

Frauenfeld, 20.06.2023

Entscheid Nr. 30

BOA/PG Nr. 2023.01-011

Politische Gemeinde Bürglen (TG) Gestaltungsplan Zentrum

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Bürglen am 22. November 2022 beschlossene Gestaltungsplan 'Zentrum' wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Politische Gemeinde Bürglen, Mühlestrasse 2, 8575 Bürglen, unter Beilage der Dossiers zum Gestaltungsplan, je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - i+geo ag, Stockenstrasse 7, 8575 Bürglen
 - Bundesamt für Strassen ASTRA
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Hochbauamt
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumentwicklung (2), unter Beilage eines Dossiers zum Gestaltungsplan, mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten.

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 24. Januar 2023 ersucht die Politische Gemeinde Bürglen um Genehmigung des Gestaltungsplans 'Zentrum'. Der Gestaltungsplan wurde zwischen dem 2. und 22. Dezember 2022 öffentlich aufgelegt. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen den vorliegenden Gestaltungsplan keine Rekurse hängig. Die Planungsvorlage wurde vom Amt für Raumentwicklung mit Bericht vom 27. Januar 2022 vorgeprüft.
2. Das Planungsgebiet befindet sich im Zentrum von Bürglen, nördlich der Hauptverkehrsstrasse Richtung Sulgen, im Bereich des ehemaligen Restaurants Ochsen. Es

ist bebaut und umfasst eine Fläche von rund 4'000 m². Im rechtskräftigen Zonenplan der Gemeinde ist das Areal der Kernzone (K2) zugewiesen und wird grösstenteils von einer Ortsbildschutzzone überlagert.

Auf der gegenüberliegenden Strassenseite schliesst der wertvolle historische Ortskern von nationaler Bedeutung an. Das Planungsgebiet liegt gemäss Inventar erhaltenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS) in einem Gebiet mit Erhaltungsziel B (Erhalten der Struktur). Neubauten müssen sich in diesem sensiblen Gebiet zurückhaltend und sorgfältig in die bestehende Struktur einpassen.

3. Der Gestaltungsplan besteht aus den allgemeinverbindlichen Bestandteilen Situationsplan 1:200, Sonderbauvorschriften und Fassadenkonzept. Der Planungsbericht, die Pläne des Richtprojekts, das Lärmgutachten sowie weitere Beilagen erläutern die Sondernutzungsplanung.
4. Gemäss Art. 3 SBV bezweckt der Gestaltungsplan die Sicherung einer architektonisch hochwertigen Überbauung, eine sparsame Verkehrserschliessung mit zweckmässigen Fusswegen, die Regelung der Parkierung, die Erstellung von attraktiven Freiräumen mit einheimischer standortgerechter Bepflanzung und die haushälterische Bodennutzung. Diese Anforderungen scheinen zweckmässig und auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmt. Der Gestaltungsplan erfüllt somit die Grundanforderungen von § 23 PBG.
5. In Anwendung von § 24 Abs. 2 PBG kann im Rahmen von Gestaltungsplänen von der Regelbauweise abgewichen werden, wenn dadurch eine gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt. Der vorliegende Gestaltungsplan weicht folgendermassen von der Regelbauweise ab: Die bauliche Dichte wird gegenüber der Regelbauweise erhöht und bei einem Teil der Baubereiche wird die maximale Fassaden- und Gesamthöhe überschritten. Ein Baubereich überschreitet die maximale Gebäudelänge geringfügig. Ausserdem wird die erforderliche Anzahl Parkplätze gemäss Baureglement unterschritten. Die Abweichungen von der Regelbauweise führen nicht dazu, dass die zonen gemässe Nutzungsart gemäss § 23 Abs. 1 PBG verletzt wird. In der Gemeinde Bürglen kann als nächsthöhere (Referenz-) Zone die WG3 herangezogen werden. Der Gestaltungsplan hält die Vorschriften dieser Zone bezüglich baulicher Dichte, Fassaden- und Gesamthöhe und Gebäudelänge ein.
6. Die gemäss § 24 Abs. 2 PBG erforderliche gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung und der Nachweis des öffentlichen Interesses wird im Planungsbericht in Kapitel 4 begründet. Aus kantonaler Sicht zeigt sich, dass sich die Verfasser intensiv mit den Gegebenheiten des Ortes auseinandergesetzt haben. Die Gesamtanlage macht einen schlüssigen, auf den gebauten Kontext abgestimmten Eindruck und die Neubauten fügen sich zurückhaltend und sorgfältig in die bestehende Struktur ein, auch

wenn die Häuserfront gemäss ISOS durch Baufeld E gegen Süden versetzt wird. Im Zusammenhang mit dem Postulat der inneren Verdichtung überzeugt die Körnung, die Platzierung, die Massstäblichkeit und die Geschossigkeit der Bauten.

Insgesamt führt das übersichtliche Erschliessungs- und Bebauungskonzept zu einer kohärenten, architektonisch guten Anlage mit qualitätsvollen und gut dimensionierten Aussenräumen. § 24 Abs. 2 PBG ist damit erfüllt.

7. Im Hinblick auf die Erschliessung der Anlieferung im Norden des Areals via Postweg ist Folgendes zu beachten: Der Postweg ist heute als Einbahnstrasse signalisiert mit Einfahrt aus der Maurenstrasse im Süden und Ausfahrt ebenfalls auf die Maurenstrasse im Norden. Im Planungsbericht wird mittels Schleppkurvenplan hergeleitet, dass die Ausfahrt für Sattelschlepper aus dem Postweg zwingend über die heutige Einfahrt im Süden erfolgen muss und zwar nur in Richtung Süden / Kreisel, da gegen Norden bestehende Grünflächen tangiert werden. Das bedeutet, dass die Einbahnsignalisation für die südliche Einfahrt in den Postweg aufzuheben ist. Vor Erteilung der Baubewilligung ist deshalb eine entsprechende Verkehrsanordnung beim kantonalen Tiefbauamt einzureichen.
8. Es wird empfohlen, in der weiteren Projektentwicklung einen qualifizierten Farbspezialisten beizuziehen. Das im aktuellen Stand noch monochrome Projekt könnte aus kantonalen Sicht durch ein differenziertes Farbkonzept noch deutlich an Qualität gewinnen. Das Kantonale Hochbauamt steht bei der Auswahl einer geeigneten Fachperson gerne beratend zur Seite.

Die anlässlich der Vorprüfung vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden hinreichend berücksichtigt oder bei abweichender Auffassung hinreichend begründet. Die Vorlage erfüllt die Anforderungen von § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) und wird genehmigt.

Departement für Bau und Umwelt
Der Departementschef



Dominik Diezi



4/4

Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der Eröffnung beim Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau, 8570 Weinfelden, Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten sowie die Beweismittel aufführen. Sie ist unterzeichnet in je einem Exemplar für die Beschwerdeinstanz und die Beteiligten einzureichen. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen.

Expediert:

20. JUNI 2023