



DER REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU

Protokoll vom 14. Juni 1994

Nr. 678

Arealüberbauungsplan "Falleten" / EG Roggwil / Genehmigung

Mit Schreiben vom 6. Mai 1994 ersucht der Gemeinderat Roggwil um Genehmigung des im Titel erwähnten Arealüberbauungsplanes. Aufgrund der Akten ist zu schliessen, dass das Planungsverfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind keine Rekurse hängig.

Der Arealüberbauungsplan Falleten umfasst die zwischen der Ahorn- und der Bühlhofstrasse liegenden Parzellen Nrn. 1852, 1331 (teilweise), welche im rechtskräftigen Zonenplan der zweigeschossigen Reservewohn- und Gewerbezone WG 2 zugewiesen sind. In diesem Zusammenhang wird der Gemeinderat daran erinnert, dass die Umwandlung von Reservebauzonen in definitive Bauzone in der Kompetenz des Gemeinderates liegt und einer Genehmigung des Regierungsrates bedarf (§ 2 Abs. 2 der Verordnung des Regierungsrates zur Einführung des Bundesgesetzes über die Raumplanung). Beim einbezogenen Planungsgebiet handelt es sich im Sinne von § 109 Baugesetz (BauG) um ein zusammenhängendes und in sich geschlossenes Areal.

In systematischer Hinsicht setzt sich der Arealüberbauungsplan aus allgemeinverbindlichen Sonderbauvorschriften (SBV) mit Situationsplan und einem behördenverbindlichen Richtplan sowie einem Planungsbericht zusammen. Der Arealüberbauungsplan bezweckt gemäss Art. 2 Abs. 1 SBV eine architektonisch und wohnhygienisch gute, geordnete Überbauung einheitlicher Gestaltung, welche durch Stellung, Gestaltung und Staffelung der Baukörper in Höhe und Nutzungsintensität Rücksicht auf die angrenzenden Bauten nimmt.

Entsprechend § 109 BauG ist die Erschliessung geordnet. Kernstück der verkehrsmässigen Erschliessung bildet eine Stichstrasse. Die Verkehrsflächen und die Bebauung sind aufeinander abgestimmt. Der Zweck der geordneten Überbauung ist erreicht. Besondere Siedlungsqualitäten sind indessen nicht erkennbar, zumal - abgesehen von der Ausnützung - die Bebauung auch in Regelbauweise hätte erzielt werden können. Mit dem ersten Satz von Art. 8 Abs. 3 SBV wird auf ein im Entwurf vorliegendes Baureglement verwiesen. Allerdings entfalten Entwürfe keine Rechtswirkung; mithin kann dieser Artikel im heutigen Zeitpunkt noch nicht angewandt werden. Des weiteren fällt auf, dass die in den Plänen aufgeführte westliche Bauzonengrenze sich nicht auf den rechtskräftigen Zonenplan stützt sondern ebenfalls auf einen im Entwurf vorliegenden Zonenplan. Dies ist aber für die Genehmigung der Vorlage nicht weiter von Belang, weil der Gel-

tungsbereich des Gestaltungsplanes vom rechtskräftigen Zonenplan gedeckt ist. Für die im Richtplan bezeichneten hochstämmigen Bäume sind vorzugsweise aus Gründen des Landschaftsbildes Obstbäume zu wählen.

Die eingangs erwähnten zweckmässigen Zielsetzungen und die gesetzlichen Anforderungen erscheinen mit dem Arealüberbauungsplan insgesamt erfüllt. Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung wurden keine grundsätzlichen Vorbehalte angemeldet. Einer Genehmigung steht daher nichts entgegen.

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

1. Der vom Gemeinderat Roggwil am 8. März 1994 beschlossene Arealüberbauungsplan Falleten wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Roggwil, 9325 Roggwil, unter Beilage von zwei Arealüberbauungsplandossiers mit Genehmigungs- und Hinweisvermerken (Art. 8 Abs. 3 1. Satz SBV und Bauzonengrenze)
 - Tiefbauamt
 - Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft
 - Energiefachstelle
 - Landwirtschaftsamt
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Raumplanung (2), unter Beilage eines Arealüberbauungsplandossier analog Gemeinde sowie der übrigen Akten

Für richtige Ausfertigung

Der Staatsschreiber

L. V. Der Adjunkt

Thomas Frey

