



ENTSCHEID

Frauenfeld,

23. Dezember 2003

Entscheid Nr. 118

Allkom Nr. 273/2003

Politische Gemeinde Bürglen
Gestaltungsplan „Reutistrasse“ / Baulandumlegung „Reutistrasse“ /
Zonenplanänderung „Reutistrasse“

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 die Vorlagen keine Rekurse hängig.
2. Der zur Genehmigung eingereichte **Gestaltungsplan „Reutistrasse“** beschlägt ein ca. 1.1 ha grosses Gebiet im Ortsteil Istighofen, welches der zweigeschossigen Wohnzone W2 zugewiesen ist. Der Gestaltungsplan bezweckt laut den Sonderbauvorschriften insbesondere die Festlegung der nötigen Erschliessung zur Erlangung der Baureife, eine dem Gelände angepasste Strassenführung und die Möglichkeit zur Etappierung der zukünftigen Überbauung. Die Bebauung des Planungsgebietes soll gemäss den Bestimmungen des Baureglements der Politischen Gemeinde Bürglen erfolgen. Der Gestaltungsplan enthält eine Tabelle der Kosten für die öffentliche Erschliessung im Sinne von § 20 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700).

Neben dem Gestaltungsplandossier „Reutistrasse“ wurde zusätzlich ein Dossier für die **Baulandumlegung „Reutistrasse“**, bestehend aus Plan und Planungsbericht, zur Genehmigung eingereicht. Gemäss § 39 Abs. 2 PBG ist eine Landumlegung in der Regel mit einem Gestaltungsplan zu verbinden. Diese Vorgabe ist vorliegend erfüllt. Im Rahmen der Landumlegung sind die für öffentliche Anlagen (z.B. Erschliessungsstrassen) erforderlichen Flächen auszuscheiden und auch die Lastenbereinigung vorzunehmen. Die Sicherung dieser

Flächen ist zur Gewährleistung der zeitgerechten Erschliessung wichtig (vgl. Erläuterungen zum PBG, Kapitel 3.1.8). Zu beachten ist indes, dass die vorliegenden Bestimmungen zur Landumlegung laut PBG nicht zum genehmigungsbedürftigen Inhalt eines Gestaltungsplans gehören. Somit bedarf der Plan Baulandumlegung keiner Genehmigung des Departements für Bau und Umwelt.

Gemäss Planungsbericht zur **Zonenplanänderung „Reutistrasse“** wurde im Rahmen der Detailplanung zum Gestaltungsplan festgestellt, dass der mit Entscheid Nr. 48 des Departements für Bau und Umwelt am 27. Mai 2003 genehmigte nördliche Verlauf der Bauzonengrenze namentlich aus topographischen Gründen anzupassen sei. Mit der Anpassung der Bauzone an den Gestaltungsplan wird diese um rund 790 m² reduziert. Der dazugehörige Plan zeigt sowohl den bisherigen als auch den neuen Verlauf der Bauzone.

Angesichts der beigefügten Planungsberichte bedarf es keiner weiteren Erwägungen. Im verwaltungsinternen Vernehmlassungsverfahren wurden keine Vorbehalte gegen die Vorlagen angemeldet. Aufgrund der generellen Beurteilung sind diese im Sinne von § 33 PBG rechtmässig.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die vom Gemeinderat Bürglen am 9. Oktober 2003 beschlossene Zonenplanänderung „Reutistrasse“ und der am 9. Oktober 2003 beschlossene Gestaltungsplan „Reutistrasse“ werden genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Bürglen, 8575 Bürglen, unter Beilage eines Gestaltungsplandossiers „Reutistrasse“ und einer Zonenplanänderung „Reutistrasse“; je mit Genehmigungsvermerk und unter Beilage eines Dossiers Baulandumlegung „Reutistrasse“ nur mit Hinweisvermerk (chargé)
 - Grundbuchamt Bürglen, 8575 Bürglen
 - Amt für Umwelt

- Amt für Raumplanung, unter Beilage unter Beilage eines Gestaltungsplandosiers „Reutistrasse“ und einer Zonenplanänderung „Reutistrasse“ sowie eines Dossiers Baulandumlegung „Reutistrasse“ mit Vermerken gemäss Gemeindeexemplar 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: 23. Dezember 2003