

DER REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU

Protokoll vom **21. Mai 1991**

Nr. 656



Arealüberbauungsplan Calzavara/EG Roggwil/Genehmigung

1. Mit Schreiben vom 15. Februar 1991 ersucht der Gemeinderat Roggwil um Genehmigung des im Titel erwähnten Sondernutzungsplanes. Die Gemeinde vervollständigte die Unterlagen mit Schreiben vom 2. April 1991. Den Akten ist zu entnehmen, dass das Planauflege- und Beschlussverfahren entsprechend den Bestimmungen des Baugesetzes durchgeführt wurde. Des weiteren liegt die Zustimmung aller beteiligten Grundeigentümer im Sinne von § 109 BauG vor. Beim Departement für Bau und Umwelt sind keine Rekurse hängig. In formeller Hinsicht steht einer Genehmigung der Vorlage nichts entgegen.
2. Der Arealüberbauungsplan Calzavara (Sondernutzungsplan) umfasst gemäss Art. 3 der Sonderbauvorschriften die im Zentrum von Freidorf liegenden Parzellen Nrn. 49, 50, 51, 1595 (teilweise) mit einer Gesamtfläche von rund 7'000 m². Im rechtskräftigen Zonenplan (RRB Nr. 1570 vom 2. Oktober 1984) sind diese Parzellen der definitiven Dorfzone zugewiesen. Der allgemeinverbindliche Teil des Sondernutzungsplanes setzt sich aus Sonderbauvorschriften (SBV), einem Schemaschnittplan und einer Situation zusammen. Das rechtlich unverbindliche Modell und der Planungsbericht dienen der Erläuterung.

Den Unterlagen der Gemeinde ist zu entnehmen, dass mit dem Sondernutzungsplan ein planerischer Rahmen für eine der dörflichen Siedlungsstruktur angemessene Überbauung geschaffen werden solle. Ferner waren auch die Einpassung ins Ortsbild, eine durchmischte Nutzung, eine bessere gestalterische Gliederung der Baukörper und die Schaffung privater und halböffentlicher Aussenräume sowie eine einheitliche Architektursprache ein Anliegen. Die Zielsetzungen erscheinen ausgewogen und situationsgerecht. Die generelle Beurteilung der Vorlage ergibt, dass diese Vorgaben angemessen erfüllt sind. So ordnet der Sondernutzungsplan auf zweckmässige Art und Weise Grösse, Stellung und die äussere Gestaltung der Bauten sowie die Umgebungsgestaltung und nimmt gebührend Rücksicht auf das bestehende Ortsbild. Die Dorfzone bezweckt eine gemischte bauliche

Nutzung. Ein ausgewogenes Mass und eine sinnvolle Nutzungsdurchmischung ist für den Erlebniswert, die Funktion und das Ortsbild von Stadt- und Dorfkernen von zentraler Bedeutung. In diesem Sinne sind gemäss Art. 12 SBV in den Erdgeschossen Dienstleistungs- und in den Obergeschossen Wohnnutzungen vorzusehen. Die Baukuben C sind einer Wohnnutzung vorbehalten. Im Zentrum der Überbauung entsteht ein durch die neuen Gebäude und das Riegelhaus gefasster autofreier, mehrfach nutzbarer Innenhof (Spielplatz, Platz, Wege, Kompostieranlagen). In diesem Bereich ist auch die Tiefgarage vorgesehen. Die Zu- und Wegfahrt erfolgt ab der Käsereistrasse. Das im behördenverbindlichen kommunalen Richtplan als in der "Gesamtform erhaltenswert" eingestufte Riegelhaus ist nun allgemeinverbindlich geschützt, weil Art. 12 SBV die Erhaltung seiner Gesamtform verlangt.

Für die gestalterische und technische Ausführung der Bauten und deren Umgebung sind verschiedene zweckmässige Sonderbauvorschriften erlassen.

Gemäss Planungsbericht weist die Überbauung eine Dichte von 0.84 auf. Diesbezüglich ist zu bemerken, dass in der massgebenden Dorfzone die regelkonforme Ausnützung max. 0.40 beträgt. Unter gewissen Voraussetzungen ermächtigt indessen Art. 3.31 Abs. 4 BauR den Gemeinderat, von den allgemein geltenden Höchst- und Mindestmassen und mithin der Ausnützungsziffer abzuweichen. Für grössere Gebiete verlangt die vorgenannte Bestimmung, diese Abänderungen im Rahmen eines Sondernutzungsplanes zu erlassen. Dieser Anforderung wird mit dem zur Genehmigung vorliegenden Sondernutzungsplan Rechnung getragen. Besonders zu erwähnen ist, dass die erwähnte Dichte von 0.84 auf Art. 3.31 Abs. 4 BauR und nicht auf § 109 BauG (Bonus) basiert. Nicht zu verkennen ist die - auch unter Würdigung der konkreten Siedlungsstruktur - hoch erscheinende Baudichte.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der vorliegende Sondernutzungsplan die gesetzlichen Anforderungen (§§ 32, 109 BauG) und die massgebenden materiellen Planungsgrundsätze des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Art. 1, 3 RPG) in ausreichendem Masse erfüllt. Ein Sondernutzungsplan wie der Arealüberbauungsplan verfeinert und ergänzt den Rahmennutzungsplan (Zonenplan, Baureglement) situationsgerecht. Er ist somit ein Planungsinstrument und kein Bauprojekt. Der gewählte Detaillierungsgrad trägt zusammen mit Art. 6 SBV diesem Aspekt gebührend Rechnung, indem auf zweckmässige Art für die spätere Projektierung ein ausreichender Spielraum verbleibt. Schliesslich ist noch darauf hinzuweisen, dass die in die interne Vernehmlassung einbezogenen Ämter keine Vorbehalte angemeldet haben. Die Vorlage ist zweckmässig; einer Genehmigung steht auch in materieller Hinsicht nichts entgegen.

Der Regierungsrat beschliesst:

1. Der vom Gemeinderat Roggwil am 13. November 1990 beschlossene Arealüberbauungsplan Calzavara wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Roggwil, 9325 Roggwil, unter Beilage eines Plandossiers bestehend aus den Sonderbauvorschriften und zwei Plänen, je mit Genehmigungsvermerk auf dem Titelblatt sowie einem Planungsbericht ohne Genehmigungsvermerk.
 - Baudepartement
 - Amt für Denkmalpflege
 - Tiefbauamt
 - Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft
 - Amt für Raumplanung (3), unter Beilage eines Plandossiers bestehend aus den Sonderbauvorschriften und zwei Plänen, je mit Genehmigungsvermerk auf dem Titelblatt sowie einem Planungsbericht ohne Genehmigungsvermerk sowie den übrigen Akten.

Für richtige Ausfertigung

Der Staatsschreiber

