

Frauenfeld, 6. September 2007

Entscheid Nr. 70

280/2005/DBU/ARP

Politische Gemeinde Bürglen Gestaltungsplan „Zeltli“

1. Der Gemeinderat Bürglen ersucht mit Schreiben vom 20. Dezember 2005 um Genehmigung des im Titel erwähnten Gestaltungsplanes. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt (DBU) ist gegen den Gestaltungsplan ein Rekurs hängig, über welchen das Departement in einem separaten Entscheid entscheidet. Das Genehmigungs- und Rekursverfahren ist zeitlich und sachlich zu koordinieren.
2. Das in den **Gestaltungsplan Zeltli** (Gestaltungsplan) einbezogene Gebiet ist im rechtskräftigen Zonenplan der Politischen Gemeinde Bürglen der gestaltungsplanpflichtigen Wohnzone W2 zugewiesen. Gemäss Art. 17 Abs. 1 des Baureglements der Politischen Gemeinde Bürglen bezweckt die vorgenannte Wohnzone die Erhaltung und Schaffung ruhiger Wohnverhältnisse. Nach Art. 17 Abs. 2 des Baureglements sind Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, kleinere Mehrfamilienhäuser von maximal 8 Einheiten sowie verdichtete Bauweise zugelassen.

Das Gestaltungsplan-Gebiet schliesst nördlich und westlich an die bestehende Einfamilienhaus-Überbauung im Alpsteinquartier an. Südlich wird das Baugebiet durch Wald auf der Parzelle Nr. 285 abgeschlossen. Dazwischen liegt eine bestehende Flurstrasse.

Der Gestaltungsplan setzt sich aus den Sonderbauvorschriften, dem Baulinien- und Erschliessungsplan (1:500), der Baulandumlegung (1:1000) mit Tauschvertrag betreffend die Parzelle Nr. 314 (Ostseite Planungsgebiet) vom 11. August 2006 und zwei informativen Berichten für den Gestaltungsplan und die Baulandumlegung zusammen. Die Baulandumlegung bedarf, entgegen den entsprechenden Vermerken auf dem Titelblatt keiner Genehmigung durch das DBU. Zudem liegt dem Gestaltungsplan eine schriftliche Bestätigung der Grundeigentümerin, Familie Altwegg über die Sicherung der Hecke auf der Ostseite des Gestaltungsplan-Gebietes vom 7. Februar 2007 vor.

Gemäss Art. 2 Sonderbauvorschriften bezweckt der Gestaltungsplan nebst der Festlegung der Erschliessung eine gute Einordnung von Erschliessung und Bebauung in die bestehenden Strukturen, welche in Etappen möglich sein sollen. Auch wird eine

landsparende Strassenerschliessung als Grundordnung für eine individuelle Bauweise angestrebt.

Gemäss Planungsbericht ist als Ersatz, im Sinne von § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat (TG NHG, RB 450.1), der Böschung entlang der „Hohlen Gasse“ und einzelner Hochstammbäume als Abschluss des Baugebiets entlang der Ostgrenze des Gestaltungsplanes eine Hecke vorgesehen. Nach dem erwähnten Schreiben der Grundeigentümerin, Familie Altwegg vom 7. Februar 2007 wird für die Hecke eine eigenständige Parzelle von 3 m ausgeschieden und bleibt in ihrem Besitz. Zu Lasten dieser Parzelle und zu Gunsten der Politische Gemeinde Bürglen werde als Dienstbarkeit im Grundbuch Bürglen ein Recht auf Erstellen und Fortbestand einer Hecke, bestockt mit einheimischen Heckenpflanzen, eingetragen werden. Für die Pflege und Unterhalt sei die Grundeigentümerin zuständig. Mit dieser Massnahme werden die entsprechenden Vorbehalte des Grundbuchamtes Bürglen und des Amtes für Raumplanung, Abt. Natur und Landschaft hinfällig.

Die im Rahmen von § 33 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) vorgenommene generelle Prüfung des Gestaltungsplans ergibt, dass mit den Festlegungen die erwähnten Zielsetzungen sachgerecht umgesetzt werden, ohne jedoch einen beschränkten Handlungsspielraum für Alternativprojekte auszuschliessen. In diesem Sinne scheint auch die gewählte Regelungsdichte angemessen.

In Anwendung von § 19 Abs. 2 PBG kann im Rahmen von Gestaltungsplänen von der Regelbauweise abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft ein besseres architektonisches und Ortsbauliches Ergebnis erzielt wird und dies im öffentlichen Interesse liegt. Zudem dürfen ausserhalb des Gestaltungsplangebietes gelegene Grundstücke nicht anders als nach den für die Zone des Gestaltungsplanareals geltenden Vorschriften der Regelbauweise betroffen sein. Im Rahmen des Gestaltungsplans wird betreffend den Waldabstand von der Regelbauweise abgewichen. Die entsprechenden Nachweise sind im Planungsbericht nachvollziehbar dargelegt. Im Übrigen wird die zonengemässe Nutzungsart nicht geändert (§ 19 Abs. 2 PBG).

Der Gestaltungsplan Zeltli erfüllt die Anforderungen von § 33 PBG.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Bürglen am 8. Januar 2004 beschlossene Gestaltungsplan Zeltli wird genehmigt.

3/3

2. Die Genehmigung steht unter dem Vorbehalt, dass Rechtsmittelentscheide keine Änderungen zur Folge haben.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Bürglen, 8575 Bürglen, unter Beilage von zwei Gestaltungsplänen Zeltli, je mit Genehmigungsvermerk auf den Sonderbauvorschriften, dem Baulinien- und Erschliessungsplan (1:500), exklusive Plan Baulandumlegung (1:1000) (chargé)
 - Grundbuchamt Bürglen
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt
 - Departement für Inneres und Volkswirtschaft, Abt. Energie
 - Forstamt
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage eines Gestaltungsplans Zeltli mit Vermerken analog Gemeindeexemplare 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: - 6. Sep. 2007