



Frauenfeld,

27. Mai 2003
Entscheid Nr. 48
Allkom 281/2002

PG Bürglen

Ortsplanung (Zonenplan, Baureglement, Richtplan)

Fristverlängerung zur Umsetzung des Natur- und Heimatschutzgesetzes

1. Mit Schreiben vom 21. Oktober 2002 ersucht die Politische Gemeinde (PG) Bürglen um Genehmigung der revidierten Ortsplanung, bestehend aus Zonenplan und Baureglement sowie dem Richtplan. Ferner ersucht der Gemeinderat Bürglen mit separatem Schreiben vom 21. Oktober 2002 um eine Fristverlängerung zur Umsetzung des Natur- und Heimatschutzgesetzes bis Ende 2003. Am 22. November 2002 wurden die Genehmigungsakten vervollständigt. Im Rahmen der Bearbeitung des Genehmigungsgesuchs tauchten Fragen auf, die anlässlich einer Besprechung am 23. April 2003 zwischen dem Gemeindeamman und Vertretern des Amtes für Raumplanung erörtert wurden. Der Planer und die Gemeindebehörde reichten dazu zusätzliche Erläuterungen ein (Schreiben vom 6. und 8. Mai 2003) sowie ein Gesuch um Änderung des kantonalen Richtplans (8. Mai 2003). Der Richtplan wurde vom Amt für Raumplanung mit Bericht vom 19. Mai 2000 vorgeprüft und das Baureglement mit Bericht vom 3. Dezember 2000. Der Zonenplan wurde nicht vorgeprüft. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass die Verfahren in formeller Hinsicht ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Die beim Departement für Bau und Umwelt hängigen Rekurse gegen den Zonenplan werden in separaten Verfahren behandelt.
2. Auf den 1. Januar 1995 schlossen sich die Ortsgemeinden Bürglen, Istighofen, Leimbach und Teile Opfershofen zur PG Bürglen zusammen. Zurzeit haben die Ortsplanungen dieser Ortsgemeinden noch Gültigkeit. Abgesehen von Teilrevisionen stammt diejenige von Bürglen aus dem Jahre 1986 (RRB Nr. 1428), diejenige von Istighofen aus dem Jahre 1989 (RRB Nr. 1754), diejenige von Leimbach aus dem Jahr 1982 (RRB Nr. 821) und diejenige von Opfershofen aus

dem Jahr 1992 (RRB Nr. 880). Die PG Bürglen verfügt demgemäss über eine uneinheitliche Ortsplanung von unterschiedlicher Aktualität und Verbindlichkeit. Hinzu kommen wesentliche neue Vorgaben der übergeordneten Gesetzgebung und Planung. Die PG Bürglen hat mit der zur Genehmigung eingereichten Ortsplanung die im Sinne von Art. 21 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) und § 7 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) notwendige Gesamtüberarbeitung ihrer Ortsplanung vorgenommen.

a. Siedlungsgebiet

Eine der zentralsten Aufgaben jeder Ortsplanung ist die sachgerechte Dimensionierung und Begrenzung des Siedlungsgebietes, des Baugebietes und der einzelnen Bauzonen. Zudem hat die Gemeinde gemäss Art. 47 der Verordnung zum RPG (RPV, SR 700.1) dazu auch die inneren Nutzungsreserven zu erfassen und diese im Rahmen der Ortsplanung als Beitrag zur haushälterischen Nutzung des Bodens zu aktivieren. Die vorgenannte zentrale Aufgabe ergibt sich aus dem für die Planung wohl wichtigsten Postulat der haushälterischen Nutzung des Bodens. Bei der Dimensionierung spielen neben anderen Faktoren (z.B. Gemeindeziele) auch die Funktion der Gemeinde gemäss kantonalem Richtplan (KRP) eine wichtige Randbedingung.

