



Baulinienplan "Staatsstrasse/Gachnangerstrasse" / Gestaltungsrichtplan "Mühle" / OG Islikon / Genehmigung

Mit Schreiben vom 11. April 1995 ersucht die Ortskommission Islikon um Genehmigung des Baulinienplanes "Staatsstrasse/Gachnangerstrasse" und des Gestaltungsrichtplanes "Mühle". Aufgrund der Akten kann geschlossen werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Beim Departement für Bau und Umwelt sind keine Rekurse hängig.

Der gemäss Planungsbericht durch Bauvorhaben ausgelöste **Baulinienplan "Staatsstrasse/Gachnangerstrasse"** umfasst den südlichen Dorfeingang von Islikon im Bereich der Gachnangerstrasse und des Tegelbaches. Einige Bauten entlang der Gachnangerstrasse unterschreiten den gesetzlichen Strassenabstand und auch den ordentlichen Gewässerabstand zum Tegelbach. Die Gewässerabstände der Bauten östlich des Tegelbaches ordnet der Baulinienplan "Längs Tegelbach" (RRB Nr. 2259 vom 8. Dezember 1981 bzw. RRB Nr. 1457 vom 1. November 1988). Die vom vorliegenden Baulinienplan betroffenen Parzellen sind der zweigeschossigen Wohnzone, der dreigeschossigen Wohn- und Gewerbezone sowie der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen und weisen in diesem Bereich weder im Zonenplan noch im Richtplan geschützte bzw. zu schützende Objekte auf. Hingegen sind im Hinweisinventar der alten Bauten und Ortsbilder im Kanton Thurgau (Gemeinde Islikon) die Bauten Nrn. 4, 5 und 7 als "wertvoll" und die Bauten Nrn. 1 und 3 als "in der Gesamtform erhaltenswert" eingestuft.

Der Baulinienplan bezweckt laut Planungsbericht einerseits den Schutz der historisch gewachsenen Bausubstanz und andererseits die Sicherung des Gewässers und des Strassenraumes. Dazu werden der jeweiligen Situation angepasste Gewässer- und Strassenabstandsbaulinien festgelegt, um so die Bebaubarkeit der Grundstücke sicherzustellen. Zu diesem Zweck werden im Baulinienplan entlang der Strassen Normalbaulinien gemäss § 30 Abs. 2 BauG ausgeschieden. Im Falle von erhaltenswerten Bauten wären jedoch weitere Massnahmen von Bedeutung, weil regelabstandswidrige, erhaltenswerte Bauten und für das Ortsbild wichtige Gebäudestellungen durch das Umfahren mit einer Normalbaulinie den durch § 108 BauG bewirkten, indirekt bestehenden Schutz verlieren. § 108 BauG lässt nämlich - abgesehen von den Möglichkeiten von § 47 StrWG - lediglich eine zeitgemässe Erneuerung der Bauten zu, die den ordentlichen Strassenabstand verletzen. Da es im Falle von Normalbauli-

nien weitgehend im Ermessen des Bauherrn liegt, einen Neubau auf oder hinter dieser Linie zu erstellen, sind somit nicht geschützte erhaltenswerte Bauten bzw. wichtige Gebäudestellungen allein mit Normalbaulinien gefährdet. Für wichtige, das Ortsbild prägende, vorhandene und künftige Gebäudestellungen werden Pflichtbaulinien ausgeschrieben. Damit wird in einer ersten Stufe ein Schutz des bestehenden Ortsbildes und des Strassenraumes in seiner räumlichen Anordnung erreicht.

Bauten mit hohem Eigenwert sind hingegen nicht allgemeinverbindlich geschützt. Damit besteht die Gefahr, dass diese abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden. Zum Schutz von Bauten mit hohem Eigenwert, dazu sind insbesondere die im Hinweisinventar als wertvoll eingestuften Bauten zu zählen, sind deshalb weitere Anordnungen (z.B. Abbruchverbot) gemäss § 10 des am 1. April 1994 inkraftgesetzten kantonalen Gesetzes zum Schutz und zur Pflege von Natur und Heimat (TG NHG) zu treffen. Somit sind die im Hinweisinventar der alten Bauten und Ortsbilder im Kanton Thurgau für die Gemeinde Islikon bezeichneten wertvollen Bauten (Nrn. 4, 5 und 7) des vorliegenden Planungsgebietes mit einem Entscheid gemäss § 10 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat (TG NHG) grundeigentümerverbindlich zu schützen (Hinweisvermerk). Die Ortskommission Islikon wird ersucht, die im Plan bezeichneten wertvollen Bauten Nrn. 4, 5 und 7 im Sinne von § 10 TG NHG unter Schutz zu stellen. Darauf ist im Zusammenhang mit der Würdigung des Gestaltungsrichtplanes "Mühle" zurückzukommen.

