



DER REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU

Protokoll vom - 7. Feb. 1995

Nr. 130

Gestaltungsplan "Untere Mühle" / Änderung Baullinienplan RRB Nr. 1357 vom 8. September 1987 / OG Wagenhausen / Genehmigung

Mit Schreiben vom 22. November 1994 ersucht das mit der Planung beauftragte Büro im Namen der Ortskommission Wagenhausen um Genehmigung des Gestaltungsplanes "Untere Mühle". Dem Planungsbericht ist zu entnehmen, dass im Rahmen einer ersten Planaufgabe drei Einsprachen eingingen und zudem das fakultative Referendum ergriffen wurde. Verschiedene Änderungsbegehren veranlasste die Ortskommission, den Gestaltungsplan zurückzuziehen und zu überarbeiten. Während der Auflage des überarbeiteten Gestaltungsplanes ging keine Einsprache ein. Ferner wurde der Gestaltungsplan freiwillig der Gemeindeversammlung unterbreitet, welche der Planung ohne Gegenstimme zustimmte. Beim Departement für Bau und Umwelt sind keine Rekurse hängig. Der Entwurf des Gestaltungsplanes wurde mündlich vorgeprüft. Die Hinweise dieser Vorprüfung wurden im vorliegenden Gestaltungsplan berücksichtigt.

Zu den allgemeinverbindlichen Bestandteilen des Gestaltungsplanes "Untere Mühle" gehören die Sonderbauvorschriften sowie die Pläne "Ver- und Entsorgung, Parkierung Baubereiche", "Bauvolumen- und Schutzplan" und "Umgebungsplan". Des weiteren enthält der Gestaltungsplan einen informativen Planungsbericht.

Der Gestaltungsplan umfasst den zur definitiven Dorfzone D2 gehörenden Bereich der "Unteren Mühle" in Wagenhausen. Zusammen mit der unmittelbar an das Gestaltungsplangebiet angrenzenden Probstei bildet dieses Ensemble den historischen Kern von Wagenhausen. Das direkt am Rhein liegende Gebiet stellt nicht nur historisch sondern auch landschaftlich eine besondere Situation dar. Im Hinweisinventar alter Bauten und Ortsbilder im Kanton Thurgau ist die Probstei als besonders wertvoll und die Untere Mühle als wertvoll eingestuft. Dem Bericht ist ferner zu entnehmen, dass die Probstei entsprechend ihrem Stellenwert von der Eidgenossenschaft unter Bundeschutz gestellt worden ist. Die Gemeinde hat im Rahmen der Ortsplanung zur Freihaltung des Rheinuferes eine Landschaftsschutzzone im Zonenplan festgelegt und im Richtplan die Probstei als sehr wertvollen Bau und die Untere Mühle als wertvollen Bau eingestuft. Im Rahmen des vorliegenden Gestaltungsplanes wird nun die Untere Mühle dem Abbruchverbot unterstellt.

Das Gebäude soll umfangreichen Restaurationsarbeiten unterzogen und durch einen Ausbau einer besseren Nutzung zugeführt werden. Ferner wird ein Neubau südlich

der Mühle erstellt, der zur Abrundung des Ortsbildes beitragen soll. Die Ausführung des Neubaus wird von der Restaurierung und der Erweiterung der Mühle abhängig gemacht (Art. 6 Sonderbauvorschrift SBV).

Die optimale Integration des Mühlenumbaus wie auch des Neubaus in das bestehende Orts- und Landschaftsbild stellen das Hauptziel des vorliegenden Gestaltungsplanes dar. Dem Amt für Denkmalpflege wird durch die Sonderbauvorschriften eine weitgehende Einflussnahme eingeräumt, indem sämtliche Baugesuche durch das Amt beurteilt werden (Art. 5 SBV). Daneben soll das Areal optimal erschlossen und die Wiederöffnung des eingedolten Mühlebaches ermöglicht werden.

Im Rahmen der Sonderbauordnung wird mit Hilfe von Baulinien und Baubereichen, Gestaltungsvorschriften und erschliessungstechnischen Bestimmungen zur Zielerfüllung des Gestaltungsplanes beigetragen. Ferner stellen die Schutzbestimmungen zur Unteren Mühle sowie die Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung den verbindlichen planerischen Rahmen um der vorhandenen Bausubstanz und dem Schutz der Umgebung der Probstei angemessen Rechnung zu tragen. Insgesamt beurteilt stellt die vorliegende Sonderbauordnung eine gute, situationsgerechte Verfeinerung des Rahmen-nutzungsplanes (Zonenplan, Baureglement) dar. Die in § 32 BauG verlangte bessere architektonische und städtebauliche Gestaltung wird aus den Unterlagen deutlich.

Die in die Vernehmlassung miteinbezogenen kantonalen Amtsstellen haben die Vorlage überprüft und keine Vorbehalte angebracht. Der Gestaltungsplan "Untere Mühle" erscheint zweckmässig.

Im Rahmen des vorliegenden Gestaltungsplanes wird die rechtskräftige Baulinie (RRB Nr. 1357 vom 8. September 1987) auf der Parzelle Nr. 51 den neuen Verhältnissen angepasst und zum Teil geändert.

Einer Genehmigung des Gestaltungsplanes "Untere Mühle" und der Änderung des Baulinienplanes (RRB Nr. 1357 vom 8. September 1987) steht in formeller und materieller Hinsicht nichts entgegen.

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

1. Der an der Gemeindeversammlung und von der Ortskommission am 21. November 1994 beschlossene Gestaltungsplan "Untere Mühle" und die damit verbundene Änderung des Baulinienplanes (RRB Nr. 1357 vom 8. September 1987) im Bereich des Gestaltungsplangebietes (Parzelle Nr. 51) werden genehmigt.

2. Mitteilung an:

- Ortskommission Wagenhausen, 8260 Wagenhausen, unter Beilage von drei Gestaltungsplänen "Untere Mühle", je mit Genehmigungsvermerk.
- Departement für Bau und Umwelt
- Amt für Archäologie
- Amt für Denkmalpflege
- Amt für Energie, Wirtschaft und Verkehr, Energiefachstelle
- Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft
- Kantonsforstamt
- Amt für Raumplanung (4), unter Beilage eines Gestaltungsplanes "Untere Mühle" mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten.

Für richtige Ausfertigung
Der Staatsschreiber

