

Frauenfeld, 5. Oktober 2007

Entscheid Nr. 74

0065/2007/DBU/ARP

Politische Gemeinde Bürglen Gestaltungsplan „Speggagger“ / Genehmigung

1. Mit Schreiben vom 15. Februar 2007 ersucht der Gemeinderat Bürglen um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlage. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Mit Schreiben vom 21. August 2007 wurden Ergänzungen von Planungsbericht und Sonderbauvorschriften sowie ein Lärmgutachten Strassenverkehr für Parzelle Nr. 64 nachgereicht. Beim Departement für Bau und Umwelt (DBU) sind gegen den Gestaltungsplan „Speggagger“ keine Rekurse hängig.
2. Der **Gestaltungsplan „Speggagger“** (nachfolgend GP) umfasst die Parzellen Nrn. 64, 684, 685 und 398 (teilweise) sowie die Strassenparzellen Nrn. 65 und 394 (teilweise) in einem Umfang von rund 2.01 ha. Diese Parzellen sind im rechtskräftigen Zonenplan der Wohnzone W 2 sowie der Wohn- und Gewerbezone WG 2 zugewiesen und gemäss Angaben im Planungsbericht nur teilweise erschlossen. Die Parzelle Nr. 64 ist zudem mit einer Zone mit Gestaltungsplanpflicht überlagert. Der GP besteht aus einem Plan „Geländeschnitt Nord-Süd“, einem Baulinien- und Erschliessungsplan im Massstab 1:500 plus Sonderbauvorschriften (SBV) sowie einem Planungsbericht (informativer Teil). Der GP bezweckt gemäss Art. 2 SBV die Festlegung der nötigen Erschliessung zur Erlangung der Baureife, eine landsparende Strassenerschliessung mit Anschluss an das übergeordnete und bestehende Strassennetz, eine Optimierung der Niveaulinien von Strassen und Bebauung sowie die Möglichkeit der Erschliessung und die zukünftige Überbauung in Etappen. Im Sinne von § 19 Abs. 1 Ziff. 1 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) legt der GP die erforderliche Erschliessung fest. Entsprechend stellen Verkehrsanlagen und Werkleitungen die zentralen Inhalte des GP dar.
Der GP weicht hinsichtlich Terraingestaltung insofern von der Regelbauweise ab, als das neu gestaltete Terrain gemäss Art. 6 SBV um 60 - 80 cm auf die Höhe der Mauerstrasse (Staatsstrasse) angehoben werden soll. Nach Art. 53 Baureglement der Politischen Gemeinde Bürglen dürfte das gewachsene Terrain hingegen nicht oder nur geringfügig verändert werden. Die Gemeinde begründet die Anhebung des Terrains damit, dass aufgrund des gegen Norden abfallenden Geländes ansonsten ein Pumpwerk für die Kanalisation nötig wäre. Von der Regelbauweise oder den Vorschriften über den Wald- oder Gewässerabstand kann nach § 19 Abs. 2 PBG abge-

wichen werden, wenn dadurch gesamthaft ein besseres architektonisches und ortsbauliches Ergebnis erzielt wird und dieses im öffentlichen Interesse liegt. Die zonen-gemässe Nutzungsart darf nicht geändert werden. Ausserhalb des Gestaltungsplan-gebietes gelegene Grundstücke dürfen nicht anders als nach den für die Zone des Gestaltungsplanareals geltenden Vorschriften der Regelbauweise betroffen werden. Die hierfür erforderlichen Nachweise können den zur Genehmigung eingereichten Unterlagen entnommen werden.

Der Planungsbericht enthält keine Angaben bezüglich Landerwerb der neu durch die Gemeinde zu erschliessenden Flächen (v. a. Strasse). Gemäss § 35 Abs. 1 PBG sorgt die Gemeinde für eine zeit- und sachgerechte Erschliessung. Das DBU geht davon aus, dass der Landerwerb geregelt wurde.

In den GP einbezogen ist auch der Bau einer Lärmschutzwand, da die Planungswerte für die in der Wohn- und Gewerbezone WG 2 geltende Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Anhang 3 der Lärmschutzverordnung (LSV; SR 814.41) im nordwestlichen Bereich von Parzelle Nr. 64 nicht eingehalten werden können. Die partielle Überschreitung der besagten Planungswerte belegt das mit Schreiben vom 21. August 2007 nachgereichte Lärmgutachten Strassenverkehr für Parzelle Nr. 64. Seitens des DBU wäre es begrüsst worden, wenn anstelle des Baus einer Lärmschutzwand vorderhand mittels planerischer oder gestalterischer Massnahmen auf die Lärmproblematik reagiert worden wäre.

Art. 9 SBV wird von der Genehmigung ausgeklammert (Nichtgenehmigungsvermerk): Der GP unterliegt dem öffentlichen Recht; eine Grundbuchanmerkung als Element des Privatrechts ist nicht genehmigungsfähig.

Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung weist das Amt für Umwelt in seiner Stellungnahme vom 23. Februar 2007 darauf hin, dass das Gebiet im reduzierten Mischsystem und gemäss dem Generellen Entwässerungsplan (GEP) zu entwässern sei. In den Sickerschächten dürfe lediglich unverschmutztes Dachwasser versickert werden. Empfohlen werde eine Versickerung über die belebte Humusschicht mit einer Muldenversickerung, wo auch befahrene Flächen entwässert werden könnten. Das Detailprojekt der öffentlichen Entwässerungsanlagen sei dem Ressort Siedlungsentwässerung des Amtes für Umwelt zur Genehmigung einzureichen.

Die Vorlage erscheint im Sinne von § 33 PBG rechtmässig und wird genehmigt.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

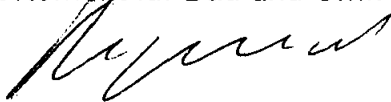
1. Der vom Gemeinderat Bürglen am 2. März 2006 beschlossene Gestaltungsplan „Speggagger“ wird im Sinne der Erwägungen und mit Vorbehalt von Ziffer 2 dieses Dispositivs genehmigt.
2. Art. 9 SBV wird nicht genehmigt.

3/3

3. Mitteilung an:

- Gemeinderat Bürglen, 8575 Bürglen, unter Beilage zweier Gestaltungspläne „Speggagger“, je mit Genehmigungs- und Nichtgenehmigungsvermerk (chargé)
- Amt für Umwelt
- Amt für Raumplanung, unter Beilage eines Gestaltungsplanes „Speggagger“, mit Genehmigungs- und Nichtgenehmigungsvermerk 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: - 5. Okt. 2007