



ENTSCHEID

Frauenfeld,

23. September 2005

Entscheid Nr. 90

Allkom Nr. 148/2005

Politische Gemeinde Roggwil

- Zonenplanänderung Hohenbühl, Freidorf

- Gestaltungsplan Hohenbühl, Freidorf

1. Mit Schreiben vom 11. Juli 2005 ersucht der Gemeinderat Roggwil im Sinne von § 32 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlagen. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt worden sind. Der am 12. März 2004 beim Departement für Bau und Umwelt (DBU) eingegangene Rekurs gegen den Gestaltungsplan „Hohenbühl“ wurde gemäss Verfügung des Departements für Bau und Umwelt vom 29. Juni 2005 zurückgezogen und als erledigt abgeschrieben.
2. Die **Zonenplanänderung „Hohenbühl, Freidorf“** umfasst die Umzonung der Parzelle Nr. 27 von der Landwirtschaftszone LW in die Wohnzone 2-geschossig W 2. Diese Parzelle ist vollumfänglich von Baugebiet umschlossen. Das Prinzip einer grundsätzlich ausgeglichenen Flächenbilanz gemäss Ziffer 2.2 des kantonalen Richtplans wird nicht verletzt, da es sich bei der Parzelle Nr. 27 um Siedlungsgebiet handelt.

Mit Beschluss Nr. 765 hat der Regierungsrat am 19. Mai 1992 den Quartierplan „Hohenbühl“ genehmigt. Im Situationsplan 1:500 zum vorgenannten Quartierplan „Hohenbühl“ ist allgemeinverbindlich festgehalten, dass die Regelung von Erschliessung und Bebauung der Parzellen Nrn. 27 und 28 mittels eines Gestaltungsplanes zu erfolgen habe. Dieser Vorschrift kommt der Gemeinderat Roggwil mit dem nun zur Genehmigung vorliegenden **Gestaltungsplan „Hohenbühl, Freidorf“** (GP) nach. Der GP umfasst die Parzellen Nrn. 26-30, 32, 1430, 1478, 1630, 1728, 1849, 1860-1863, 1987 sowie einen kleinen Teil von Parzelle Nr. 23. Er besteht aus einem allgemeinverbindlichen Situationsplan im Massstab 1:500 plus Sonderbauvorschriften (SBV) sowie einem Planungsbe-

richt (PB; informativer Teil). Der GP bezweckt gemäss Art. 2 SBV eine der Überbauung mit vorwiegend Ein- und Doppel Einfamilienhäusern angepasste, systematische und rationale Erschliessung und dadurch eine optimale Nutzung des Baulandes. Zentrale Inhalte des GP sind - in Übereinstimmung mit §§ 35 Abs. 2 und 37 PBG - Verkehrsanlagen, Werkleitungen für die Wasser- und Energieversorgung sowie Kanalisationen. Entsprechend den spezifischen Anforderungen der Zonen W 2 und WG 2 - 3 regelt der GP die Erschliessung im Sinne von § 35 Abs. 1 PBG sachgerecht. Der PB enthält die zum Verständnis des GP erforderlichen Detailangaben. Von der Regelbauweise im Sinne von § 19 Abs. 2 PBG weicht der GP nicht ab. Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung weist das Tiefbauamt darauf hin, dass die geplante Einbahnregelung auf der neuen Erschliessungsstrasse nicht Gegenstand des Gestaltungsplanverfahrens sei, sondern auf Gesuch der Gemeinde hin in einem separaten Verfahren (Verfügung Signalisation) zu behandeln sei. § 19 Abs. 1 PBG regelt die möglichen Inhalte eines Gestaltungsplans abschliessend; die vorgenannte Einbahnregelung ist indes nicht darin enthalten. Entsprechend werden sowohl das GP-Element „Fahrtrichtung Einbahnverkehr“ als auch Art. 4 Abs. 2 SBV von der Genehmigung ausgenommen. Ferner empfiehlt das Tiefbauamt aufgrund verkehrstechnischer Überlegungen, die Erschliessung von Parzelle Nr. 27 gänzlich über die neue Einbahnstrasse (und nicht teilweise über die Bahnhofstrasse) vorzunehmen.

Der Klarheit halber sowie zur Vermeidung von Missverständnissen ist zu beachten, dass den in der Legende des GP unter der Rubrik „Ausgangslage und Hinweise“ aufgeführten Elementen keine rechtliche Verbindlichkeit zukommt. Gesamthaft betrachtet entsprechen die Vorlagen den Anforderungen von § 33 Abs. 1 PBG und können genehmigt werden.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die vom Gemeinderat Roggwil am 19. April 2005 beschlossene Zonenplanänderung „Hohenbühl, Freidorf“ wird genehmigt.

2. Der vom Gemeinderat Roggwil am 19. April 2005 beschlossene Gestaltungsplan „Hohenbühl, Freidorf“ wird im Sinne der Erwägungen und mit Vorbehalt von Ziffer 3 dieses Dispositivs genehmigt.
3. Das Element „Fahrtrichtung Einbahnverkehr“ sowie Art. 4 Abs. 2 SBV werden nicht genehmigt.
4. Der Gemeinderat Roggwil hat diesen Entscheid den von der Nichtgenehmigung betroffenen Grundeigentümern zu eröffnen.
5. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Roggwil, 9325 Roggwil, unter Beilage dreier Zonenplanausschnitte „Hohenbühl, Freidorf“ sowie vier Gestaltungsplänen „Hohenbühl, Freidorf“, je mit Genehmigungsvermerk sowie Nichtgenehmigungsvermerken (chargé)
 - Grundbuchamt Arbon, Walhallastrasse 2, 9320 Arbon
 - Amt für Umwelt
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage zweier Zonenplanausschnitte „Hohenbühl, Freidorf“ sowie eines Gestaltungsplanes „Hohenbühl, Freidorf“, je mit Genehmigungsvermerk, Nichtgenehmigungsvermerken sowie der übrigen Akten

DEPARTEMENT
FÜR BAU UND UMWELT



Regierungsrat H.P. Ruprecht

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: 23. Sep. 2005