

Frauenfeld, 8. Dezember 2025

Entscheid Nr.0115

BOA/PG Nr. 2024.12-008

Politische Gemeinde Bürglen (TG) Gesamtrevision Ortsplanung

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Bürglen am 30. April 2024 beschlossene Richtplan wird genehmigt.
2. Der von der Gemeindeversammlung Bürglen am 2. Dezember 2024 beschlossene Zonenplan wird mit folgenden Aufträgen bzw. Auflagen genehmigt.
 - a) Die Politische Gemeinde Bürglen wird beauftragt, innert 6 Monaten im Zonenplan die Parzellen Nrn. 41, 55, 56, 58, 753 und 774 (mind. erste Bautiefe) mit der „Ortsbildschutzzone B“ zu überlagern.
 - b) Die Politische Gemeinde Bürglen wird beauftragt, innert 6 Monaten im Zonenplan die Parzellen Nrn. 824 und 1096 mit einer Zone mit Gestaltungsplanpflicht zu überlagern.
 - c) Die Politische Gemeinde Bürglen wird beauftragt, innert 14 Tagen ab Inkraftsetzung des Zonenplans sämtliche mehrwertabgabepflichtigen Zonenplanänderungen der kantonalen Steuerverwaltung zu melden. Dazu ist das offizielle Meldeformular der Steuerverwaltung zu verwenden.
3. Das von der Gemeindeversammlung Bürglen am 2. Dezember 2024 beschlossene Baureglement wird genehmigt.
4. Mitteilung an:
 - Politische Gemeinde Bürglen, Mühlestrasse 2, 8575 Bürglen, unter Beilage der Dossiers „Gesamtrevision Ortsplanung“, mit den notwendigen Genehmigungsvermerken (chargé)
 - NRP Ingenieure AG, Lindenstrasse 1, 8580 Amriswil
 - Bundesamt für Strassen ASTRA, Grüzefeldstrasse 41, 8404 Winterthur
 - SBB AG, Immobilien-Grundstücksmanagement, Trüsselstrasse 2, 3000 Bern 65
 - Amt für Archäologie

- Amt für Denkmalpflege
- Departement für Inneres und Volkswirtschaft, Öffentlicher Verkehr
- Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
- Amt für Energie
- Forstamt
- Hochbauamt
- Jagd- und Fischereiverwaltung
- Landwirtschaftsamt
- Kantonale Steuerverwaltung
- Tiefbauamt
- Amt für Umwelt
- Amt für Wirtschaft und Arbeit, Arbeitsinspektorat
- Amt für Raumentwicklung, Abt. Kantonale Planung (Nachführung FFF-Kataster)
- Amt für Raumentwicklung, unter Beilage eines Dossiers „Gesamtrevision Ortsplanung“, mit den Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten.

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 16. Dezember 2024 ersucht die Politische Gemeinde Bürglen um Genehmigung der Gesamtrevision der Ortsplanung. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Gegen die Gesamtrevision der Ortsplanung ging beim Departement für Bau und Umwelt (DBU) ein Rekurs ein. Über diesen Rekurs befindet das DBU in einem separaten Entscheid. Dieser ist inhaltlich und zeitlich mit dem Entscheid über die Plangenehmigung koordiniert. Die Genehmigungsvorlage wurde vom Amt für Raumentwicklung mit Bericht vom 9. Juni 2022 sowie den Ergänzungen vom 22. September 2022, 16. Februar 2023 und 10. April 2024 vorgeprüft.
2. Die rechtskräftige kommunale Planung der Politischen Gemeinde Bürglen stammt aus dem Jahr 2002 (genehmigt mit Entscheid Nr. 48 vom 27. Mai 2003). Seither erfolgten losgelöst von einer gesamthaften Ortsplanungsrevision lediglich punktuelle Änderungen am Zonenplan. Der Schutzplan Natur- und Kulturobjekte wurde im Jahr 2003 ausgearbeitet, erlangte jedoch keine Rechtskraft. Die Politische Gemeinde Bürglen hat nun die Ortsplanung mit Richtplan, Zonenplan und Baureglement umfassend revidiert. Der Schutzplan der Natur- und Kulturobjekte wurde ebenfalls parallel mit der Ortsplanungsrevision überarbeitet, wird jedoch als separates Planungsgeschäft behandelt und ist daher kein Bestandteil dieser Vorlage.

Die Gemeinden sind nach § 8 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) verpflichtet, ihre Kommunalplanung (Richtplan und Rahmennutzungsplan) sowie soweit erforderlich Sondernutzungspläne periodisch und bei erheblich geänderten Verhältnissen anzupassen. Seit der Revision der letzten Ortsplanung wurden das übergeordnete Recht und die übergeordneten Pläne mehrfach angepasst. Insbesondere sind seit 2013 ein neues Planungs- und Baugesetz und die Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (PBV; RB 700.1) in Kraft. Aufgrund des 2014 überarbeiteten Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700) wurde der kantonale Richtplan (KRP) des Kantons Thurgau teilrevidiert. Somit liegen offensichtlich erheblich geänderte Verhältnisse vor. Darüber hinaus dürften sich auch die kommunalen Bedürfnisse und Zielsetzungen sowie die tatsächlichen Gegebenheiten in der Gemeinde seit der letzten Planung verändert haben. Die Revision der Ortsplanung ist daher angezeigt.