Nach Ziffer 1.1.2 des KRP ist die PG Bürglen ein „zentraler Ort im Entwicklungsraum“. Zudem ist Bürglen ein Wirtschaftsschwerpunkt (Ziffer 1.2) im Sektor Industrie und Gewerbe. Diese Einstufungen gelten indessen nur für den Ortsteil Bürglen. Dieser hat nach der KRP-Ziffer 1.1.2 Stützpunktfunktion und ist in seiner Funktionsfähigkeit zu erhalten und zu stärken. Ferner sind in der Ortsplanung massvolle Entwicklungsmöglichkeiten insbesondere für öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungen vorzusehen. Neben dem Eigenbedarf ist auch der Bedarf der mitversorgten Ortschaften zu berücksichtigen. Nach KRP-Ziffer 1.2 ist in den Wirtschaftsschwerpunkten dafür zu sorgen, dass ausreichend baureifes Industrie- und Gewerbeland vorhanden ist. Im Sinne von Ziffer 1.1.3 des KRP sind die übrigen Ortsteile der PG Bürglen „Dörfer und Weiler ohne zentrale Funktionen“. Ihr eigenständiger Charakter und die Lebensfähig-

keit sind nach der vorgenannten Ziffer zu erhalten und zu stärken. Ferner sind die Qualitäten des Orts- und Landschaftsbildes zu respektieren und die Bauzonen auf eine zurückhaltende bauliche Entwicklung auszurichten. Des Weiteren ist die Erneuerung dieser Dörfer und Weiler von innen heraus zu ermöglichen. Schliesslich ist noch zu erwähnen, dass im Raum Bürglen bedeutende Kiesvorkommen vorhanden sind, die in diversen Abbaubereichen erschlossen und in den Kieswerken in Bürglen aufbereitet werden (Ziffer 5.3).

Die Bauzonen wurden gemäss Planungsbericht, Anhang 1, im Vergleich mit den bisherigen um 17.3 ha auf insgesamt 194.90 ha vergrössert. Die Gewerbe- und Industriezonen betragen rund 77 ha. 62.59 ha des gesamten Baugebietes sind nicht überbaut. Die aus diesen Daten durch das Amt für Raumplanung berechnete theoretische Einwohnerkapazität beträgt 127 % und die Flächenkapazität 145 %.

Im Richtplan beträgt das zusätzliche Baugebiet 8.14 ha. Die theoretische Einwohnerkapazität des Siedlungsgebiets beträgt nach den Berechnungen des Amtes für Raumplanung 133 % und die Flächenkapazität 153 %. Das Siedlungsgebiet umfasst nach Angaben des Planungsberichts 203.04 ha gegenüber 189.35 ha der bisherigen Planung. Mit der Ausdehnung des Siedlungsgebiets um 13.69 ha wird der in Ziffer 2.3 KRP-Text enthaltene Planungsgrundsatz der grundsätzlich ausgeglichenen Flächenbilanz nicht erfüllt.

Bereits im Rahmen der Vorprüfung des Richtplans hat das Amt für Raumplanung darauf hingewiesen, dass aufgrund der fehlenden Angaben zu den Bauzonen- und Richtplanflächen eine Beurteilung des Siedlungsgebietes und der Kapazitäten nicht möglich sei. Die nun vorliegenden Werte bedürfen im Lichte von Art. 15 RPG und § 33 PBG einer genaueren Beurteilung.

Wie erwähnt, beträgt nach Angaben des Planungsberichts das heutige Siedlungsgebiet 189.35 ha und wird vorliegend um 13.69 ha ausgedehnt. Den Unterlagen ist zu entnehmen, dass im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision 5.8 ha weitgehend überbautes Gebiet im Sinne von Art. 15 RPG dem Baugebiet zugewiesen wurde. Den Ergänzungen des Planungsberichts können dazu noch zusätzliche Details entnommen werden. So wurde im Rahmen der Ortsplanungsrevision im Gebiet Zül die Spezialindustriezone I spez. um ca.

