

Frauenfeld, 25. Mai 2016

Entscheid Nr. 23

0048/2016/DBU/ARE

Politische Gemeinde Sulgen

Änderung Gestaltungsplan Büel, Parzellen Nrn. 525, 526, 1072 und 1124

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die vom Gemeinderat Sulgen am 8. Dezember 2015 beschlossene Änderung des Gestaltungsplans Büel, Parzellen Nrn. 525, 526, 1072 und 1124 wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Sulgen, Kradolfstrasse 15, 8583 Sulgen, unter Beilage von drei Änderungen Gestaltungsplan Büel, Parzellen Nrn. 525, 526, 1072 und 1124, je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - Amt für Umwelt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage von einer Änderung Gestaltungsplan Büel, Parzellen Nrn. 525, 526, 1072 und 1124, mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 10. Februar 2016 ersucht die Bauverwaltung Sulgen um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlage. Der Gemeinderat hat die Änderung des Gestaltungsplans Büel, Parzellen Nrn. 525, 526, 1072 und 1124 (nachfolgend als Änderung des Gestaltungsplans Büel 2016 bezeichnet) als geringfügige Änderung gemäss § 29 Abs. 2 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (aPBG; RB 700) beschlossen. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Vorlage keine Rekurse hängig.

Im Gebiet Büel im westlichen Ortseingangsbereich von Sulgen besteht der rechtskräftige Gestaltungsplan Büel (DBU-Entscheid Nr. 77 vom 29.10.2010). Mit der vorliegenden

Änderung des Gestaltungsplans Büel 2016 soll der Gestaltungsplan Büel samt Teiländerung 2012 (DBU Entscheid Nr. 38 vom 13.04.2012) auf den Parzellen Nrn. 525, 526, 1072 und 1124 erneut angepasst werden.

Gemäss Planungsbericht sind in der Detailplanung der vierten Bauetappe der Überbauung Büel Gesichtspunkte aufgetaucht, die nach einer Verschiebung der Mantelbaulinien des Gestaltungsplans Büel verlangen. Das Baufeld A soll in seiner situativen Stellung belassen werden. Wegen der geplanten Erhöhung des Dammes um 0.30 m sollen im Baufeld A neu 3 Geschosse plus Attika ermöglicht werden, ohne in lärmschutztechnischer Hinsicht ein Problem zu haben. Bisher waren nur 2 Geschosse erlaubt. Die Baufelder B1 + B2 / C1 + C2 sollen marginal verschoben werden, um der Wohnhygiene besser zu entsprechen und die notwendige Verkehrserschliessung / Besucherparkplatzergänzung zu ermöglichen. Die Abweichungen von der Regelbauweise werden im Planungsbericht aufgeführt und betreffen insbesondere die vorgenannte Gebäudehöhe. Gemäss dem der Planung beigefügten Kurzbericht zur Lärmbeurteilung können mit den geplanten Massnahmen, die hier massgebenden Planungswerte eingehalten werden.

Die geplanten Änderungen im Gestaltungsplan Büel (Situationsplan 1:500 und Sonderbauvorschriften) werden von der Politischen Gemeinde vollumfänglich unterstützt. Die Vorbehalte und Bemerkungen gemäss Prüfbericht des Amtes für Raumentwicklung vom 6. Oktober 2015 wurden bereinigt und in geeigneter Form umgesetzt.

Da die Westseite des Gestaltungsplangebietes noch nicht überbaut ist, keine Anwohner auf der Nord-, West- und Südseite direkt betroffen sind und mit den geplanten Änderungen eine weitere Optimierung des Gestaltungsplans möglich ist, lässt sich eine erneute Änderung im Sinne von Art. 21 Abs. 2 RPG nach kurzer Zeit, mit Blick auf die Rechtssicherheit, dennoch vertreten.

Die Abt. Abfall und Boden des Amtes für Umwelt weist darauf hin, dass die Bauparzelle an der stark befahrenen Weinfelderstrasse liegt. Aufgrund von Erfahrungswerten sei mit chemischen Belastungen des Bodens mit Blei und polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) zu rechnen. Der Boden in einem Streifen von 5 m ab Fahrbahnrand gelte zumindest als schwach belastet, die Belastung könne jedoch auch höher liegen. Sofern im genannten Bereich entlang der Strasse Boden abgetragen werde, sei möglichst frühzeitig mit der genannten Abt. Abfall und Boden zwecks Beratung für das Baubewilligungsverfahren Kontakt aufzunehmen.

3/3

Die Änderung des Gestaltungsplans Büel (DBU-Entscheid Nr. 77 vom 29.10.2010) erfüllt die Anforderungen von § 33 des Planungs- und Baugesetzes (aPBG; RB 700). Somit steht einer Genehmigung nichts entgegen.

Departement für Bau und Umwelt
Die Departementschefin

Carmen Haag



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: **26. MAI 2016**