

Frauenfeld, 14. April 2021

Entscheid Nr. 25

BOA/PG Nr. 2021.03-010

Politische Gemeinde Sulgen Änderung Gestaltungsplan Büel 2020

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die vom Gemeinderat Sulgen am 02. März 2021 beschlossene Änderung des Gestaltungsplans Büel 2020 wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Sulgen, Kradolfstrasse 15, 8583 Sulgen, unter Beilage von drei Dossiers der Änderung des Gestaltungsplans Büel 2020, je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - NRP Ingenieure AG, Lindenstrasse 1, 8580 Amriswil
 - Amt für Raumentwicklung (3), unter Beilage von einem Dossier der Änderung des Gestaltungsplans Büel 2020, je mit Genehmigungsvermerk, sowie der übrigen Akten.

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 9. März 2021 ersuchte die Gemeinde Sulgen um Genehmigung der Änderung des Gestaltungsplans Büel 2020. Die Änderung wurde vom Gemeinderat am 2. März 2021 beschlossen. Während der öffentlichen Auflage vom 29. Januar bis am 17. Februar 2021 sind keine Einsprachen eingegangen. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde.

Das Gebiet Büel befindet sich am westlichen Ortseingang der Gemeinde Sulgen, direkt an der Weinfelderstrasse. Der Gestaltungsplan Büel wurde mit DBU-Entscheid Nr. 77 am 29. Oktober 2010 genehmigt und bereits zweimal angepasst (DBU-Entscheid Nr. 38 vom 13. April 2012 und DBU-Entscheid Nr. 23 vom 25. Mai 2016).

2/3

Der Gestaltungsplan-Perimeter liegt in der Wohnzone W3 und ist bereits mehrheitlich überbaut. Einzig die Baufelder C am südlichen Rand des Perimeters wurden noch nicht bebaut.

Mit der vorliegenden Änderung soll der Gestaltungsplan an das revidierte Baureglement angepasst und hinsichtlich der fünften und letzten Etappe optimiert werden. Die Änderungen umfassen folgende Punkte:

- Erhöhung der Geschossflächenziffer (GFZ) um 0.04 auf 1.09
- Änderung des Verlaufs der Fusswege
- Änderung der Anordnung der oberirdischen Parkplätze
- Reduktion des Perimeters auf die effektiv betroffenen Parzellen Nrn. 525, 526 und 1072
- C1 und C2: neu 3-geschossig plus Attika, bisher 2-geschossig plus Attika
- Verschiebung der Mantelbaulinie für 3-geschossige Hauptbauten bei den Baufeldern C1 und C2
- Verschiebung der Mantelbaulinie für Balkone bei den Baufeldern C1 und C2
- Baute E1 neu mit Attika

Die Erhöhung der Geschossigkeit und Verschiebung der Baufelder wird mit einer besseren Einpassung in die bestehende Bebauung begründet (homogenes Erscheinungsbild). Mit der Erhöhung der Geschosszahl in den Baubereichen C1 und C2 steigt auch die Ausnutzung (GFZ = 1.09). Die gemäss neuem Baureglement auf 1.05 festgesetzte GFZ wird somit minimal überschritten (+ 0.04). Im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung kann diese minimale Überschreitung akzeptiert werden, zumal die Höhenmasse eingehalten sind.

Die Bemerkungen aus der Vorprüfung wurden berücksichtigt und entsprechende Ergänzungen und Anpassungen vorgenommen.

Die Vorlage entspricht den Anforderungen von § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) und kann somit genehmigt werden.



3/3

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:

19. APR. 2021