11.5 ha vergrössert (Nrn. 35 und 36, Seite 6). Die Gemeinde hat die Einzonung im Gebiet Ziil „mit der Anpassung an die Realität“ begründet. Gemäss Baureglement (Artikel 21) sind in der Spezialindustriezone nur Betriebe zulässig, die der Gewinnung, Aufarbeitung, Verarbeitung und Veredlung von Kies und Sand dienen (Kieswerke, Betrieb für die Herstellung von Frischbeton, Schwarzbeläge, Filterkies und Sand, Grundstoffe für Fertigputz, vorfabrizierte Bauelemente und Ähnliches). Diese flächenintensive Zone wird grössten Teils nicht von Bauten genutzt werden, sondern von nötigen Einrichtungen wie Lagerplätze für Kies, Bauschuttrecycling oder Sedimentsammelweiher. Diese Anlagen sind zum Teil heute schon vorhanden. Nach Aussagen im Planungsbericht reagiert der Gemeinderat damit auf die bereits erwähnten Vorgaben des kantonalen Richtplans (Stein und Erdmaterial; Ziffer 5.3). Im Sinne einer Spezialzone sind zu deren Grösse keine Vorbehalte anzubringen. Bei Aufgabe dieser Nutzung sind die unbebauten Flächen wieder geeigneten Nichtbauzonen zuzuführen.

Die Einwohnerkapazität von 127 % und die Flächenkapazität von 145 % des Zonenplans und die Einwohnerkapazität von 133 % und die Flächenkapazität von 153 % des Richtplans sind ebenfalls differenzierter zu betrachten. Bezogen auf die Wohn- und Mischzonen betragen die Einwohner- und Flächenkapazitäten ca. 128 % für den Zonen- und ca. 134 % für den Richtplan. Die Kapazitäten für die Wohn- und Mischzonen erscheinen bezogen auf die KRP-Funktion von Bürglen angemessen. Die Flächenkapazität der Gewerbe- und Industriezonen betragen dagegen ca. 180 % für den Zonen- und ca. 185 % für den Richtplan. Wie bereits erwähnt, sieht der KRP Bürglen als Wirtschaftsschwerpunkt im Sektor Industrie und Gewerbe vor (Ziffer 1.2). Ferner ist Bürglen auch ein kantonales Zentrum der Kiesverarbeitung und die damit verbundene flächenintensive Zone I spez. wurde bereits erwähnt. Unter diesen Gesichtspunkten können die relativ hohen Kapazitätswerte für die Gewerbe- und Industriezonen verantwortet werden.

Wie bereits erwähnt, verstösst die zur Genehmigung eingereichte Ortsplanung gegen das Flächenausgleichsprinzip des KRP. Angesichts der besonderen Situation hinsichtlich der Spezialindustriezone I spez. liegen objektive Gründe vor, um vom Ausgleichsprinzip abzuweichen.

In Leimbach ist das Siedlungskonzept des KRP bezogen auf die erwähnte Gemeindefunktion nicht korrekt umgesetzt, wie dies schon in der Vorprüfung des Richtplans bemängelt wurde. Daraus folgt, dass dort die künftigen Baugebiete im Richtplan nicht genehmigt werden können.

In Bürglen wird im Bereich des Schlosses die Abgrenzung aus übergeordneten Interessen verletzt. Der sogenannten „roten Linie“ ist im Bereich der Thur eine Freihaltezone (Zone des Baugebietes) vorgelagert. Da diese Zone primär der Freihaltung und Gliederung des Baugebietes dient, sind hier keine Vorbehalte anzubringen. Hingegen wird im Bereich Zeltli (Parzelle Nr. 315), also am östlichen Ende dieser „roten Linie“, eine gestaltungsplanpflichtige Wohnzone W2 vorgelagert. Dieses Baugebiet widerspricht der Begrenzung des Siedlungsgebietes aus übergeordnetem Interesse und bedarf einer vertieften Beurteilung. Die „rote Linie“ verläuft entlang des rechtskräftigen Richtplangebietes, welches eine Bautiefe östlich der bestehenden Strasse umfasst. Westlich der Strasse befindet sich eine überbaute Wohnzone. Die Funktion dieser „roten Linie“ - Erhaltung der freien Sicht auf das Schloss von Osten - kann bereits unter den heutigen Voraussetzungen nicht mehr gewährleistet werden. Somit kann die „rote Linie“ östlich der Strasse ohne Verlust aufgehoben werden. Im Rahmen der Fortschreibung des kantonalen Richtplans wird in diesem Bereich die „rote Linie“ und das Siedlungsgebiet angepasst.

b. Nutzungszonen

Das Amt für Archäologie bemerkt, dass die im kantonalen Richtplan aufgeführte Fundstelle bei Istighofen nicht als Zone archäologischer Funde im Zonenplan bezeichnet wurde. Diese Unterlassung ist im Rahmen der definitiven Drucklegung des Zonenplans nachzuholen.