Im Genehmigungsverfahren prüft das Departement für Bau und Umwelt (DBU) nach § 5 Abs. 3 PBG generell, ob Pläne und Vorschriften rechtmässig und zweckmässig sind und der übergeordneten Planung entsprechen. Dabei wird das Planungsermessen der Gemeinde gemäss Art. 2 Abs. 3 RPG berücksichtigt.

Dass die Politische Gemeinde Bürglen ihre Ortsplanung gesamthaft revidiert und an die geänderten Verhältnisse anpasst, wird von kantonalen Seite begrüsst. Im kommunalen Richtplan wird insbesondere das Thema Innenentwicklung sowie das Erschliessungsprogramm neu aufgenommen. Im Zonenplan erfolgt eine Bereinigung der Arbeitszonen und die Ausscheidung der Kompensationsfläche aus den Kleinsiedlungen. Zudem wird das ISOS mittels abgestuften Ortsbildschutzzonen umgesetzt. Das Baureglement wird auf Basis des Musterreglements der Regionalplanungsgruppe Ober- und Mittellthurgau komplett revidiert und an die IVHB angepasst. Die Hinweise und Anregungen aus der Vorprüfung wurden zu grossen Teilen umgesetzt oder bei anderer Auffassung begründet. Auf die einzelnen Planungsinstrumente wird in den folgenden Erwägungen detaillierter eingegangen.

3. **Kommunaler Richtplan**

Der kommunale Richtplan besteht aus der Richtplankarte im Massstab 1:5'000 und dem Richtplantext und ist behördenverbindlich. Im kommunalen Richtplan werden die raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander abgestimmt und die zukünftige Entwicklung des Gemeindegebiets aufgezeigt. Der kommunale Richtplan wird in die Themenbereiche „Siedlung / Infrastruktur“, „Natur- und Landschaft“ sowie „Verkehr“ gegliedert und ist verständlich aufgebaut. Der Themenbereich „Energie“ soll als separater Energierichtplan im Anschluss an die Ortsplanungsrevision erarbeitet werden und den kommunalen Richtplan ergänzen. In der übersichtlichen Richtplankarte

werden die Richtplaninhalte der Massnahmenblätter verortet. Die Massnahmenblätter sind logisch aufgebaut und enthalten alle wichtigen Angaben.

Dimensionierung Siedlungsgebiet

Die Gemeinden haben dafür zu sorgen, dass ihre Ortsplanungen in Einklang stehen mit den Siedlungsgebietsvorgaben im KRP (vgl. Anhang A1) und müssen diese gegebenenfalls anpassen (Planungsauftrag 1.1 A, § 8 Abs. 4 PBG). Gemäss KRP sind die Richtplangebiete der Politischen Gemeinde Bürglen im Umfang von 3.8 ha sachgerecht dimensioniert und müssen daher nicht angepasst werden. Die Gemeinde hat die bestehenden WMZ-Richtplangebiete analysiert und hält an den bisherigen Richtplangebieten fest (S 1.1 Bürglen Ost, Säntisstrasse und S 1.2 Istighofen, Ifang).

Gemäss Planungsbericht weisen die zwei Richtplangebiete für WMZ eine Gesamtgrösse von 3.9 ha (38'942 m²) auf. Dies übersteigt die zulässigen 3.8 ha Richtplangebiete WMZ gemäss Anhang A1 des KRP jedoch um 0.1 ha. Da aber keine Änderungen an den Richtplangebieten für WMZ vorgenommen werden, werden die Vorgaben des KRP trotzdem erfüllt. Die Abweichung von 0.1 ha ist auf eine fehlerhafte Erfassung im Rahmen der Digitalisierung zurückzuführen.

Im Weiteren werden im kommunalen Richtplan zwei Richtplangebiete für Arbeitsnutzung sowie ein Richtplangebiet für öffentliche Nutzungen ausgeschieden. Das Richtplangebiet „Bürglen Äuli“ (S 2.1) wird neu ausgeschieden. Das Richtplangebiet „Bürglen, Schalm“ (S 2.2) wird vom bestehenden Richtplan übernommen und an die Einzonung entlang der Bachackerstrasse angepasst. Das Richtplangebiet S 2.3 in Istighofen umfasst die Fläche, welche aufgrund derzeit fehlenden Bedarfs von einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ausgezont wird. Ein Bedarf könnte sich im Falle einer Einzonung des Richtplangebiets S 1.2 ergeben. Insgesamt werden die Richtplangebiete als sachgerecht beurteilt.

