

**Gestaltungsplan "Weierwies" / PG Wagenhausen / Genehmigung**

Mit Schreiben vom 3. Juli 1995 ersucht der Gemeinderat der politischen Gemeinde Wagenhausen um Genehmigung des Gestaltungsplanes "Weierwies". Der nicht vorgeprüfte Gestaltungsplan wurde von der ehemaligen Ortsbehörde Kaltenbach bereits mit Schreiben vom 24. Februar 1995 zur Genehmigung eingereicht. Diese erste Eingabe wurde aber aufgrund einer Besprechung mit dem Amt für Raumplanung hinsichtlich der Stellung eines Neubaus in der Dorf- und Weilerzone und dem Schutz von wertvollen Bauten überarbeitet. Den vom Amt für Raumplanung dargelegten Anliegen wurde Rechnung getragen. Die Ergänzungen und Planänderungen wurden neu aufgelegt. Während dieser zweiten öffentlichen Auflage sind keine Einsprachen eingegangen. Da das Planauflage- und das Beschlussverfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden, steht in formeller Hinsicht einer Genehmigung der Vorlage nichts entgegen.

Der Gestaltungsplan "Weierwies" besteht aus den allgemeinverbindlichen Teildokumenten "Erschliessungsplan I", "Bebauungsplan mit Mantelbaulinien II" und den Sonderbauvorschriften sowie den behördenverbindlichen Plänen "Parzellierungsvorschlag III" und "Bebauungskonzept IV". Ferner liegt dem Gestaltungsplan ein informativer Planungsbericht bei.

Das Gebiet des Gestaltungsplanes "Weierwies" liegt östlich der Bleuelhuuserstrasse grösstenteils in der noch unüberbauten Zone für Ein- und Zweifamilienhäuser E 2 sowie in der zum Teil überbauten Dorf- und Weilerzone DW 2. Die Umgebung des Planungsgebietes wird durch zweigeschossige Bauten, die parallel zur Strasse angeordnet sind, und durch die im Osten anschliessende Landschaftsschutzzone geprägt. Aus diesem Grund wird gemäss dem Planungsbericht dieses Siedlungsmuster im Gestaltungsplan weitergeführt. Dazu werden zweigeschossige Neubauten entlang den Strassen angeordnet. Be zweckt wird somit eine gestalterisch optimale Zuordnung der Überbauung im Gebiet Weierwies in das Dorf- und Landschaftsbild. Laut dem Zweckartikel der Sonderbauvorschriften soll mit dem Gestaltungsplan die planerische Grundlage für ein gestalterisch als zusammengehörend erlebbares Quartier mit hoher Wohnqualität bei gleichzeitig haushälterischem Umgang mit Bauland, Erschlies-

sung und Energie erzielt und eine etappenweise Realisierung geschaffen werden.

