



DER REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU

Protokoll vom - 7. Sep. 1993

Nr. 1028

~~Partielle Änderung der Ortsplanung~~ / Arealüberbauungsplan "Freidorf-Watt" /
EG Roggwil / Genehmigung

Mit Schreiben vom 9. und 22. Juni 1993 ersucht der Gemeinderat Roggwil um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlagen. Den Akten ist zu entnehmen, dass die Planaufgabe- und Beschlussverfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Im Sinne von § 109 BauG liegt die Zustimmung der Grundeigentümer zum Arealüberbauungsplan vor. In formeller Hinsicht steht einer Genehmigung der Vorlagen nichts entgegen.

Anlass der partiellen Änderung der Ortsplanung sind konkrete Bauabsichten auf den zwischen der Jakobsberg- und Schulstrasse liegenden Parzellen Nm. 452 und 1557 in Freidorf. Im rechtskräftigen Zonenplan (RRB Nr. 1570 vom 2. Oktober 1984) sind diese der zweigeschossigen Reserve-Wohnzone W2a zugewiesen. Gemäss den Zonenvorschriften sind höchstens zweigeschossige Einfamilienhäuser in offener Bauweise mit einer maximalen Ausnützung von 0.25 zulässig. Laut Aussage der Gemeinde laufe jedoch eine Überbauung mit Einfamilienhäusern diametral der Zielsetzung der laufenden Ortsplanungsrevision entgegen. Aufgrund der tiefen Ausnützung scheine es daher wenig sinnvoll, die Parzellen nach der rechtskräftigen Nutzungszone zu überbauen. Durch die Aktualität der Bauabsichten habe die Gemeinde die Zonenplan- und Reglementsänderung nicht in die generelle Ortsplanungsrevision einbinden wollen. Die vorgezogene Änderung entspreche der Zielsetzung der neuen Ortsplanung. Im Entwurf der revidierten Ortsplanung, welcher sich zur Zeit beim Departement für Bau und Umwelt zur Vorprüfung befindet, ist die Zonenbestimmung enthalten. Die neue Zonenvorschrift soll zur haushälterischen Nutzung des Bodens beitragen, indem sie eine höhere Ausnützung zulässt. In diesem Zusammenhang ist insbesondere bemerkenswert, dass in dieser Zone auch die sogenannte verdichtete Bauweise zur Regelbauweise gehört. Die Baureglementsänderung erscheint zweckmässig.

Im Zonenplan wurden die Parzellen Nm. 452 und 1557 in Freidorf der "W2 Wohnzone zweigeschossig verdichtet" zugewiesen, um damit die Voraussetzungen für einen haushälterischen Umgang mit dem Boden und für eine sinnvolle Überbauung des Gebietes zu schaffen. Die im vorliegenden Plan erlassene Zone stimmt jedoch nicht mit der entsprechenden Bezeichnung im Baureglement überein, da dort eine "W2 Wohnzone zweigeschossig" erlassen wurde, die als Besonderheit eine verdichtete Bauweise vorsieht. Die ergänzende Bezeichnung "verdichtete" Wohnzone wäre

indes nicht notwendig gewesen. Aus den Akten wird jedoch die Zusammengehörigkeit der beiden Zonen ersichtlich, wodurch die vorliegende Zonenbezeichnung bewilligt werden kann. Die Zonenplanänderung erscheint zweckmässig.

Der Arealüberbauungsplan wurde durch konkrete Überbauungsabsichten ausgelöst. Ein Situationsplan 1:500 und die Sonderbauvorschriften bilden den allgemeinverbindlichen Inhalt der Sonderbauordnung. Ein Modell und die Projektpläne besitzen richtungsweisenden Charakter. Ergänzt wird die Sonderbauordnung durch einen Planungsbericht, eine Ausnützungs- und eine Lärmimmissionsberechnung. Die eingereichten Unterlagen lassen auf eine sorgfältige Ausarbeitung des Arealüberbauungsplanes schliessen. So sind insbesondere die Sonderbauvorschriften und der Situationsplan gut aufeinander abgestimmt. Die Ausnützung von 0.55 hält sich an die Bestimmung der beschriebenen, neuen Bauzone. Die von der Lärmschutzverordnung geforderte Einhaltung des Planungswertes für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen ist nachgewiesen.