Dichtevorgabe und Siedlungsentwicklung nach innen

Im Rahmen der Ortsplanung hat die Gemeinde aufzuzeigen, wie die Dichten gemäss Festsetzung 1.2 A KRP erreicht werden können. Gemäss dem KRP ist die Politische Gemeinde Bürglen den Raumtypen „Kompakter Siedlungsraum“ und „Kulturlandschaft“ sowie den Dichtetypen „Kompakter Siedlungsraum: Übrige Gemeinden“ und „Kulturlandschaft“ zugeteilt. Im Dichtetyp „Kompakter Siedlungsraum: Übrige Gemeinden“ ist für den Zonen- und Richtplanhorizont in den WMZ eine minimale Raumnutzerdichte von 47 RN/ha zu erreichen und im Dichtetyp „Kulturlandschaft“ eine minimale Raumnutzerdichte von 32 RN/ha. Die Gemeinde Bürglen verfügte im Jahr 2022 im Dichtetyp „Kompakter Siedlungsraum: Übrige Gemeinden“ über eine Raumnutzerdichte von 59 RN/ha und lag damit deutlich über der im KRP geforderten Mindestdichte. Im Dichtetyp „Kulturlandschaft“ verfügte die Gemeinde

über eine Raumnutzerdichte von 31 RN/ha und lag damit knapp unter der im KRP geforderten Minstdichte. Zu beachten ist dabei, dass die Raumnutzerdichte im Dichtetyp „Kulturlandschaft“ von 33 RN/ha im Jahr 2018 auf 31 RN/ha im Jahr 2022 gesunken ist. Die Politische Gemeinde Bürglen ist daher im Bereich der „Kulturlandschaft“ gefordert, das bestehende Siedlungsgebiet effizienter zu nutzen.

Das Hauptwachstum soll jedoch weiterhin im Hauptsiedlungsgebiet in Bürglen und Istighofen stattfinden. Die Gemeinden haben dazu die Gebiete mit inneren Entwicklungspotenzialen und deren spezifische Eigenschaften in ihren kommunalen Richtplänen auszuweisen. Sie haben zudem die Mobilisierung dieser Gebiete zu fördern, indem sie geeignete Massnahmen zur besseren Nutzung prüfen (Planungsauftrag 1.3 B KRP). Um die Innenentwicklung zu fördern hat die Politische Gemeinde Bürglen im kommunalen Richtplan verschiedene Gebiete mit Entwicklungs- und Verdichtungspotential bezeichnet. In den Koordinationsblättern S 3.1 bis 3.5 werden die Gebiete detailliert beschrieben und der Handlungsbedarf bestimmt. Die Entwicklungs- und Verdichtungsgebiete sind nachvollziehbar gewählt. Der Handlungsbedarf ist auf die jeweilige Situation angepasst und zweckmässig. Damit steht der Gemeinde ein gutes planerisches Instrument zur Förderung der Innenentwicklung zur Verfügung. Die Planungsaufträge 1.2 A und 1.3 B werden mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision erfüllt.

Infrastruktur

In den Koordinationsblättern S 4 bis S 6 wird festgehalten, dass die Ver- und Entsorgungsplanungen, insbesondere das generelle Wasserversorgungsprojekt (GWP) und der generelle Entwässerungsplan (GEP) an die neue Richt- und Nutzungsplanung anzupassen sind. Ebenfalls soll der gemäss Planungsauftrag 4.2 A des KRP notwendige Energierichtplan nach Anschluss der Ortsplanungsrevision erarbeitet werden. Insgesamt sind die Festlegungen zur Infrastruktur sachgerecht.

Natur und Landschaft

Im kommunalen Richtplan werden verschiedene Massnahmen zur Förderung von Natur- und Landschaft festgelegt. Dazu gehören insbesondere die Sicherung von Amphibienlaichgebieten von nationaler Bedeutung, die Beseitigung von Ausbreitungshindernissen sowie die landschaftliche und ökologische Aufwertung der Landschaft und die Siedlungsrandgestaltung. Die übergeordneten Vorgaben sind aufgenommen und die formulierten Massnahmen werden von kantonaler Seite begrüsst.

Verkehr

Im Richtplan Teil Verkehr werden wichtige Massnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit und der Wohnqualität festgelegt. In der Richtplanarte wird das Fuss- und Radwegnetz abgebildet. Ebenfalls wird das Erschliessungskonzept nach Art. 19 Abs. 2 RPG in den Richtplan integriert.

Es wird darauf hingewiesen, dass in den Massnahmenblättern V1 und V2 die Weinfelderstrasse und die Sulgenstrasse als Kantonsstrasse klassiert werden. Die Strassen sind seit dem 1. Januar 2020 Nationalstrassen. Somit ist bei den Massnahmen auch das ASTRA als beteiligte Stelle miteinzubeziehen.

