

Frauenfeld, 14. September 2012

Entscheid Nr. 76

0051/2012/DBU/ARP

**Politische Gemeinde Roggwil
Gestaltungsplan „Neuwil Freidorf“**

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Roggwil am 21. Dezember 2011 und 27. Juni 2012 beschlossene Gestaltungsplan „Neuwil Freidorf“ wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Roggwil, Gemeindeverwaltung, St. Gallerstrasse 64, 9325 Roggwil, unter Beilage von drei Gestaltungsplänen „Neuwil Freidorf“, je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - Amt für Umwelt
 - Tiefbauamt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage eines Gestaltungsplans „Neuwil Freidorf“, je mit den Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 24. Februar 2012 ersucht der Gemeinderat Roggwil um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlage. Im Rahmen einer generellen Prüfung stellte das Amt für Raumplanung fest, dass die eingereichten Unterlagen unvollständig sind. Sie wurden daher im März 2012 von der Gemeinde Roggwil ergänzt. Infolge fand die verwaltungsinterne Vernehmlassung statt. Die Ergebnisse der Vernehmlassung wurden mit der Gemeinde Roggwil am 22. Mai 2012 und 21. Juni 2012 besprochen. Der Gestaltungsplan wurde in Folge geändert. Die Änderung wurde öffentlich aufgelegt und am 3. Juli 2012 zur Genehmigung eingereicht. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen den Gestaltungsplan „Neuwil Freidorf“ keine Rekurse hängig.
2. Das in den **Gestaltungsplan „Neuwil Freidorf“** (nachfolgend: Gestaltungsplan) einbezogene Gebiet liegt in Freidorf westlich der Bahnlinie. Zudem grenzt es unmittelbar ans Schulhausareal (Parzelle Nr. 449) der Primarschulgemeinde Freidorf-Watt an. Im Wesentlichen werden die Parzellen Nrn. 2240, 2241 und 2261 ins Gestaltungsplangebiet miteinbezogen. Gemäss rechtsgültigem Zonenplan sind die Parzel-



len Nrn. 2240 und 2241 der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeB zugewiesen. Die Parzelle Nr. 2261 befindet sich in der Wohnzone W2. Wie aus dem kommunalen Richtplan (genehmigt mit DBU-Entscheid Nr. 38 vom 31.5.2011) hervorgeht, soll im besagten Gebiet insbesondere die Erschliessung geregelt werden. Zusätzlich wird angestrebt, beim Schulhaus das Parkplatzangebot auszubauen (V 7.01) und den Sportplatz zu erweitern (I 3.01).

Die allgemeinverbindlichen Teile des Gestaltungsplans bestehen aus einem Situationsplan (1:500) sowie Sonderbauvorschriften (SBV). Gemäss Art. 2 SBV bezweckt der Gestaltungsplan die Feinerschliessung und eine haushälterische, gut auf die Umgebung sowie Topographie abgestimmte Überbauung mit hohem Wohnwert zu regeln. Dabei wird eine möglichst freie Seesicht bzw. Sicht in die offene Landschaft angestrebt. Zusätzlich sollen Voraussetzungen geschaffen werden, um den Sportplatz der Primarschulgemeinde Freidorf-Watt zu erweitern und neue Parkplätze zu schaffen. Dieser Zweckartikel scheint auf die Ortsbauliche Lage und hinsichtlich § 18 des Planungs- und Baugesetzes (PBG, RB 700) abgestimmt.

Dem Gestaltungsplan liegt ein Konzept zu Grunde, welches eine rasterartige Bebauung vorsieht. Sie wird dabei durch eine zentrale Zufahrt und neue Werkleitungen ergänzt. Im Sinne von § 35 Abs. 2 PBG - abgestimmt auf die zonenspezifischen Anforderungen des Gebietes - scheint die Erschliessung sachgerecht. Wie aus dem Planungsbericht hervorgeht, wird die Gemeinde Roggwil das Land für die neue Gemeindestrasse freihändig erwerben. Sobald die Erschliessungsanlagen erstellt seien, würde gemäss Erschliessungsvertrag das benötigte Land an die Gemeinde Roggwil abgetreten.

Zur Umsetzung des eingangs erwähnten Zweckartikels (Art. 2 SBV) werden im Gestaltungsplan diverse planerische Massnahmen getroffen. Dabei werden unter anderem die Lage und Grösse der Hauptbauten mit Baufeldern fixiert. Zudem werden pro Baufeld die Erdgeschosskoten und max. Gebäudehöhen (obere Begrenzung) in m. ü. M. festgelegt. Entsprechend sollte gemäss Planungsbericht eine höhenmässig gestaffelte Bebauung resultieren, die sich gut in die Topographie einfügt und eine gewisse Fernsicht ermöglicht. Aus kantonaler Sicht ist zu begrüßen, dass Vorschriften für den Übergangsbereich zur Landwirtschaftszone erlassen wurden. Um eine optimale Gestaltung zu erreichen, werden Aufschüttungen eingeschränkt. Harte Verbauungen wie Mauern oder Blockwürfe generell untersagt (Art. 8 Abs. 6 SBV). Weshalb auf eine solche Regelung im übrigen Bereich verzichtet wurde, ist für die Abteilung Natur und Landschaft nicht nachvollziehbar. Sie empfiehlt, auch hier auf höhere Mauern, Blockwürfe und ähnliches möglichst zu verzichten. Weiter stellt die erwähnte Abteilung fest, dass im Gestaltungsplangebiet einige Hochstammbäume bestehen. Sofern es die künftige Parzellierung zulässt, wird empfohlen, diese möglichst zu erhalten. Weiter wird festgestellt, dass der Gestaltungsplan keine Aussagen

zur Gestaltung der öffentlichen Parkplätze (Parzelle Nr. 2241) enthält. Die Abteilung Natur und Landschaft empfiehlt, die Parkplätze mit einem durchlässigen Belag zu versehen, sie zu begrünen und mit hochstämmigen, standortgerechten, einheimischen Bäumen (Abstand ca. 10 m) zu bepflanzen.

