



DER REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU

Protokoll vom 1 5. Aug. 1995

Nr. 822

Arealüberbauungsplan "Kreuzacker" / PG Bürglen / Genehmigung

Mit Schreiben vom 30. Juni 1995 ersucht der Gemeinderat Bürglen um Genehmigung des Arealüberbauungsplanes "Kreuzacker". Den Akten ist zu entnehmen, dass das Planaufgabe- und Beschlussverfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau- und Umwelt ist kein Rekurs hängig. In formeller Hinsicht steht einer Genehmigung der Vorlage nichts entgegen.

Das Planungsgebiet umfasst die in der definitiven Wohnzone W2 liegende Parzelle Nr. 2 mit einer Fläche von 5066 m². Nördlich des Planungsgebietes befindet sich ein Kieswerk, von dem tagsüber beträchtliche Lärm- und Staubimmissionen ausgehen. Richtigerweise bezweckt der Arealüberbauungsplan "Kreuzacker" schwerpunktmässig eine Reduktion dieser Immissionen durch die in der Sonderbauordnung vorgeschlagenen, planerischen Massnahmen, um den Wohnwert der Überbauung zu steigern. Dazu ist vorgesehen, die Gebäude als Lärmriegel gegenüber dem Kieswerk anzuordnen. Grundsätzlich überzeugt denn auch das gewählte Konzept der Gebäudeanordnung. Die gewählte Gebäudestellung gewährleistet laut beigefügtem Lärmgutachten die Einhaltung der Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe II in der zweiten Bautiefe. Dadurch sind dort keine weiteren Massnahmen zur Lärmbekämpfung notwendig. Im Bereich der ersten Bautiefe sind hingegen im Rahmen der allgemeinverbindlichen Sonderbauvorschriften weitergehende, notwendige Bestimmungen erlassen worden, um die geforderten Lärmwerte bei diesen Gebäuden einhalten zu können. So sind beispielsweise die Gebäudegrundrisse durch Anordnung von lärmunempfindlichen Räumen gegen Norden konzeptionell weitgehend vorgegeben. Ferner müssen Einzelbauteile wie Dächer, Türen und Fenster eine ausreichende Lärmdämmung aufweisen. Weitere Details dazu können den Sonderbauvorschriften und dem Lärmgutachten entnommen werden.

Auch die weiteren im Rahmen des Arealüberbauungsplanes "Kreuzacker" erlassenen Bestimmungen tragen zur guten, situationsgerechten Verfeinerung des Rahmen-nutzungsplanes (Zonenplan, Baureglement) bei. Die Sonderbauordnung bildet insbesondere den verbindlichen planerischen Rahmen für eine haushälterische und zweckmässige Nutzung des einbezogenen Areals und scheint angemessen zur Lö-

sung der ortsbaulichen Aufgabe. Den planenden Architekten und der kommunalen Baubewilligungsbehörde wird ein angemessener Projektierungs- und Beurteilungsspielraum offengelassen.

Schliesslich ist noch zu erwähnen, dass der Arealüberbauungsplan "Kreuzacker" mit Bericht vom 27. Januar 1995 vorgeprüft wurde. Die Hinweise des Vorprüfungsberichtes wurden weitgehend berücksichtigt. Im übrigen enthält der Planungsbericht weitere, notwendige Informationen zum Verständnis des Arealüberbauungsplanes und einen summarischen Ausnützungsnachweis. Die in § 109 BauG verlangte bessere architektonische und städtebauliche Gestaltung sowie die erheblichen Benützervorteile (insbesondere der konzeptionelle Lärmschutz) gegenüber der Regelausbauweise werden aus den Unterlagen deutlich.

Der Arealüberbauungsplan "Kreuzacker" ist zweckmässig, so dass auch in materiel-
ler Hinsicht einer Genehmigung nichts entgegensteht.

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

1. Der vom Gemeinderat Bürglen am 30. März 1995 beschlossene Arealüberbauungsplan "Kreuzacker" wird genehmigt.
2. Die im Zusammenhang mit dem vorliegenden Arealüberbauungsplan "Kreuzacker" stehende Aufhebung der Baulinien des Quartierplanes "Kreuzacker" (RRB Nr. 554 vom 12. April 1988) auf der Parzelle Nr. 2 wird genehmigt.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Bürglen, 8575 Bürglen, unter Beilage von zwei Arealüberbauungsplänen "Kreuzacker"; je mit Genehmigungsvermerk
 - Departement für Bau und Umwelt
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Energie, Wirtschaft und Verkehr, Energiefachstelle
 - Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft
 - Industrie- und Gewerbeinspektorat
 - Amt für Raumplanung (3), unter Beilage eines Arealüberbauungsplanes "Kreuzacker" mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten.

Für richtige Ausfertigung
Der Staatsschreiber

