



Frauenfeld, 29. Oktober 2010

Entscheid Nr. 77

0139/2010/DBU/ARP

x weitere Unterlagen
befinden sich
bei den Akten
der Revision OP

Politische Gemeinde Sulgen

Revision Ortsplanung

- **Gestaltungsplan Büel 2009, Parzellen Nrn. 525, 526, 1072**
- **Ausserkraftsetzung alter Gestaltungsplan Büel**

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die von der Gemeindeversammlung Sulgen am 14. Juni 2010 beschlossene Ortsplanung, bestehend aus Zonenplan und Baureglement, wird genehmigt.
2. Der vom Gemeinderat Sulgen am 14. Juni 2010 beschlossene Richtplan wird genehmigt.
3. Der vom Gemeinderat Sulgen am 12. Januar 2010 beschlossene Gestaltungsplan „Büel 2009, Parzellen Nrn. 525, 526, 1072“ wird genehmigt. Der Gestaltungsplan „Büel“, DBU Entscheid Nr. 82 vom 26. Oktober 2004 samt Teiländerung, DBU Entscheid Nr. 57 vom 11. Juli 2006, wird ausser Kraft gesetzt.
4. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Sulgen, 8583 Sulgen, unter Beilage von je zwei Exemplaren des Zonenplans, des Richtplans und des Baureglementes, sowie drei Exemplaren des Gestaltungsplans Büel 2009, alle mit Genehmigungsvermerken (chargé)
 - Amt für Archäologie
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Forstamt
 - Jagd- und Fischereiverwaltung
 - Landwirtschaftsamt
 - Tiefbauamt
 - SBB, Immobilienrecht
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage von je zwei Zonenplänen, Richtplänen, Baureglementen und einem Gestaltungsplan Büel, mit Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 12. Juli 2010 ersucht der Gemeinderat Sulgen um Genehmigung der revidierten Ortsplanung und des Gestaltungsplans Büel 2009, Parzellen Nrn. 525, 526, 1072 (nachfolgend Gestaltungsplan Büel 2009). Das Gebiet Pfattagger Parzelle Nr. 328 (östlicher Teil) ist gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 14. Juni 2010 nicht Gegenstand dieses Genehmigungsverfahrens. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die revidierte Ortsplanung keine Rekurse hängig.
2. Im Jahr 1996 haben sich die fünf ehemaligen Ortsgemeinden Donzhausen, Götighofen, Hessenreuti, Uerenbohl (Teilgebiet von Opfershofen) und Sulgen zur Politischen Gemeinde Sulgen zusammengeschlossen. Die rechtsgültigen Ortsplanungen der ehemaligen Ortsgemeinden stammen aus den Jahren 1982 bis 1998. Die Politische Gemeinde führte in einem ersten Planungsschritt die Baureglemente der ehemaligen Ortsgemeinden zusammen und stimmte sie aufeinander ab. Die Zonenpläne wurden ohne Änderungen übernommen. Die Zusammenführung genehmigte der Regierungsrat mit Beschluss Nr. 195 am 10. März 1998. Nun hat die Politische Gemeinde mit der zur Genehmigung eingereichten revidierten Ortsplanung im Sinne von Art. 21 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) die notwendige Gesamtrevision durchgeführt. Das Baureglement wird teilrevidiert. Den gemeinsamen Schutzplan genehmigte das DBU mit Entscheid Nr. 53 am 10. Juni 2003. Im Rahmen der vorliegenden Revision der Ortsplanung wird auch der bestehende Gestaltungsplan Büel im westlichen Dorfeingangsbereich aufgehoben und durch einen neuen Gestaltungsplan Büel 2009 ersetzt. Im Übrigen wird auf die umfassenden Ausführungen im Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 11. November 2009 und den Planungsbericht verwiesen. Die wichtigsten Vorbehalte und Anmerkungen aus der Vorprüfung wurden berücksichtigt.

Richtplan

Gemäss Planungsbericht betragen die Einwohner-Kapazitäten für die rechtskräftige Ortsplanung 145 % für das Baugebiet und 163 % für das Siedlungsgebiet. Diese Werte werden für die revidierte Ortsplanung neu mit 120 % respektive 122 % beziffert, sodass dies gemäss Kantonalem Richtplan für einen Ort im Entwicklungsraum mit mehreren zusätzlichen Ortsteilen im ländlichen Raum akzeptiert werden kann. Das Richtplangebiet wurde um 5 ha auf 8.2 ha reduziert, das Baugebiet indessen um 4.3 ha erweitert.

