



Frauenfeld,

17. Dezember 2003

Entscheid Nr. 114

Allkom Nr. 274/2003

**Politische Gemeinde Bürglen
Gestaltungsplan „Türliacker“ /
Aufhebung Arealüberbauungsplan „Türliacker“**

1. Mit Schreiben vom 19. November 2003 ersucht der Gemeinderat Bürglen um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlagen. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen den Gestaltungsplan keine Rekurse hängig.
2. Der zur Genehmigung eingereichte **Gestaltungsplan „Türliacker“** beschlägt ein ca. 1.7 ha grosses Gebiet im Norden von Bürglen, welches der dreigeschossigen Wohnzone W3 und der Gewerbezone G zugewiesen ist. Mit Entscheid Nr. 826 genehmigte der Regierungsrat am 8. Juli 1993 im gleichen Gebiet den Arealüberbauungsplan „Türliacker“. Die erste Etappe des Arealüberbauungsplans wurde realisiert. Dabei wurden neben der öffentlichen Erschliessung für die Wohnzone zwei Mehrfamilienhäuser erstellt. Dem Planungsbericht ist zu entnehmen, dass für die Reihenhäuser der Etappen 2 und 3 keine Interessenten gefunden werden konnten (geänderte Marktverhältnisse). Deshalb soll der Arealüberbauungsplan aufgehoben und durch den vorliegenden Gestaltungsplan ersetzt werden, der in einem Teilbereich ein neues Überbauungskonzept aufweist. Dieses sieht eine Überbauung mit Einfamilien- und Doppel-einfamilienhäusern anstelle der Reihenhäuser vor. Ansonsten weist der zur Genehmigung eingereichte Gestaltungsplan „Türliacker“ ähnliche Zwecke auf wie der Arealüberbauungsplan. So bezweckt der Gestaltungsplan laut den Sonderbauvorschriften ebenfalls eine im Vergleich zur Regelbauweise

bessere örtliche Gestaltung, eine angemessene Rücksichtnahme auf die angrenzende Bebauung im Süden und Westen, einen optisch besseren Übergang zwischen Wohn- und Gewerbebauten, einen hohen Wohnwert mit einer ausgewogenen Durchmischung der einzelnen Wohnungstypen, eine vom Durchgangsverkehr befreite Erschliessung mit attraktivem Fussgängernetz sowie die Schaffung von möglichst grossen Grünflächen. Zur Umsetzung des ortsbaulichen Konzepts sind im Plan verschiedene Baubereiche bzw. Baulinien eingetragen.

Gemäss Art. 21 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) werden Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Die zur Genehmigung eingereichten Unterlagen enthalten keine Angaben zu den geänderten Verhältnissen, sondern lediglich die Anliegen der neuen Grundeigentümer. Angesichts der Dauer von mehr als 10 Jahren seit der Genehmigung des Arealüberbauungsplans und der Tatsache, dass sich der Planungszweck des Gestaltungsplans nur wenig von demjenigen des Arealüberbauungsplans unterscheidet, kann die Änderung akzeptiert werden. Die gewählte Regelungsdichte scheint angemessen zur Lösung der ortsbaulichen Aufgabe. Im Rahmen des Gestaltungsplans wird von der Regelbauweise abgewichen. Das in § 19 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG, RB 700) dafür verlangte bessere architektonische und ortsbauliche Ergebnis wird aus den Unterlagen insgesamt ersichtlich. Angesichts des Planungsberichts bedarf es keiner weiteren Erwägungen. Im verwaltungsinternen Vernehmlassungsverfahren wurden keine Vorbehalte gegen den Gestaltungsplan angemeldet. Indessen wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der zu erwartenden Immissionen der künftigen Gewerbebauten die gegen die Wohngebäude gerichteten Aussenbauteile möglichst öffnungslos auszuführen sind. Ihre Schalldämmung muss den erhöhten Anforderungen der SIA-Norm 181 entsprechen. Dasselbe gilt für die gegen das Betriebsgelände gerichteten Fassaden von neuen Wohngebäuden (Bau-

platz Nr. 10). Aufgrund der generellen Beurteilung ist die Vorlage im Sinne von § 33 PBG rechtmässig.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Bürglen am 9. Oktober 2003 beschlossene Gestaltungsplan „Türliacker“ wird im Sinne der Erwägungen genehmigt. Mithin wird die im Rahmen des vorliegenden Gestaltungsplans erfolgte Aufhebung des Arealüberbauungsplanes „Türliacker“ (RRB Nr. 826 vom 8. Juli 1993) genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Bürglen, 8575 Bürglen, unter Beilage eines Gestaltungsplans „Türliacker“ mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - Amt für Umwelt
 - Amt für Wirtschaft und Arbeit, Arbeitsinspektorat
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage eines Gestaltungsplans „Türliacker“ mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

DEPARTEMENT
FÜR BAU UND UMWELT



Regierungsrat H.P. Ruprecht

Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen beim Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau, 8570 Weinfelden, Beschwerde geführt werden. Diese hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten. Sie ist im Doppel unter Beilage des angefochtenen Entscheides einzureichen.

Expediert: 17.12.2003