In diesem Zusammenhang weist das ASTRA darauf hin, dass keine neuen Verkehrserschliessungen an die Nationalstrasse geduldet werden können, welche den Verkehrsfluss auf der Nationalstrasse beeinträchtigen oder behindern. Bestenfalls erfolgen sämtliche neuen Gebieterschliessungen über das bereits bestehende untergeordnete Strassennetz. Jede zusätzlich geplante verkehrliche Erschliessung an die Nationalstrasse, welche verkehrstechnisch nicht über das untergeordnete Strassennetz erfolgen kann, ist zwingend mit der ASTRA-Filiale Winterthur abzustimmen.

4. Zonenplan

Der Zonenplan der Politischen Gemeinde Bürglen wird komplett revidiert. Dabei wird unter anderem die bisherige Wohnzone W2 in die Wohnzone mit niedriger Dichte (W2a) und Wohnzone mit mittlerer Dichte (W2b) aufgeteilt. Bereinigungen finden auch im Bereich des „Städtli“ Bürglen statt. Dort sind die Ausdehnung und die Regelungen der Kernzone sowie der überlagernden Ortsbildschutzzone überprüft worden. Ebenfalls werden die Dorfzonen in den Ortsteilen Istighofen, Leimbach, Opfershofen und Moos auf den effektiv schützenswerten Bereich angepasst.

Im Weiteren wurde im Zonenplan auch die Naturgefahrenkarte umgesetzt. Im Planungsbericht, Kapitel 14.7 wurden die erforderlichen Analysen der Konflikt- und Gefahrenzonen vorgenommen und im Zonenplan die überlagernde Gefahrenzone eingeführt. Damit ist der Planungsauftrag 1.11 B des KRP umgesetzt.

Die Zuweisungen der kommunalen Zonen zum kantonalen Zonenkatalog ist weitgehend korrekt. Die „Arbeitszone Spezialindustrie“ (AI spez) ist im kantonalen Zonenkatalog der „Speziellen Arbeitszone“ (Code 1203) zuzuweisen. Weiter fehlen in der Tabelle die „Ortsbildschutzzonen“ (A und B) sowie die „Zone mit Gestaltungsplanpflicht“. Diese sind den gleichnamigen kantonalen Zonenbezeichnungen „Ortsbildschutzzone“ (Code 5101) und „Gestaltungsplanpflicht“ (Code 6201) zuzuweisen.

Bauzonendimensionierung

Die Gemeinden haben dafür zu sorgen, dass ihre Ortsplanungen im Einklang mit den Siedlungsgebietsvorgaben im KRP stehen (vgl. Anhang A1) und müssen diese gegebenenfalls anpassen (Planungsauftrag 1.1 A, § 8 Abs. 4 PBG). Im Weiteren kann ein Bedarf für zusätzliche WMZ durch Ein- oder Umzonung gemäss Richtplankapitel „1.4 Ein- und Umzonungen“ nur dann geltend gemacht werden, wenn die gemeindespezifische Auslastung einer Gemeinde grösser ist als 100 Prozent

(Festsetzung 1.4 A lit. a). Die Politische Gemeinde Bürglen hat gemäss KRP kein Anpassungsbedarf im Bereich der WMZ. Aufgrund einer Auslastung von 93 Prozent kann die Gemeinde keine neuen WMZ schaffen.

Am Zonenplan wird daher auch keine Vergrösserung der WMZ auf Basis der Auslastung vorgenommen. Die Einzonung auf der Parzelle Nr. 346 (Änderungen Nr. 8a / 8b) erfolgt durch Verlagerung bestehender WMZ-Zonen (4'385 m²) sowie der Nutzung der Kompensationsfläche Kleinsiedlungen im Umfang von 0.21 ha. Die Einzonung wird als zweckmässig erachtet und die übergeordneten Vorgaben sind allesamt erfüllt. Die Dimensionierung der Bauzonen ist insgesamt sachgerecht und entspricht den Vorgaben des Kantonalen Richtplans.

Zonenplanänderungen

Die im Zonenplan ausgeschiedenen Nutzungszonen und deren Abgrenzung sind insgesamt zweckmässig und auf die lokalen Verhältnisse abgestimmt. Im Folgenden wird auf einzelne Zonenplanänderungen im Detail eingegangen.