In Bürglen wurden die Parzellen Nrn. 134 und 135 neu der Gewerbezone G zugewiesen. Die Parzelle Nr. 134 war bisher der öffentlichen Zone und die Par-

zelle Nr. 135 der Landwirtschaftszone zugewiesen. Die Parzelle Nr. 134 weist heute keine Bauten und Anlagen mehr auf. Ursprünglich wurde hier wohl Kies abgebaut, denn diese Parzelle liegt gegenüber dem Strassenniveau auf der Südseite leicht tiefer. Mit der Zonenzuweisung zur Gewerbezone wird in diesem Bereich planerisch eine gravierende Änderung gegenüber der heutigen Nutzung eröffnet. Die fraglichen Parzellen befinden sich am nordöstlichen Baugebietsrand von Bürglen und grenzen westlich an die Wohnzone W2. Auf der nördliche Strassenseite grenzt ebenfalls eine Gewerbezone an, deren Bauten sich jedoch in Tieflage in einer alten Kiesgrube befinden und somit keine Fernwirkung erzeugen. Beim Baugebiet südlich der Strasse ist dies nicht vollumfänglich der Fall, da das Gelände nur langsam von Norden nach Süden abfällt. Nach den Planungsgrundsätzen (Art. 3 RPG) achten die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden auf die Grundsätze, dass die Landschaft zu schonen ist und die Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen sind. Insbesondere sollen der Landwirtschaft genügend Flächen geeigneten Kulturlandes erhalten bleiben und Siedlungen, Bauten und Anlagen sich in die Landschaft einordnen. Auch sollen Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zugeordnet werden und durch das öffentliche Verkehrsnetz hinreichend erschlossen sein und Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden. Die vorliegende Zuweisung der Parzellen Nrn. 134 und 135 zur Gewerbezone G ist planerisch nicht zweckmässig und widerspricht den oben erwähnten Planungsgrundsätzen (Begrenzung der Siedlung, Einordnung in die Landschaft, Schutz der Wohngebiete vor Immissionen usw.). Hinzu kommt, dass dieses neue Gewerbegebiet dem Planungskonzept der Gemeinde widerspricht, wonach Gewerbegebiete im Westen und Wohngebiete im Osten der Gemeinde angeordnet werden sollen. Mithin kann die Zuweisung der Parzellen Nrn. 134 und 135 zur Gewerbezone G nicht genehmigt werden. Die Gemeinde wird beauftragt, diese beiden Parzellen einer geeigneten Nicht-Bauzone (z.B. Landwirtschaftszone) zuzuweisen.

Weilerzonen bezwecken die sinnvolle Nutzung der Bauten und die Erhaltung der Funktion der Kleinsiedlung. Zu beachten ist, dass Weilerzonen (Art. 33 RPV) keine ordentlichen bzw. dynamischen (Art. 15 RPG), sondern besondere Bauzonen (Art. 18 RPG) sind. Daraus folgt, dass ein Weiler nicht der Ort ist, um Baugebietsreserven zu schaffen. Abgrenzungen von Weilerzonen sollen sich grundsätzlich eng an die gewachsene Siedlung schmiegen. Art. 33 RPV bildet die bundesrechtliche Grundlage zur Bezeichnung von Weiler- oder Erhaltungszonen. Im kantonalen Richtplan 1996 sind die Anforderungen noch konkretisiert. Diese decken sich im Übrigen mit der bundesgerichtlichen Rechtsprechung.

"Zur Erhaltung bestehender Kleinsiedlungen können im Rahmen der Ortsplanung ausserhalb der Bauzonen eng begrenzte Weiler- oder Erhaltungszonen ausgeschieden werden. Folgende Bedingungen sind Voraussetzung für die Bezeichnung entsprechender Weiler- oder Erhaltungszonen:

- 5-10 bewohnte, mehrheitlich nicht landwirtschaftlich genutzte Gebäude,
- geschlossene Häusergruppe mit Siedlungsqualität,
- kulturgeschichtlich begründeter Siedlungsansatz, der sich von Dörfern oder Städten klar abgrenzt."