Im Richtplan ist bei den Gebieten Ärgete (Parzelle Nr. 2003) und Blassenagger (Parzelle Nr. 3231) eine gelbe Schraffur, ohne einen entsprechenden Eintrag in der Legende, aufgeführt. Da diese im Richtplan keine Funktion hat und somit nicht Inhalt des Richtplans ist, ist sie im Rahmen einer redaktionellen Änderung wegzulassen.

Zonenplan

Die im Zonenplan eingesetzten Nutzungszonen und deren Abgrenzungen erscheinen insgesamt auf die lokalen Verhältnisse abgestimmt. Die vorgenommenen Zonenplanänderungen sind zweckmässig.

Die Fachstelle Wasserwirtschaft/Wasserbau weist darauf hin, dass die Grundwasserschutzzonen gegenüber der Vorprüfung wohl aus dem Zonenplan entfernt wurden. Auf der Legende des Zonenplans aber ist die Signatur „Grundwasserschutzzone“ noch aufgeführt. Die Entfernung der Signatur kann ebenfalls redaktionell bereinigt werden.

Ortsbild / Siedlungspflege / Umsetzung TG NHG

§ 10 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Natur und Heimat (TG NHG; RB 450.1) verpflichtet Gemeinden, erhaltenswerte Objekte zu schützen und zu pflegen. Hinweise auf erhaltenswerte Objekte ergeben sich gemäss § 2 des vorgenannten Gesetzes vor allem aus Inventaren und dem Kantonalen Richtplan.

Dem gesetzlichen Auftrag zur Umsetzung der Vorgabe gemäss § 10 TG NHG betreffend den erhaltenswerten punktförmigen oder linearen Objekten wie Einzelbauten, Hecken oder Bäumen ist die Gemeinde Sulgen mit dem Erlass des Schutzplanes Natur- und Kulturobjekte (genehmigt mit Entscheid Nr. 53 des Departements für Bau und Umwelt am 10. Juni 2003) zum grossen Teil nachgekommen. Wie bereits damals festgehalten, muss der Schutzplan in Zusammenarbeit mit dem Amt für Denkmalpflege überarbeitet und allenfalls ergänzt werden. Die Gemeindebehörde wird eingeladen, diese Pendenz möglichst bald zu erledigen.

Baureglement

Das rechtskräftige Baureglement der PG Sulgen wurde mit Beschluss Nr. 195 am 10. März 1998 vom Regierungsrat genehmigt und mit Beschluss Nr. 78 am 14. Dezember 2000 vom Departement für Bau und Umwelt bezüglich der „Spezialzone für Ausbildungszwecke“ ergänzt. Laut Kapitel 2 des Planungsberichts genüge das Baureglement nach wie vor den heutigen Anforderungen. Entsprechend werde das Baureglement lediglich an die übergeordnete Gesetzgebung, neue Rechtsprechung und den neuen Zonenplan angepasst. Gemäss Angaben der Politischen Gemeinde Sulgen wurden die Baureglementsänderungen bewusst auf ein Minimum beschränkt, da die geplante interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) eine baldige weitere Überarbeitung voraussehen lasse. Die vorgenommenen Änderungen sind rechtmässig.

Gestaltungsplan Büel 2009

Die am westlichen Ortseingang von Sulgen liegende Parzelle Nr. 526 ist der Bauzone W3 zugeordnet. Es besteht ein Gestaltungsplan vom 26. Oktober 2004 (DBU-Entscheid Nr. 82) und eine Teiländerung vom 11. Juli 2006 (DBU-Entscheid Nr. 27).



4/4

Nun soll die Bauzone im Gebiet Büel entlang der Weinfelderstrasse gegen Westen auf die Parzellen Nrn. 525 und 1072 ausgedehnt und Etagenwohnungen geschaffen werden. Das Überbauungskonzept wurde an die neue Situation angepasst. Insgesamt kann gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) von erheblich veränderten Verhältnissen gesprochen werden, so dass der bestehende Gestaltungsplan Büel angepasst beziehungsweise ersetzt werden kann. Das Konzept wurde insbesondere bezüglich Geschosshöhe optimiert, sodass die Vorbehalte betreffend den Lärm bereinigt werden konnten.

Der Gestaltungsplan „Büel“, DBU Entscheid Nr. 82 vom 26. Dezember 2004 samt Teiländerung, DBU Entscheid Nr. 57 vom 11. Juli 2006, werden ausser Kraft gesetzt und durch den neuen Gestaltungsplan Büel 2009 ersetzt.

Die generelle Prüfung ergibt, dass die revidierte Ortsplanung Sulgen und auch der Gestaltungsplan Büel 2009 die Anforderungen nach § 33 Abs. 1 des PBG erfüllen. Einer Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt steht nichts im Wege.

Departement für Bau und Umwelt

Dr. Jakob Stark

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: - 3. Nov. 2010