Zonenplanänderungen Gebiete Äuli, Ziil, Schalm und Grossfäld

Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision werden die grossflächigen "Arbeitszonen Spezialindustrie" stark reduziert und der Landwirtschaftszone sowie der Naturschutzzone zugewiesen. Dies ist zu begrüßen und entspricht auch dem im DBU-Entscheid Nr. 28 vom 27. Mai 2003 festgehaltenem Auftrag, die unbebauten Flächen der "Arbeitszone Spezialindustrie" nach Aufgabe der Nutzung wieder eine geeigneten Nichtbauzone zuzuweisen. Im Gebiet Äuli (Änderung Nr. 2) und Grossfäld (Änderung Nr. 4) werden zwei Areale von der "Arbeitszone Spezialindustrie" in eine ordentliche Arbeitszone umgezont. Auf den beiden Flächen sind rechtmässig bewilligte Bauten vorhanden, welche mittlerweile durch Firmen so genutzt werden, dass sie nicht mehr dem bisherigen Zonenzweck entsprechen.

Im Weiteren werden Flächen im Gebiet Ziil und Schalm ausgezont. Ein Grossteil der Flächen dient der ökologischen Aufwertung und Vernetzung im Aufwertungsprojekt Schlammweiher. Im Gegenzug wird ein Streifen entlang der Bachackerstrasse neu der Arbeitszone Gewerbe (im Sinne einer Verlagerung und Umzonung der bestehenden "Arbeitszone Spezialindustrie") zugewiesen. Insgesamt führen die Umzonungen zu einer starken Reduktion der Arbeitszonen sowie zur Stärkung der ökologischen Vernetzung innerhalb des Vernetzungskorridors. Den Umzonungen sowie Verlagerungen in die Arbeitszone Gewerbe kann zugestimmt werden.

Zonenplanänderung Nr. 9, Gebiet Wide

Mit der Änderung Nr. 9 soll die bestehende Arbeitszone Gewerbe (AG) in die dreigeschossige Wohn- und Arbeitszone (WA3) umgezont werden. Gemäss Planungsbericht soll damit der Zonenplan an die bestehenden Nutzungen (Wohnen, Büro

und Werkhallen) angepasst und der gemischten Nutzung Rechnung getragen werden. Eine Umzonung von Arbeitszonen in eine WMZ-Zone sind gemäss KRP-Festsetzung 1.4 A nur zulässig, wenn die gemeindespezifische Auslastung über 100 % liegt oder es sich um eine Umzonung einer strategisch, zweckmässig gelegenen und weitgehend überbauten Bauzone handelt. Da die Auslastung der WMZ in der Politischen Gemeinde Bürglen bei lediglich 93 % liegt, ist eine Umzonung nur möglich, wenn nachgewiesen wird, dass diese strategisch zweckmässig gelegen und weitgehend überbaut ist. Diesbezüglich sind die Begründungen im Planungsbericht sehr knapp ausgefallen. Ebenfalls scheint es, dass im Gebiet die gewerbliche Nutzung derzeit im Vordergrund steht. Das Gebiet ist jedoch zentral gelegen und grenzt dreiseitig an bestehende Misch- oder Wohnzonen. Insofern kann nachvollzogen werden, dass die langfristige Entwicklungsabsicht der Gemeinde eine Mischnutzung vorsieht. Unter Berücksichtigung aller Aspekte kann der Zonenplanänderung Nr. 9 zugestimmt werden. Die Gemeinde hat aber mit geeigneten Mitteln sicherzustellen, dass die angestrebte Mischnutzung auch effektiv realisiert wird und keine reine Wohnüberbauung entsteht.

Kleinsiedlungen

Die Gemeinden müssen gemäss Planungsauftrag 1.9 A KRP die für ihre im Anhang A8 aufgeführten Kleinsiedlungen geltenden Zonierungen überprüfen. In der Gemeinde Bürglen bestehen die zwei Kleinsiedlungen Chrummbach (K65) und Oberopfershofen (K66). Die Kleinsiedlung Oberopfershofen liegt heute in der Weilerzone, die Kleinsiedlung Chrummbach ist der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird die Kleinsiedlung Oberopfershofen (K66) neu der Erhaltungszone zugewiesen. Dabei wurde eine enge Abgrenzung der Zone vorgenommen. Die ausgeschiedene Erhaltungszone wird als zweckmässig erachtet. Bei der Kleinsiedlung Chrummbach (K65) ist demgegenüber keine Anpassung der Zonierung vorgesehen. Diese Kleinsiedlung verbleibt in der Landwirtschaftszone, was aufgrund der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung sinnvoll erscheint. Die Gemeinde Bürglen erfüllt damit die Anforderungen aus dem KRP hinsichtlich Zonenwahl und zweckmässiger, enger Zonenabgrenzung.

Fruchtfolgeflächen

Mit den geplanten Einzonungen Nrn. 8a, 43 und 54 werden insgesamt 7'410 m² FFF beansprucht. Die beanspruchten FFF müssen gemäss Planungsgrundsatz 2.2 F des KRP vollumfänglich kompensiert werden. Mit den eingereichten Unterlagen wird ausführlich aufgezeigt, wie die beanspruchten FFF kompensiert werden sollen und die erforderliche Interessensabwägung vorgenommen. Die FFF Kompensation soll mittels drei Auszonungen geschehen, die gesamthaft 7'947 m² FFF aufweisen. Quantitativ reichen diese Kompensationsflächen somit aus, um den FFF-Verbrauch auszugleichen.