Diese Kriterien stellen die gesetzlich verlangte geordnete Besiedlung sicher und verhindern zudem, dass die anerkannte zentrale Planungsprämisse der Trennung des Baugebietes und des Nichtbaugebietes nicht durchbrochen wird. Im vorliegenden Fall erfüllen die neueingezonten Weilerzonen im Gebiet Chrummbach und nördlich von Oberpfershofen diese Kriterien nicht. Die Baugruppe Chrummbach verfügt zwar über sechs mehrheitlich und die Baugruppe nördlich von Oberpfershofen über fünf eventuell zum Teil nicht landwirtschaftlich genutzte Wohnhäuser, jedoch in sehr losem Siedlungsverband (nicht hinreichend geschlossener Anordnung bzw. fehlender Siedlungsqualität).

Es handelt sich an diesen Lagen um unerwünschte dynamische Bauzonen gemäss Art. 15 RPG, die nicht genehmigt werden können.

Auch die neue Weilerzone in Opfershofen erfüllt die Kriterien nicht. Sie verfügt nicht über die notwendige Anzahl Wohnhäuser sowie eine geschlossene Häusergruppe (fehlende Siedlungsqualität) und ist zudem räumlich nicht von der

südlich angrenzenden Dorfzone getrennt. Mithin ergibt sich eine für die Weilerzone systemwidrige Verknüpfung mit dem übrigen Baugebiet, weshalb sie nicht genehmigt werden kann (Begründung: fehlende Abgrenzung zu Dörfern im Sinne der erwähnten Kriterien). Einer Zuweisung dieses Gebietes zur Dorfzone würde aber aus kantonaler Sicht nichts entgegenstehen.

Das von der Industriezone neu der gestaltungsplanpflichtigen Wohnzone zugewiesene Gebiet Chappeliraa ist aufgrund seiner Lage an der Bahnlinie Lärmimmissionen ausgesetzt. Entlang der Bahnlinie wurde deswegen eine Freihaltezone ausgeschieden. Trotz dieser Massnahme sind, wie das nachträglich eingereichte Lärmgutachten zeigt, die massgebenden Planungswerte der LSV überschritten. Sie können jedoch durch weitere Massnahmen, z.B. an den Bauten, eingehalten werden. Im Rahmen des Gestaltungsplanes sind deshalb entsprechende Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte festzulegen.

Insgesamt beurteilt sind die Nutzungszonen des Bau- wie des Nichtbaugebiets mit Ausnahme der erwähnten Gebiete sachgerecht gewählt und abgegrenzt. Insbesondere wurde das Nichtbaugebiet entsprechend der Mehrfunktionalität wie auch nach den Vorgaben des KRP, Ziff. 5.3 Stein und Erdmaterial, planerisch differenziert behandelt.

c. Abgrenzung Wald und Bauzonen

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision erfolgte eine das gesamte Gemeindegebiet betreffende Abgrenzung zwischen Wald und Bauzonen gemäss Art. 10 und 13 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG; SR 921.0). Dabei wurden sieben neue Detailpläne erlassen. Während der öffentlichen Auflage dieser Pläne sind gegen die Abgrenzung Wald-Bauzone zwei Einsprachen eingegangen. Eine davon konnte durch Rückzug erledigt werden (vgl. Abschreibungsverfügung des Departements für Bau und Umwelt vom 8. Januar 2002). Eine zweite Einsprache gegen den Detailplan Nr. 2 wurde inzwischen ans Bundesgericht weitergezogen. Die Detailpläne Nrn. 1 sowie 3 bis 7 sind somit rechtskräftig. Sämt-

liche in diesen Detailplänen enthaltenen, verbindlichen Waldgrenzen wurden in den Zonenplan übernommen. Damit sind die rechtlichen Voraussetzungen erfüllt, um den dynamischen Waldbegriff für das gesamte Baugebiet der Politischen Gemeinde Bürglen aufheben zu können. Unter dem Vorbehalt des erwähnten, derzeit noch laufenden Rechtsmittelverfahrens gelten somit alle künftig in die Bauzonen laut vorliegendem Zonenplan einwachsenden Bestockungen nicht mehr als Wald im Rechtssinn und unterstehen demzufolge auch nicht der Waldgesetzgebung.

