



PROTOKOLL

vom -5. Nov. 1985

Nr. 1824

Gemeinde Roggwil

1. Umwandlung eines Teils der Postwiese in die definitive Bauzone, Genehmigungsgesuch
2. Quartierplan Postwiese, Genehmigungsgesuch
3. Gestaltungsplan Postwiese, Genehmigungsgesuch
4. Richtplanänderung, Genehmigungsgesuch

1. Mit Schreiben vom 3. April 1985 und 2. Oktober 1985 er-
sucht der Gemeinderat Roggwil um Genehmigung der in der
Ueberschrift aufgeführten Vorlagen. Den Unterlagen ist
zu entnehmen, dass das Planaufgabe- und Plangenehmigungs-
verfahren entsprechend den Bestimmungen des kantonalen
Baugesetzes erfolgte. Da die Beschlüsse des Gemeinderates
beim Baudepartement nicht angefochten wurden, steht in
formeller Hinsicht einer Genehmigung nichts entgegen.
2. Im rechtskräftigen Zonenplan ist die "Postwiese" der
dreigeschossigen Reservewohnzone W3 zugewiesen. Im
nördlichen Bereich des Gebietes sind Ueberbauungen ge-
plant. Gemäss § 74 BauG dürfen Neubauten aber nur auf
baureifen Grundstücken erstellt werden. Im Falle der
"Postwiese" ist die Baureife an folgende Bedingungen
geknüpft: Ueberführung der Reservebauzone in die defini-
tive Bauzone, Erlass eines Quartierplanes gemäss § 49 ff
BauG sowie eines Gestaltungsplanes gemäss § 32 BauG
aufgrund von Ziffer 1.42 des kommunalen Richtplanes
(Text). Ueberdies müssen die Grundstücke erschlossen
sein. Ein Grundstück ist erschlossen, wenn entsprechend
seiner Nutzung eine hinreichende Zufahrt und die nötigen
Anlagen für Wasser- und Energieversorgung sowie für die

Abwasserbeseitigung vorhanden sind oder mit dem Bau erstellt werden.

Zu den Planunterlagen der Gemeinde sind die folgenden Bemerkungen und Hinweise anzubringen. Gegen die vom Gemeinderat beschlossene Umwandlung des nördlichen Teils der "Postwiese" in die definitive Bauzone ist aus kantonaler Sicht nichts einzuwenden. Der Quartierplan "Postwiese" regelt in Uebereinstimmung mit den Bestimmungen des Baugesetzes die Erschliessung mit Strassen, Werkleitungen und Kanalisationen. Kernstück ist eine von zwei Plätzen unterbrochene Stichstrasse, welche über ein bereits bestehendes Stichstrassenstück in die St. Gallerstrasse mündet. Die Strassenflächen sind mit Baulinien gesichert. Dasselbe wäre an sich auch für die (nicht vermassten!) Plätze als Bestandteil der Strasse angezeigt gewesen. Im Hinblick auf die Sicherung dieser Plätze sowie der zu beachtenden Abstände besteht daher eine gewisse Unsicherheit. Bezüglich der Abstände kann davon ausgegangen werden, dass sich diese nach den Bestimmungen des Strassengesetzes richten. Da die Eigentumsverhältnisse unter Berücksichtigung des Quartierplanes auf privater Basis geändert wurden, musste keine Baulandumlegung durchgeführt werden. Der Plan "Baulandumlegung" gibt darüber Auskunft; er muss vom Regierungsrat nicht genehmigt werden. In diesem Zusammenhang ist aber darauf hinzuweisen, dass es von Vorteil gewesen wäre, die ungünstig verlaufende Grenze der Parzellen Nrn. 825 und 826 zu korrigieren. Dieser Mangel kann aber durch privaten Abtausch oder im Rahmen eines Grenzbereinigungsverfahrens gemäss § 60 BauG behoben werden. Der Quartierplan überzeugt im Hinblick auf den Nachweis der Erschliessung der Parzelle Nr. 826 nicht vollumfänglich. Je nach der Art der Ueberbauung kann sich, um die Baureife zu gewährleisten, eine Ergänzung des Quartierplanes aufdrängen. Die Erschliessung des nördlichen Bereichs der "Postwiese" erfolgte im Grundsatz in Uebereinstimmung mit dem Richtplan. Die vorliegende Richtplanänderung setzt fest, den nördlichen Teil der Postwiese

von der "Huebgasse" her mit einer Stichstrasse zu erschliessen. Das ist zweckmässig, weil damit der Gemeinderat bereits im heutigen Zeitpunkt signalisiert, dass die St. Gallerstrasse und die "Huebgasse" nicht mit einer die Wohnzone durchquerenden Strasse verbunden werden sollen. Quartierplan und Richtplanänderung sind trotz der oben erwähnten Vorbehalte insgesamt zweckmässig, sie können auch in materieller Hinsicht genehmigt werden. Im Rahmen des Quartierplangenehmigungsverfahrens wurde festgestellt, dass mit den Bauarbeiten kurz nach Einreichen des Quartierplans begonnen wurde. Es ist darauf hinzuweisen, dass dieses Vorgehen baugesetzwidrig ist. Der Regierungsrat ersucht den Gemeinderat, den baugesetzlichen Bestimmungen Nachachtung zu verschaffen.

