, Spiel- und Grünflächen zu regeln.

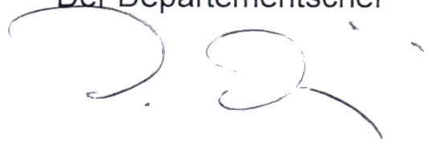
Die Gemeinde Roggwil erachtet eine entsprechende Konkretisierung – angesichts der ortsbaulich wenig heiklen Lage – als unverhältnismässig.

Da mit dem Gestaltungsplan nicht von der Regelbauweise abgewichen wird, kann dem GP unter Abwägung aller Interessen – trotz fehlender Konkretisierung im Bereich des Baufelds Nr. 7 – zugestimmt werden.

Um eine häusliche Überbauung und Erschliessung zu gewährleisten, wird im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan eine Landumlegung durchgeführt. Grundlage für die Landumlegung und den Gestaltungsplan bildet eine Erschliessungsstudie. Diese sieht vor, auf der Parzelle Nr. 78 eine neue Gemeindestrasse zu erstellen. Diese wird gemäss Gestaltungsplan als Stichstrasse ausgebildet und auf der Parzelle Nr. 76 mit einer Wendeanlage ergänzt. Zwischen dieser Anlage und der Wilenstrasse sieht die Gemeinde zudem einen neuen, öffentlichen Fussweg vor. Nebst den geplanten Verkehrsflächen ist im Gestaltungsplanperimeter die Ergänzung des öffentlichen Werkleitungsnetzes und der Bau einer neuen Trafostation vorgesehen. Aus kantonaler Sicht ist die geplante Erschliessung zweckmässig.

Unter Abwägung aller Interessen ist die planerische Umsetzung im Gestaltungsplan - abgestimmt auf den Zweckartikel - sachgerecht und zweckmässig. Auch sind die Inhalte 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 Käsereiwiese erfüllt die Anforderungen von § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) und wird 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: **22. AUG. 2023**