d. Baureglement (BauR)

Das BauR ordnet die Regelungen gemäss § 12 PBG. Es wird bedauert, dass die Gemeinde entgegen der Empfehlungen der Vorprüfung sowie den Erläuterungen zum PBG nicht ein sogenanntes Minibaureglement erlassen hat. Vielmehr wurde ein teilintegriertes Baureglement geschaffen mit intensivem Zitieren von Vorschriften des übergeordneten Rechts, die den beschriebenen Sachverhalt abschliessend regeln. Dabei wurden übergeordnete Bestimmungen häufig nur verkürzt wiedergegeben. Im Rahmen des Vollzugs und allfälligen Rechtsmittelverfahren kann dies dann zu heiklen Situationen führen. Beispielsweise wird in Art. 7 Abs. 2 BauR weggelassen, dass ausserhalb des Gestaltungsplangebiets gelegene Grundstücke nicht anders als nach den für die Zone des Gestaltungsplanareals geltenden Vorschriften der Regelbauweise betroffen werden dürfen oder in Art. 8 Abs. 2 BauR fehlt der Hinweis, dass bewilligte Bauten und Anlagen ausgeführt werden dürfen, in Art. 35 Abs. 1 BauR fehlt der Hinweis, dass gemäss § 60 Ziff. 3 PBG einzelne Bewilligungen erteilt werden können, sofern sie die Planung nicht präjudizieren und in Art. 74 BauR die Möglichkeit der Bewilligung des vorzeitigen Baubeginns.

Zu Artikel 16 BauR (Weilerzonen) sind die nachfolgenden Bemerkungen anzubringen.

Weilerzonen bezwecken die sinnvolle Nutzung der Bauten und die Erhaltung der Funktion der Kleinsiedlung. Zu beachten ist, dass Weilerzonen (Art. 33

RPV) keine ordentlichen bzw. dynamischen (Art. 15 RPG), sondern besondere Bauzonen (Art. 18 RPG) sind. Daraus folgt, dass ein Weiler nicht der Ort ist, um Baugebietsreserven zu schaffen. Abgesehen von einzelnen sorgfältig bestimmten weilerverstärkenden Neubauten gefährden Neubaumöglichkeiten in aller Regel die erhaltenswerten Eigenschaften von Kleinsiedlungen. Gemäss Art. 16 BauR sind Neubauten zulässig. Dieser Artikel kann jedoch nur unter dem Vorbehalt genehmigt werden, dass Neubauten nur zulässig sind, wenn diese weilerverstärkende Funktion haben und sich bestmöglichst in ihre Umgebung einpassen (Hinweisvermerk).

e. Richtplan

Der Richtplan besteht aus drei Teilrichtplankarten - Landschaft, Siedlung und Verkehr - und dem Richtplantext. In der Teilkarte Siedlung ist das zukünftige Baugebiet bezeichnet. Zudem enthält der Richtplan verschiedene weitere Massnahmen wie solche zum Verkehr, zur Erschliessung oder zur Anlage eines Vernetzungskorridors. Insgesamt überzeugen die vorliegenden Richtplandokumente.

Wie erwähnt, ist in Leimbach das Siedlungskonzept des KRP bezogen auf die erwähnte Gemeindefunktion nicht korrekt umgesetzt, weshalb die künftigen Baugebiete im Richtplan nicht genehmigt werden können. Ferner ist darauf hinzuweisen, dass die im Zonenplan nicht genehmigten Gebiete ebenfalls im Richtplan nicht genehmigt werden.

Das Erschliessungsprogramm für die unerschlossenen Bauzonen ist im Richtplantext unter der dazugehörenden Ziffer 5.2 nicht enthalten. Hingegen enthält der Planungsbericht, Anhang 2, ein Erschliessungsprogramm mit den entsprechenden Erschliessungszeitpunkten (Art. 19 Abs. 2 RPG).