Im Entwurf des kantonalen Richtplans ist der Dorfkern von Roggwil als "besonders wertvolles Ortsbildschutzgebiet" eingestuft. In raumplanerischer Hinsicht gewährleisten die rechtskräftige Dorfzone mit den zugehörigen Bestimmungen des Baureglementes sowie die siedlungspflegerischen Teile des Richtplans diesen Schutz. Mit diesen Massnahmen wird aber auch die zweckmässige und sinnvolle Erneuerung, Erhaltung und Nutzung des Dorfkerns ermöglicht. Bereits im Rahmen der Genehmigung der revidierten Ortsplanung wurde die vom Gemeinderat in den Richtplan aufgenommene Verpflichtung begrüsst, für die unmittelbar an den Dorfkern angrenzende "Postwiese" vor Ueberführung in die Reservebauzone in die definitive Bauzone einen Gestaltungsplan zu erlassen. Es handelt sich bei diesem dreiseitig von Dorfzonen umschlossenen Gebiet um einen für das Ortsbild wichtigen und heiklen Baubereich. Der im Planungsbericht enthaltene Hinweis, dass zu prüfen sei, ob das dritte Vollgeschoss - analog der Regelung der Gebäudehöhe für die Dorfzone - im Dach zu liegen habe, ist berechtigt. Der vorliegende Gestaltungsplan besteht, abgesehen vom

Plan, welcher das Planungsgebiet darstellt, aus den für dieses Gebiet geltenden Sonderbauvorschriften. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Regelung der Gebäudehöhe nun mit derjenigen der Dorfzone übereinstimmt. Man kann sich fragen, ob eine bessere Architektur und städtebauliche Situation für nicht überbaute Bereiche allein mit diesen die Regelbauweise ergänzenden Sonderbauvorschriften realisiert werden kann. Eine architektonisch und städtebaulich überzeugende Lösung setzt einerseits Detailgestaltungsvorschriften voraus, andererseits aber eine abwechslungsreiche Stellung der Gebäude unter- und zueinander. Ferner ist auch eine spannungsvolle Massenverteilung der Gebäudekuben mit entsprechender Umgebungsgestaltung anzustreben. Eine städtebaulich gute Lösung ist vor allem das Resultat eines entsprechenden Grundmusters; erst in zweiter Linie wirken sich die Detail-Gestaltungsvorschriften aus. Mit der Bezeichnung von Ueberbauungsbereichen mittels entsprechend definierter Mantelbaulinien können die vorgenannten Forderungen mit einem zugleich ausreichenden Spielraum für die anschließende Projektbearbeitung erfüllt werden. Diese Aspekte hat das Amt für Raumplanung dem beauftragten Planungsbüro dargelegt. Da der Ausnützungsbonus nicht beansprucht wird und eines der Hauptanliegen - nämlich die Gebäudehöhe an diejenige der Dorfzone anzupassen - erfüllt ist und die Sonderbauvorschriften insgesamt als zweckmässig erscheinen, steht einer Genehmigung des Gestaltungsplanes trotz der oben erwähnten Einschränkung in materieller Hinsicht nichts entgegen.

Auf Antrag des Baudepartementes

beschliesst der Regierungsrat:

1. Von der Gemeinde Roggwil werden im Sinne der Erwägungen folgende Vorlagen genehmigt:
 - Richtplanänderung Bereich Postwiese - Huebgasse
 - Umwandlung eines Teils der Postwiese von der Reservebauzone in die definitive Bauzone sowie eines Gestaltungs- und eines Quartierplans für denselben Bereich.
 - Vom Quartierplan werden folgende Bestandteile rechtskräftig:
 - a) Bau- und Niveaulinien
 - b) Ausbaustandard der Strassen, Fusswegverbindung und Plätze
 - c) Generelle Leitungsführung der Kanalisationen und Werkleitungen
 - d) Generelle Führung der FusswegverbindungNicht eingeschlossen in die Genehmigung sind die Lage der Strassenlinien und die privat durchgeführte Baulandumlegung.
 - Vom Gestaltungsplan "Postwiese" werden der Geltungsbereich und die Sonderbauvorschriften rechtskräftig.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Roggwil, 9325 Roggwil, unter Beilage der folgenden Pläne je mit Genehmigungsvermerk: Richtplan, Gestaltungsplan "Postwiese" im M 1:1000, Situationsplan M 1:5000 betr. Zuweisung von Reservebauzone in definitive Bauzone (Postwiese), Quartierplan "Postwiese" Situation M 1:500, Niveaulinienplan der Strasse M 1:500/50. *Folgende Pläne*
 - ohne* Genehmigungsvermerk: Umgrenzung des Quartierplangebietes, Baulandumlegung.
 - Ingenieurbüro Wälli AG, Brühlstrasse 2a, 9320 Arbon
 - Baudepartement

- Amt für Denkmalpflege
- Tiefbauamt
- Amt für Raumplanung (2) unter Beilage derselben Pläne
wie für die Gemeinde je mit Genehmigungsvermerk

Für richtige Ausfertigung
DER STAATSSCHREIBER



Maurer