Schliesslich ist noch zu bemerken, dass die neuen Baulinien auf den Parzellen Nrn. 278 und 284 zufällig am Blattrand aufhören; mithin können Vollzugsprobleme entstehen.

Der behördenverbindliche **Gestaltungsrichtplan "Mühle"** umfasst gegenüber dem allgemeinverbindlichen Baulinienplan "Staatsstrasse/Gachnangerstrasse" ein etwas reduziertes Planungsgebiet im selben Geviert. Er setzt sich aus einem behördenverbindlichen Richtplanteil und einer Karte sowie einem erläuternden Planungsbericht zusammen. Laut Planungsbericht soll der Gestaltungsrichtplan die räumliche Qualität sichern. Eine wichtige Rolle spielen dabei die Eingliederung von Neubauten in die bestehende Siedlungsstruktur und die planerische Behandlung des Ortsrandes. Die Umsetzung der gestalterischen Ziele des Gestaltungsrichtplanes wie Umgebungsgestaltung und Architektur der Neubauten soll laut Ziffer 5 des Richtplanteiles im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erfolgen. Ferner verpflichtet sich die Ortsbehörde Islikon, alles zu unternehmen, damit die im Rahmen des Gestaltungsrichtplanes "Mühle" beschlossenen Inhalte verwirklicht werden. Die Behörde verpflichtet sich in Ziffer 2 des Richtplanteiles unter anderem, die "wertvolle Bausubstanz" (gemäss Richtplaneintrag Bauten Nrn. 4, 5 und 7) "integral zu erhalten". Somit sind die im Zusammenhang mit dem Baulinienplan "Staatsstrasse/Gachnangerstrasse" erwähnten zusätzlichen Schutzmassnahmen vorgegeben. Der Regierungsrat geht davon aus, dass die Ortsbehörde Islikon rechtzeitig für einen sachgerechten Schutz der Bauten sorgt (Verfügung gemäss § 10 TG NHG).

Mit dem vorliegenden Gestaltungsrichtplan "Mühle" erhält die Ortskommission Islikon ein Koordinations- und Führungsinstrument, welches die zweidimensionalen Vorgaben des Baulinienplanes "Staatsstrasse/Gachnangerstrasse" mit gestalterischen und räumlichen (3. Dimension) Überlegungen ergänzt. Es stehen ihr damit zur Lösung der ortsbaulichen Aufgaben Projektierungs- und Beurteilungsvorgaben zur Verfügung.

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

1. Der von der Ortskommission Islikon am 6. Februar 1995 beschlossene Baulinienplan "Staatsstrasse/Gachnangerstrasse" wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Der von der Ortskommission Islikon am 6. Februar 1995 beschlossene Gestaltungsrichtplan "Mühle" wird genehmigt.
3. Mitteilung an:
 - Ortskommission Islikon, 8546 Islikon, unter Beilage von zwei Baulinienplänen "Staatsstrasse/Gachnangerstrasse" mit Genehmigungs- und Hinweisvermerk (betreffend der für die Gemeinde Islikon im Hinweisinventar der alten Bauten und Ortsbilder im Kanton Thurgau bezeichneten wertvollen Bauten Nrn. 4, 5 und 7) sowie unter Beilage von zwei Gestaltungsrichtplänen "Mühle" mit Genehmigungsvermerken
 - Departement für Bau und Umwelt
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumplanung (3), unter Beilage eines Baulinienplanes "Staatsstrasse/Gachnangerstrasse" und eines Gestaltungsrichtplanes "Mühle" mit Vermerken gemäss Gemeindeexemplaren und der übrigen Akten

Für richtige Ausfertigung
Der Staatsschreiber