Mit einer vertraglichen Vereinbarung zwischen dem betroffenen Grundeigentümer und dem FFF-Verbraucher (Gemeinde) muss bereits zum Zeitpunkt der FFF-Beanspruchung sichergestellt werden, dass der Grundeigentümer die erhaltenen „FFF-Rechte“ dem FFF-Verbraucher abtritt. Die Politische Gemeinde Bürglen hat alle notwendigen Abtretungsverträge abgeschlossen. Ebenfalls wurden bodenkundliche Gutachten erarbeitet, welche nachweisen, dass die verbrauchten FFF qualitativ gleichwertig kompensiert (NEK 2) werden. Insgesamt wurden alle Nachweise erbracht, womit den Einzonungen zugestimmt werden kann.

Ortsbildschutz

Die Gemeinde Bürglen verfügt mit dem „Städtli / Schlossgebiet“ über ein gemäss KRP besonders wertvolles Ortsbild, welches im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Ortsbild von nationaler Bedeutung aufgenommen ist. Gemäss KRP ist das Ortsbild in Erscheinung, Substanz und Struktur zu schützen, zu pflegen und zu gestalten. Eingriffe in die bestehende Siedlungsstruktur und Bau-substanz sind mit strengem Massstab zu beurteilen (Planungsgrundsatz 1.10 A KRP). Zudem verlangt das Bundesrecht, dass das ISOS nicht nur in der Richtplanung, sondern auch in der Nutzungsplanung berücksichtigt werden muss (Art. 11 VISOS, SR 451.12). Bei Interessenskonflikten zwischen den Schutzzielen des ISOS oder des KRP und anderen öffentlichen oder privaten Interessen von nationaler, kantonaler oder kommunaler Bedeutung bedarf es einer umfassenden Interessensabwägung im Sinne von Art. 3 RPV.

In der vorliegenden Ortsplanungsrevision hat sich die Gemeinde intensiv mit dem ISOS und dem Schutz des erhaltenswerten Ortsbildes auseinandergesetzt. Im Zonenplan und Baureglement wurden dazu die Ortsbildschutzzonen A und B eingeführt. Diese erlauben einen spezifisch abgestimmten Schutz des Ortsbildes. Die festgelegten Ortsbildschutzgebiete sind weitgehend nachvollziehbar. Zu folgenden Gebieten sind Bemerkungen anzubringen.

Ortsbildschutzzone B

Die Bebauung im Bereich der Kreuzung der „Bahnhofstrasse“ / „Ringstrasse“ und der „Weinfelderstrasse“ ist aufgrund ihrer Bedeutung für das Ortsbild in ihrer Substanz (ISOS-Gebiet 5) beziehungsweise ihrer Struktur (ISOS-Gebiet 4) zu erhalten. Es handelt sich bei den betroffenen Objekten mehrheitlich um Gebäude, welche im Rahmen der Stadterweiterung gegen Ende des 19. und zu Beginn des 20. Jahrhunderts erbaut wurden. Die Relevanz der Gebäude für das Ortsbild im Bereich der genannten Kreuzung konnte im Rahmen der kantonalen Ortsbilderfassung (KOB) bestätigt werden. Die Bebauung liegt innerhalb des Ortsbildperimeters und ist in ihrer Struktur zu erhalten.

Auf Basis der vertieften Ortsbilduntersuchungen wurde in der Vorprüfung beantragt, dieses Gebiet der Ortsbildschutzzone B (Strukturschutz) zuzuweisen. Die Politische Gemeinde Bürglen hat diese Gebiete im Zonenplan grossteilig der entsprechenden Ortsbildschutzzone zugewiesen. Hingegen wurde auf die Festlegung einer Ortsbildschutzzone B im Bereich der Kreuzung „Bahnhofstrasse“ / „Ringstrasse“ und der „Weinfelderstrasse“ verzichtet. In den Planungsunterlagen findet sich keine Begründung, warum in diesen für das Ortsbild relevanten Bereichen auf eine Ausscheidung einer Ortsbildschutzzone verzichtet wurde. Auch wurde keine Interessensabwägung vorgenommen, was in diesem Fall zwingend notwendig wäre.

Aus kantonaler Sicht sind die Bereiche der Kreuzung „Bahnhofstrasse“ / „Ringstrasse“ und der „Weinfelderstrasse“ ortsbildrelevant und entsprechend zu schützen. Die Politische Gemeinde Bürglen wird daher aufgefordert, im Zonenplan die Parzellen Nrn. 41, 55, 56, 58, 753 und 774 (mind. erste Bautiefe) mit der „Ortsbildschutzzone B“ zu überlagern. Durch diese Massnahme sollen die für das Ortsbild bedeutende Kreuzungssituation und der Strassenzug in ihrer Struktur erhalten werden. Dazu wird im Entscheid eine Auflage formuliert.