Der vorliegende Arealüberbauungsplan bezweckt eine geordnete, gut ins bestehende Orts- und Landschaftsbild eingepasste Überbauung mit entsprechender Gestaltung, eine zweckmässige Erschliessung sowie den sparsamen Umgang mit dem Bauland unter gleichzeitiger Berücksichtigung der Siedlungs- und Wohnqualität. Das Gebiet liegt am Siedlungsrand in leichter Hanglage und grenzt an die Bahnlinie der Bodensee-Toggenburgbahn an. Die Anordnung der Bauten berücksichtigen den Bahnlärm. Die Anwohnerparkplätze werden in einer Tiefgarage erstellt, wodurch der Siedlungsbereich verkehrsfrei gestaltet werden kann und eine ruhige Innenhofzone entsteht. Lediglich mit einer Notzufahrt können die einzelnen Gebäude oberirdisch mit Fahrzeugen erreicht werden. Die im Arealüberbauungsplan festgelegten Hauszugänge/Notzufahrten geben das Erschliessungssystem jedoch ohne Bezeichnung der Treppenanlagen wieder. Erst dem richtungsweisenden Plan "Erdgeschoss und Umgebung" vom 9. Dezember 1992 kann entnommen werden, dass aufgrund der Topographie die Höhendifferenzen mit Treppen überwunden werden. Dadurch ergeben sich für einzelne Benutzergruppen, wie Erwachsene mit Kinder- oder Einkaufswagen, Rollstuhlpatienten, Velofahrer usw., un- oder zumindest schwerüberwindbare Hindernisse. So ist das Haus A von diesen Benutzern nur über das Untergeschoss ebenerdig zugänglich. Weiter führt von diesem Haus kein ebenerdiger Weg zum Spielplatz. Ferner werden die Fussgänger vom Fahrverkehr des Besucherparkplatzes nicht getrennt geführt. Diese offensichtlichen Mängel konnten nach Rücksprache mit dem Architekten, der die entsprechenden Anpassungen am Wegnetz vornahm, behoben werden. Die überarbeitete Wegführung ist im nachträglich eingereichten Plan "Erdgeschoss und Umgebung" vom 30. Juli 1993 (Revisionsdatum) festgehalten. Der neue Plan ist nun richtungsweisend, da er den vom 9. Dezember 1992 datierten ersetzt. Alle Hauszugänge sind jetzt rollstuhlgängig und auch der Spielplatz kann ebenerdig erreicht werden. Weiter werden die Fussgänger getrennt vom Fahrverkehr geführt. Der Gemeinderat hat im Baubewilligungsverfahren auf die rollstuhlgängige Erschliessung der Hauszugänge und des Spielplatzes zu achten, sowie für ein vom Fahrverkehr getrenntes Fussgängernetz zu sorgen.

Die in § 109 BauG gegenüber der Regelbauweise geforderten erheblichen Vorteile der Benützer sind aufgrund der generellen Beurteilung ersichtlich und auch die in § 32 BauG verlangte bessere architektonische und ortsbauliche Gestaltung wird aus den Unterlagen deutlich. Der Arealüberbauungsplan "Freidorf-Watt" ist zweckmässig. Im verwaltungsinternen Vernehmlassungsverfahren wurden von den interessierten Fachstellen keine Vorbehalte angebracht. In materieller Hinsicht steht einer Genehmigung nichts entgegen.

Auf Antrag des Departements für Bau und Umwelt
beschliesst der Regierungsrat:

1. Die von der Gemeindeversammlung Roggwil am 21. Juni 1993 beschlossene partielle Änderung der Ortsplanung wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Der durch den Gemeinderat am 2. Februar 1993 beschlossene Arealüberbauungsplan "Freidorf-Watt" wird im Sinne der Erwägungen genehmigt. Der Gemeinderat wird eingeladen, im Baubewilligungsverfahren auf eine rollstuhlgängige Erschliessung aller Hauszugänge sowie des Spielplatzes zu achten und für eine vom Fahrverkehr getrennte Fussgängererführung zu sorgen.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Roggwil, 9325 Roggwil, unter Beilage eines Zonenplanausschnitts und eines Baureglements auszugs, je mit Genehmigungsvermerk und einem Hinweisvermerk im Zonenplanausschnitt (W2 Wohnzone zweigeschossig verdichtet). Desweiteren unter Beilage von zwei Arealüberbauungsplänen "Freidorf-Watt", je mit Genehmigungsvermerk auf den Sonderbauvorschriften und dem Situationsplan 1:500 sowie einem Hinweisvermerk betreffend der Wegführung im Situationsplan.
 - Departement für Bau und Umwelt
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Energie, Wirtschaft und Verkehr
 - Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft
 - Tiefbauamt
 - **Amt** für Raumplanung (6) unter Beilage der Akten und von zwei Zonenplanausschnitten und zwei Baureglements auszugs, je mit Genehmigungsvermerk und einem Hinweisvermerk im Zonenplanausschnitt (W2 Wohnzone zweigeschossig verdichtet). Desweiteren unter Beilage eines Arealüberbauungsplanes "Freidorf-Watt", je mit Genehmigungsvermerk auf den Sonderbauvorschriften und dem Situationsplan 1:500 sowie einem Hinweisvermerk betreffend der Wegführung im Situationsplan.



Für richtige Ausfertigung

Der Staatsschreiber