

Frauenfeld, 3. Juli 2009

Entscheid Nr. 53

0060/2009/DBU/ARP

**Politische Gemeinde Roggwil
Änderung Arealüberbauungsplan Oberdorf**

1. Mit Schreiben vom 24. Februar 2009 ersucht der Gemeinderat Roggwil um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlage. Das Amt für Raumplanung hat mit Schreiben vom 6. März 2009 eine Ergänzung des Planungsberichts nachgefordert. Diese hat der Gemeinderat mit Schreiben 17. April 2009 nachgereicht. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Änderung des Arealüberbauungsplans Oberdorf keine Rekurse hängig.
2. Die zur Genehmigung eingereichten **Änderung des Arealüberbauungsplans Oberdorf** (nachfolgende Bezeichnung: Änderung des Arealüberbauungsplans) betrifft den mit Beschluss Nr. 433 am 29. März 1994 durch den Regierungsrat genehmigten Arealüberbauungsplan Oberdorf in Roggwil. Dieser Arealüberbauungsplan, bestehend aus Sonderbauvorschriften (SBV), einem Situationsplan und Schnittplänen, wurde laut Art. 2 SBV erlassen, um insbesondere eine etappenweise Gesamtüberbauung sowie eine zweckmässige und rationelle Erschliessung im Kernbereich von Roggwil realisieren zu können. Die zur Genehmigung eingereichte Änderung des Arealüberbauungsplans betrifft insbesondere die ersatzlose Aufhebung des Arealüberbauungsplans Oberdorf auf den Parzellen Nrn. 1990, 2191, 2230 und 580 (Teil). Im Situationsplan ist ein entsprechender Bereich bezeichnet. In diesem Zusammenhang überrascht, dass die SBV und Schnittpläne zum Arealüberbauungsplan Oberdorf unverändert bestehen bleiben und nicht abgeändert werden, zumal diese Festlegungen für den aufzuhebenden Bereich enthalten. Durch die Änderung des Arealüberbauungsplans wird das dem Arealüberbauungsplan Oberdorf zu Grunde liegende Konzept einer Gesamtüberbauung teilweise aufgegeben. Laut Planungsbericht verlief früher zwischen den Parzelle Nrn. 2230 und 1848 am ostseitigen Rand des Arealüberbauungsplans Oberdorf ein Schulweg. Dieser Weg sei auf Begehren des Grundeigentümers der beiden Parzellen verlegt worden. Der neue Schulweg verlaufe quer durch einen im Arealüberbauungsplan Oberdorf mittels Mantelbaulinien festgelegten Baubereich für neue Hauptbauten. Weiter entspreche das Doppel Einfamilienhaus auf den Parzellen Nrn. 1990 und 2191 nicht den Vorgaben des Arealüberbauungsplans Oberdorf. Wegen der Schulwegverlegung und des vorgenannten Doppel Einfamilienhauses lasse sich das dem Arealüberbauungsplan Oberdorf zu Grunde liegende Überbauungskonzept nicht mehr realisieren. Es stellt sich die Frage, ob zur Umsetzung des Zweckartikels gemäss Art. 2 SBV insbesondere für die Parzelle Nr. 2230 eine Ersatzplanung notwendig gewesen wäre. Laut Planungsbericht würden bei einer Überbauung der Parzelle Nr. 2230 die Vorschriften der Dorfzone angewandt. Diese würden beinahe jenen Gestaltungsvorschriften des Arealüberbauungsplans Oberdorf entsprechen. Weiter könne mit einer

2/2

teilweisen Aufhebung des Arealüberbauungsplans eine Addition gleicher Bautypen und die damit verbundene Gefahr einer gewissen Monotonie verhindert werden, wie dies im Rahmen des eingangs erwähnten Regierungsratsbeschluss zum Arealüberbauungsplan Oberdorf bemängelt wurde. Unter diesen Umständen scheint der Verzicht einer Ersatzplanung für die Parzelle Nr. 2230 gerechtfertigt.

Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung haben die einbezogenen Fachstellen keine grundsätzlichen Vorbehalte gegen die Vorlage angebracht. Die generelle Prüfung ergibt, dass die Änderung des Arealüberbauungsplans Oberdorf den Anforderungen von § 33 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes entspricht. Einer Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt steht somit nichts im Wege.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die vom Gemeinderat Roggwil am 14. Januar 2009 beschlossene Änderung des Arealüberbauungsplans Oberdorf wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Roggwil, 9325 Roggwil, unter Beilage einer Änderung des Arealüberbauungsplans Oberdorf, mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage einer Änderung des Arealüberbauungsplans Oberdorf mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

Departement für Bau und Umwelt



Dr. Jakob Stark

Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen beim Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau, 8570 Weinfelden, Beschwerde geführt werden. Diese hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten. Sie ist im Doppel unter Beilage des angefochtenen Entscheides einzureichen.

Expediert: **03. Juli 2009**