Zonenplanänderung Nr. 77 (Parzellen Nrn. 824 und 1096)

Die unbebauten Parzellen Nrn. 824 und 1096 werden von einer „Wohnzone 2“ in eine „Wohnzone 2b“ umgezont. Die beiden Parzellen liegen in der ISOS-Umgebungszone III mit dem Erhaltungsziel „a“ und grenzen direkt an den Ortskern, der in seiner Substanz zu erhalten ist (ISOS-Gebiet 1). Bei der Überprüfung des Ortsbildes im Rahmen der KOBE wurde die Freifläche als ein für das Städtchen relevanter Pufferbereich in den Ortsbildperimeter aufgenommen. Ausserdem befinden sich angrenzend an die genannten Parzellen zwei gemäss dem kantonalen Hinweisinventar Bauten erhaltenswerte Einzelobjekte (Assek. Nrn. 35 und 36).

Aus kantonaler Sicht ist eine Bebauung der Parzellen Nrn. 824 und 1096 denkbar, allerdings haben sich die Neubauten sorgfältig in die vorliegende Bebauungsstruktur und das Umfeld des Städtchens zu integrieren (Positionierung, Stellung, Volumetrie, Dachform, Materialisierung und Farbgebung). Die „Wohnzone 2b“ bezweckt allerdings nicht die Erhaltung des Ortsbildes und seiner Umgebung oder die Eingliederung von baulichen Massnahmen an einer ortsbaulich sensiblen Lage und verfügt nur über allgemeine Einpassungs- und Gestaltungsbestimmungen. Daher wurde bereits in der Vorprüfung festgehalten, dass die Gemeinde die Einpassung von Neubauten an dieser für das Ortsbild heiklen Lage anhand geeigneter grundeigentümerverbindlicher Massnahmen sicherzustellen hat.

Die Politische Gemeinde Bürglen verzichtete in der Folge jedoch auf entsprechende Massnahmen, da die Vorgaben bezüglich Einpassung und Gestaltung von Neubau-

ten gegenüber den bislang geltenden Vorschriften nicht reduziert würden. Diesbezüglich muss festgehalten werden, dass die Ortsplanung aus dem Jahr 2003 das ISOS noch nicht rechtsgenügend berücksichtigt hatte. Deshalb ist das ISOS im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision zu berücksichtigen und die zukünftige Zonenzuweisung zu überprüfen.

Die Parzellen Nrn. 824 und 1096 liegen im Perimeter der Richtplanmassnahme S 3.5.1. Das entsprechende Gebiet soll entwickelt und verdichtet werden. Die Qualität der Entwicklung soll unter anderem anhand eines Masterplans und mittels Gestaltungsplänen gesichert werden. Es ist allerdings nicht klar, in welchen Situationen ein Gestaltungsplan erarbeitet werden muss.

Aus kantonaler Sicht sind die voranstehend genannten qualitätssichernden Massnahmen (Masterplan und Gestaltungsplan) zwar ausreichend, um die Einpassung von Neubauten auf den Parzellen Nrn. 824 und 1096 gewährleisten zu können. Die unbestimmte Formulierung im kommunalen Richtplan sichert dies jedoch zu wenig. Die Politische Gemeinde Bürglen wird daher aufgefordert, im Zonenplan die Parzellen Nrn. 824 und 1096 mit einer Zone mit Gestaltungsplanpflicht zu überlagern. Dazu wird im Entscheid eine Auflage formuliert.

Mehrwertabgabe

Folgende Zonenplanänderungen unterstehen gemäss § 63 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) der Mehrwertabgabepflicht:

- Nr. 8a: Einzonung von 6'485 m² von der Landwirtschaftszone Lw zur Wohn- und Arbeitszone 3 WA3 (Parzelle Nr. 346)
- Nr. 8b: Einzonung von 391 m² von der Zone Strassen ausserhalb Bauzone SaB zur Zone Strassen innerhalb Bauzone SiB (Parzelle Nr. 347)
- Nr. 34: Einzonung von 49 m² von der Landwirtschaftszone Lw zur Arbeitszone Industrie AI (Parzelle Nr. 764)
- Nr. 43: Einzonung von 2'585 m² von der Landwirtschaftszone Lw zur Wohn- und Arbeitszone 2 WA2 (Parzelle Nr. 2295)
- Nr. 55: Einzonung von 128 m² von der Zone Strassen ausserhalb Bauzone SaB zur Zone Strassen innerhalb Bauzone SiB (Parzelle Nr. 4015)
- Nr. 65: Umzonung von 251 m² von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA zur Zone Strassen innerhalb Bauzone SiB (Parzelle Nr. 987)

Bei der Einzonung Nr. 5 (Parzellen Nrn. 424 und 501, 10'330 m² und 708 m²) und den Auszonungen Nrn. 6 und 7 (Parzellen Nrn. 414 und 556, 20'029 m² und 13'052 m²) handelt es sich um Ein- und Auszonungen, welche dieselbe Grundeigentümerschaft betreffen, wobei die Auszonungen flächenmässig die Einzonungen übersteigen. Auf die Mehrwertabgabe für die Einzonung Nr. 5 ist deshalb zu verzichten (Entscheid der Steuerrekurskommission vom 8. April 2022, STRE.2021.209).