Die in den Gestaltungsplan einbezogenen Bauten im Bereich des "Alten Schulhauses" sind im kommunalen Richtplan der ehemaligen Ortsgemeinde Kaltenbach als "wertvoll" eingestuft. Ferner ist im Hinweisinventar der alten Bauten und Ortsbilder im Kanton Thurgau für die Ortsgemeinde Kaltenbach von der Baugruppe des "Alten Schulhauses" das Schulhaus als "wertvoll" und die drei anderen Bauten als "in der Gesamtform erhaltenswert" eingestuft. Gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) weisen die Baugruppe des "Alten Schulhauses" sowie die östliche davon, ausserhalb des Gestaltungsplangebietes gelegene Baugruppe der "Oberen Säge" wegen ihrer ursprünglichen Substanz und wegen gewissen räumlichen, architektonischen Qualitäten, eine besondere Bedeutung für das Ortsbild auf. Sie wurden deshalb mit dem Erhaltungsziel A (= Erhalten der Substanz) versehen. Ferner stellt die zwischen diesen Baugruppen liegende Umgebungszone einen unerlässlichen Teil mit besonderer Bedeutung für das Ortsbild dar. Gemäss ISOS sollte die Beschaffenheit dieses Bereiches erhalten bleiben (Erhaltungsziel a; d.h. kein Baugebiet bzw. keine Bauten). Daraus wird ersichtlich, dass es sich bei der Baugruppe des "Alten Schulhauses" sowie dem östlich daran angrenzenden Bereich um erhaltenswerte Objekte im Sinne von § 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat handelt. Im Rahmen der eingangs erwähnten Überarbeitung des ursprünglich eingereichten Gestaltungsplanes wurden alle vier Bauten der Baugruppe des "Alten Schulhauses" dem Abbruchverbot unterstellt und die östlich daran angrenzende Fläche als "Freihaltebereich" ausgeschieden (vgl. Art. 20 und 21 der Sonderbauvorschriften). Die ersteingereichte, unüberarbeitete Version sah zudem anstelle des vorliegenden Freihaltebereiches ein Mehrfamilienhaus mit einer Zufahrt von Süden über die Sägestrasse vor. Der nun zur Genehmigung vorliegende, überarbeitete Gestaltungsplan berücksichtigt die erwähnte Umgebungszone des ISOS durch Schaffung eines Freihaltebereiches und sieht ein nach Norden versetztes Gebäude mit einem besser zu den umgebenden Bauten passenden Volumen vor. Die Erschliessung dieser Baute erfolgt laut dem Bebauungskonzept (Plan IV) über die bestehende Erschliessung bei der Gebäudegruppe des "Alten Schulhauses". Dies bedeutet, dass die Erschliessung zwischen den Bauten von Westen her erfolgt und nicht wie ursprünglich vorgesehen von Süden her. Das im Erschliessungsplan (Plan I) östlich der Gebäudegruppe des "Alten Schulhauses" an der Sägestrasse eingetragene Zufahrtssymbol hätte demnach im Plan entfernt werden müssen. Dieses Plansymbol ist dadurch ohne Sinn und auch im Widerspruch zum Freihaltebereich (Hinweisvermerk im Erschliessungsplan (Plan I)).

Der vorliegende Gestaltungsplan stellt eine gute, situationsgerechte Verfeinerung des Rahmennutzungsplanes (Zonenplan, Baureglement) dar. Er bildet insbesondere den verbindlichen planerischen Rahmen für eine haushälterische und zweckmässige Nutzung des einbezogenen Areals und für eine gute Gestaltung der Neubauten sowie für den Schutz der erhaltenswerten Objekte. Die gewählte

Regelungsdichte scheint angemessen zur Lösung der ortsbaulichen Aufgabe und beinhaltet für die nachfolgenden Architekten und die kommunale Baubewilligungsbehörde einen angemessenen Projektierungs- und Beurteilungsspielraum. Die in § 32 BauG verlangte bessere architektonische und städtebauliche Gestaltung wird aus den Unterlagen deutlich, was die Abweichung gegenüber der Regelbauweise rechtfertigt. Der Planungsbericht, der im übrigen keiner Genehmigung durch den Regierungsrat bedarf (Hinweisvermerk), enthält die zum Verständnis des Gestaltungsplanes notwendigen Detailinformationen.

In materieller Hinsicht steht einer Genehmigung des zweckmässigen Gestaltungsplanes "Weierwies" nichts entgegen.

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

1. Der von der ehemaligen Ortsbehörde Kaltenbach am 17. Dezember 1994 und am 2. Mai 1995 beschlossene Gestaltungsplan "Weierwies" wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Politische Gemeinde Wagenhausen, 8259 Kaltenbach, unter Beilage von drei Gestaltungsplänen "Weierwies"; je mit Genehmigungsvermerk auf den Plänen und der Sonderbauvorschriften, einem Hinweisvermerk im Erschliessungsplan (Plan I; betreffend Zufahrtssymbol östlich der Baugruppe des "Alten Schulhauses") und einem Hinweisvermerk auf dem Planungsbericht
 - Grundbuchamt Kreis Eschenz, 8258 Wagenhausen
 - Departement für Bau und Umwelt
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft
 - Amt für Wirtschaft, Energie und Verkehr; Energiefachstelle
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumplanung (2), unter Beilage eines Gestaltungsplanes "Weierwies" mit Vermerken gemäss Gemeindeexemplaren sowie der übrigen Akten.



Für richtige Ausfertigung
Der Staatsschreiber
i. V. Der Adjunkt

Thoussy Pütz