Zu den Aktiv- und Ruhezonen im Wald (Richtplantext Koordinationsblatt 1.1.1) ist anzumerken, dass sowohl die Anzahl als auch die Abgrenzung verschiedener Gebiete nicht mit den Vorgaben aus dem auch für die Gemeindebehörden verbindlichen Regionalen Waldplan Weinfelden übereinstimmen (vgl. RRB Nr. 258 vom 16. März 1999). Eine Abstimmung der beiden Planwerke ist bisher

noch nicht erfolgt. Die Objekte Nrn. 1.1.1.1 bis 1.1.1.8 können daher nicht als Festsetzung, sondern erst als Zwischenergebnis genehmigt werden.

Das Tiefbauamt teilt mit, dass die Bedürfnisse für die im Richtplan eingetragenen Einfahrtsbremsen im Bereich von Kantonsstrassen vorgängig mit dem Amt abzusprechen sind, da solche Massnahmen erst aufgrund genehmigter Projekte ausgeführt werden dürfen.

Zum Teilrichtplan Landschaft bemerkt das Amt für Umwelt, dass die Grundwasserschutzzonen zu folgenden Grundwasserfassungen noch fehlen:

Grundwasserfassung Mauren der Gemeinde Berg (Koordinaten: 728 850 / 269 155; Schutzzonen-Status: provisorisch). Die Schutzzonen liegen in bestehenden und geplanten Kiesabbaugebieten. Gemäss Gewässerschutzgesetz gilt innerhalb der Schutzzonen ein Kiesabbauverbot. Dieser Konflikt ist den Gemeinden Berg und Bürglen bekannt.

Grundwasserfassung Lorze AG (Koordinaten: 729 730 / 267 250; Schutzzonen-Status: provisorisch).

Grundwasserfassung PW Amriswil (Koordinaten: 730 460 / 266 890; Schutzzonen-Status: geplant).

Alle Schutzzonen können der Gewässerschutzkarte des Kantons Thurgau (Ausgabe 2000) entnommen werden und sind vor der definitiven Drucklegung der Richtplankarte noch einzutragen.

Ferner ist noch anzumerken, dass im Richtplantext auf Seite 4 (Übersicht der Koordinationsblätter) der "Grund- und Quellwasserschutz" unter der Nummer 1.12 zu finden ist (statt 1.13).

f. Umsetzung Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG-TG)

§ 10 NHG-TG verlangt namentlich den Schutz von erhaltenswerten Objekten. Hinweise auf erhaltenswerte Objekte ergeben sich gemäss § 2 des vorgenannten Gesetzes vor allem aus Inventaren und dem KRP. Dementsprechend sind im Zonenplan erhaltenswerte flächige Objekte entsprechenden Nutzungszonen zugewiesen (Landschaftsschutz-, Naturschutz-, Dorf- und Weiler- sowie Ortsbildschutzzone wie auch Zone archäologischer Funde). Bemerkenswert ist,