Der Rechtsdienst kritisiert, dass im Gestaltungsplan keine Fläche für einen Spielplatz ausgeschieden wurde. Obwohl gemäss Planungsbericht eine Überbauung mit Einfamilienhäusern angestrebt werde, seien in der Wohnzone gemäss Art. 9 Abs. 2 des Baureglements auch Reihen- und Zweifamilienhäuser zulässig. Gemäss § 19 Abs. 1 Ziffer 6 in Verbindung mit § 70 PBG müssten für entsprechende Mehrfamilienhäuser Spielplätze geschaffen werden. Weil das fragliche Gebiet direkt ans Schulhausareal angrenzt, kann vorliegend aber darauf verzichtet werden. Wie vor Ort festgestellt wurde, besteht hier bereits ein grosser Spielplatz.

Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung hat die Abteilung Abfall und Boden des Amtes für Umwelt festgestellt, dass vom Gestaltungsplan eine Altlastenverdachtsfläche betroffen sei. Im Verdachtsflächenplan werde sie als Betriebsstandort der Eberle Kurt, Trax- und Baggerunternehmung, Neuwil (Register Nr. 4431 S 23) erwähnt. Der Eintrag sei aufgrund der Branchenzugehörigkeit zum Baugewerbe erfolgt. Zudem wird darauf hingewiesen, dass belastete Standorte durch die Erstellung oder Änderung von Bauten und Anlagen nur dann verändert werden dürften, wenn sie nicht sanierungsbedürftig sind oder ihre spätere Sanierung durch das Vorhaben nicht wesentlich erschwert wird (Art. 3 Altlastenverordnung (AltIV, SR 814.680)). Um dies zu beurteilen sei dem Amt für Umwelt so früh wie möglich, aber spätestens zusammen mit dem Baugesuch, eine Standortabklärung mit dem Nachweis einzureichen, dass der Art. 3 AltIV eingehalten sei. Wie aus dem Planungsbericht hervorgeht, seien nun entsprechende Untersuchungen in Auftrag gegeben worden. Im Übrigen verweist die erwähnte Abteilung auf die Altlastenverordnung (AltIV, SR 814.689), das Abfallgesetz (RB 814.04) und die Verordnung des Regierungsrates zum Gesetz über die Abfallbewirtschaftung (RB 814.041).

Wie aus dem Planungsbericht hervorgeht, wird mit dem Gestaltungsplan mehrfach von der Regelbauweise abgewichen. Im Rahmen von Gestaltungsplänen kann in Anwendung von § 19 Abs. 2 PBG von der Regelbauweise abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft ein besseres architektonisches und ortsbauliches Ergebnis erzielt wird und dieses im öffentlichen Interesse liegt. Zudem dürfen ausserhalb des Gestaltungsplangebietes gelegene Grundstücke nicht anders als nach den für die Zone des Gestaltungsplanareals geltenden Vorschriften der Regelbauweise betroffen sein. Wie aus Kapitel 5 des Planungsberichts hervorgeht, wird im Bereich der Wohnzone W2 unter anderem die ordentliche Gebäudehöhe von 6.5 m auf ca. 7-8 m erhöht. Im Bereich der mittleren Terrainkote könne gemäss Planungsbericht aber die ordentliche Gebäudehöhe von 6.5 m eingehalten werden. Darüber



hinaus dürften Hauptbauten weiterhin nur zweigeschossig in Erscheinung treten (Art. 7 Abs. 2 SBV). Als Ausgleich für die erwähnten Mehrhöhen würden Attikageschosse teilweise untersagt (Art. 7 Abs. 4 SBV). Zusätzlich wird die Dachform eingeschränkt (Art. 7 Abs. 3 SBV) und mehrheitlich Flachdächer vorgeschrieben. Wo Giebeldächer zugelassen sind, darf die Dachneigung max. 30 % betragen. Wird die zulässige Gebäudehöhe entlang von Nachbarparzellen ausserhalb des Planungsgebiets überschritten, muss die betroffene Baute um die Hälfte der Mehrhöhe zurückversetzt werden. Insgesamt scheint somit der Nachbarschutz im Sinne von § 19 Abs. 2 PBG gewährleistet. Zudem ermöglicht der Gestaltungsplan eine Lösung, die gesamthaft einer besseren, einheitlicheren und landschaftsverträglicheren Siedlungsgestaltung dient. Somit kann auch gefolgert werden, dass durch die erwähnten Abweichungen im Sinne von § 19 Abs. 2 PBG gesamthaft ein besseres architektonisches und ortsbauliches Ergebnis erzielt wird.

Im Übrigen haben die einbezogenen Fachstellen keine Vorbehalte gegen den Gestaltungsplan angebracht. Der Gestaltungsplan „Neuwil Freidorf“ erfüllt die Anforderungen von § 33 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) und kann genehmigt werden.

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: 14. Sep. 2012