Bei der Einzonung Nr. 54 und der Auszonung Nr. 53 handelt es sich laut Planungsbericht und der „Liste Mehrwertabgabe“ (Anhang A10 zum Planungsbericht) um flächen- und wertgleiche Ein- und Auszonungen (jeweils 491 m²). Ein- und Auszonung befinden sich beide auf der Parzelle Nr. 4014 und betreffen denselben Grundeigentümer. Auf die Mehrwertabgabe für die Einzonung Nr. 54 ist deshalb zu verzichten (Entscheid der Steuerrekurskommission vom 8. April 2022. STRE.2021.209).

Die Einzonung Nr. 20 von 2'011 m² von der Abbauzone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen untersteht entgegen der Liste Mehrwertabgabe (Anhang A10 zum Planungsbericht) nicht der Mehrwertabgabepflicht (vgl. Erläuterungen zum PBG, Kapitel 3, Seite 3).

Die Gemeindebehörde hat nach Inkraftsetzung der Zonenplanänderung der kantonalen Steuerverwaltung innert 14 Tagen den Zeitpunkt der Rechtskraft der Zuweisung mit dem „Meldeformular Mehrwertabgabe“ (verfügbar auf der Homepage der kantonalen Steuerverwaltung) zu melden (§ 47 Abs. 1 PBV). Es ist dabei die mehrwertabgabepflichtige Ein- oder Umzonung aufzuführen unter der Angabe der betroffenen Parzellennummer sowie der von der Ein- bzw. Umzonung betroffenen Fläche. Es ist möglich, dass bestimmte Ein- und Umzonungen letztlich keinen Mehrwert generieren. Die Bewertung des Verkehrswertes vor und nach der rechtskräftigen Zuweisung zu einer Bauzone erfolgt jedoch erst durch die kantonale Steuerverwaltung.

Verfügbarkeit von Bauland

Für alle wesentlichen Einzonungen (Zonenplanänderungen Nr. 5, 8a und 43) wurden mit den Grundeigentümerschaften Kaufrechtsverträge nach § 71 PBG abgeschlossen. Damit ist die Verfügbarkeit der Bauzonen innert 15 Jahren gemäss Art. 15 Raumplanungsgesetz (RPG, SR 700) sichergestellt.

Siedlungsentwässerung

Der generelle Entwässerungsplan (GEP 2.0) der Politischen Gemeinde Bürglen ist bereits genehmigt und rechtskräftig. Die geplanten Zonenplanänderungen betreffen hauptsächlich kleinere Flächen, die sich im Wesentlichen an den Bestand anpassen. Abwassertechnisch sind diese Flächen erschlossen und im GEP 2.0 berücksichtigt. Bei den Einzonungen im Bereich der Parzellen Nrn. 1020, 459, 346, 2295 und 4014 handelt es sich jedoch um grössere Flächen, die im GEP 2.0 nicht berücksichtigt sind. Nach Rücksprache mit dem GEP-Ingenieur der Gemeinde Bürglen (i+geo AG, Bürglen) haben diese Flächen keine Auswirkungen auf die Massnahmenplanung des GEP. Dennoch müssen diese Flächen berücksichtigt werden. Bei der nächsten Teilüberarbeitung des Teilprojekts Entwässerungskonzept (GEP) sind die fehlenden Flächen daher im GEP aufzunehmen.

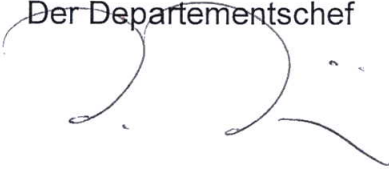
5. Baureglement

Das Baureglement wurde komplett überarbeitet und basiert auf dem Musterbaureglement der Regionen Ober- und Mittelthurgau. Das Musterbaureglement wurde in einzelnen Punkten ergänzt und angepasst und damit auf die örtlichen Verhältnisse angepasst. Insbesondere wurden detaillierte Bestimmungen zu Ortsbildschutzzonen sowie Mindestgeschossigkeiten für verschiedene Zonen eingeführt. Das Baureglement kann ohne Vorbehalte genehmigt werden.

6. Schlussbemerkungen

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) weitgehend und wird mit einzelnen Aufträgen/ Auflagen genehmigt.

Departement für Bau und Umwelt
Der Departementschef



Dominik Diezi



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: - 8. Dez. 2025