dass im Ortsteil Bürglen die siedlungsprägenden Freiräume beim Schloss Freihaltezonen zugewiesen wurden. Mit der im Richtplan erfolgten Zuweisung zum Freihaltegebiet wird ihre dauernde Erhaltung dokumentiert. Die gewachsenen Teile von Bürglen sind im KRP als sogenannte wertvolle Ortsbilschutzgebiete festgesetzt. Gemäss Ziffer 1.8 des KRP sind diese Gebiete im Rahmen der Ortsplanung zu sichern. Mit den ausgeschiedenen Dorfzonen reagiert die Gemeinde angemessen auf diese Festsetzung. Des Weiteren sind erhaltenswerte punktförmige und lineare Natur- und Kulturobjekte wie Bauten (Ziffer 1.9 KRP in Verbindung mit § 10 NHG-TG) und Hecken im Richtplan eingetragen; indessen aber noch nicht mit dem im Baureglement erwähnten Schutzplan (Art. 38 und 39 BauR) grundeigentümergebunden geschützt. Betreffend Kulturobjekte weist das Amt für Denkmalpflege darauf hin, dass die im Teilrichtplan Siedlung bezeichneten Schutzobjekte gegenüber dem Hinweisinventar Differenzen aufweisen. Einzelne wertvolle Bauten sind nicht erfasst, andere in der Gesamtform erhaltenswerte Bauten wurden als schutzwürdig befunden. Mit den vorliegenden Unterlagen ist, wie erwähnt, der gesetzliche Auftrag noch nicht erfüllt. In der nachfolgenden Ausarbeitung des Schutzplanes sind die Differenzen im Detail anzugehen und im Gespräch mit der Denkmalpflege zu bereinigen bzw. zu ergänzen. Der Gemeinderat nimmt zur Umsetzung des NHG-TG im Eingang erwähnten Schreiben vom 21. Oktober 2002 Stellung und ersucht darin um Fristverlängerung bis Ende 2003 für die Erstellung des Schutzplanes. Diese Fristverlängerung kann aus übergeordneter Sicht bis zum 31. Dezember 2003 gewährt werden.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die PG Gemeinde Bürglen mit Ausnahme der erfolgten Nicht-Genehmigungen sowie der noch ausstehenden NHG-Umsetzung insgesamt beurteilt nun über eine moderne und zeitgemässe Ortsplanung verfügen wird. Die Vorlagen sind im Sinne von § 33 PBG rechtmässig. Ihrer Genehmigung steht nichts entgegen.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die von der Gemeindeversammlung Bürglen am 24. September 2002 erlassene Ortsplanung, bestehend aus Zonenplan und Baureglement, wird im Sinne der Erwägungen und mit nachfolgenden Ausnahmen genehmigt.

Von der Genehmigung ausgenommen sind:

- die Gewerbezone G auf den Parzellen Nrn. 134 und 135
- die Weilerzonen We Chrummbach, nördlich von Oberopfershofen und Opfershofen

2. Die Genehmigung steht unter dem Vorbehalt, dass im vom Rekurs betroffenen Bereich Rechtsmittelentscheide keine Korrekturen zur Folge haben.

3. Im Sinne der Erwägungen wird die Frist zur Umsetzung des NHG-TG bzw. zum Ausarbeiten des Schutzplanes bis zum 31. Dezember 2003 verlängert.

4. Der vom Gemeinderat Bürglen am 13. Juni 2002 beschlossene Richtplan wird im Sinne der Erwägungen und mit nachfolgenden Ausnahmen genehmigt.

Von der Genehmigung ausgenommen sind:

- alle im Zonenplan nicht genehmigten Bauzonen
- alle künftigen Baugebiete in Leimbach

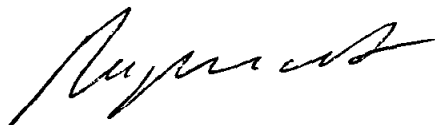
5. Mitteilung an:

- Gemeinderat Bürglen, 8575 Bürglen (chargé); unter Beilage von je zwei Zonenplänen, Baureglementen und Richtplänen; alle mit Genehmigungsvermerken sowie Nicht-Genehmigungsvermerken im Zonenplan (betreffend der Gewerbezone G auf den Parzellen Nrn. 134 und 135, der Weilerzone We in Chrummbach, nördlich von Oberopfershofen und Opfershofen) und im Richtplan (betreffend aller im Zonenplan nicht genehmigten Bauzonen und aller künftigen Baugebiete in Leimbach (Objektblatt 2.1: Objekte 2.1.01 und 2.1.02); Hinweisvermerken im Baureglement (betreffend Art. 16 Neubauten in der Weilerzone We) und im Richtplantext zum Objektblatt 1.1.1 (betreffend Festsetzung bei den Objekten 1.1.1.1 bis 1.1.1.8), Objektblatt 1.12 sowie in der Richtplankarte Landschaft (betreffend Grundwasser-

schutz), Objektblatt 3.1 sowie in der Richtplankarte Verkehr (betreffend Einfahrtsbremsen)

- Departement für Bau und Umwelt
- Grundbuchamt Bürglen, 8575 Bürglen
- Amt für Archäologie
- Amt für Denkmalpflege
- Amt für Umwelt
- Forstamt
- Landwirtschaftsamt
- Tiefbauamt
- Amt für Raumplanung, unter Beilage von je zwei Zonenplänen, Baureglementen und Richtplänen; alle mit Vermerken gemäss Gemeindeexemplaren 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: 28. Mai 2003