



Frauenfeld, 13. April 2012

Entscheid Nr. 38

0046/2012/DBU/ARP

Politische Gemeinde Sulgen Teiländerung des Gestaltungsplans Büel 2012

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die vom Gemeinderat Sulgen am 8. November 2011 beschlossene Teiländerung des Gestaltungsplans Büel 2012 wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Sulgen, 8583 Sulgen, unter Beilage von zwei Teiländerungen des Gestaltungsplans Büel 2012 (Situationsplan 1:500 mit Ergänzung Sonderbauvorschriften), je mit Genehmigungsvermerk (chargé).
 - Amt für Umwelt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage einer Teiländerung des Gestaltungsplans Büel 2012 (Situationsplan 1:500 mit Ergänzung Sonderbauvorschriften) mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 15. Februar 2012 ersucht die Gemeindebehörde Sulgen um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlage. Die Unterlagen wurden auf Anregung des Amtes für Raumplanung redaktionell bereinigt und gemäss Schreiben der Bau- und Werkverwaltung Sulgen vom 2. April 2012 ersetzt. Es kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde.
2. Die von der Teiländerung des Gestaltungsplans Büel betroffene Parzelle Nr. 526 liegt am westlichen Ortseingang von Sulgen in der Bauzone W3. Der ursprüngliche Gestaltungsplan Büel (DBU-Entscheid Nr. 82 vom 26. Oktober 2004) wurde ein erstes Mal mit DBU-Entscheid Nr. 27 vom 11. Juli 2006 geändert. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision (DBU-Entscheid Nr. 77 vom 2. November 2010) wurde die Bauzone im Gebiet Büel entlang der Weinfelderstrasse gegen Westen auf die Parzellen Nrn. 525 und 1072 ausgedehnt. Das Überbauungskonzept samt Gestaltungsplan wurde erneut geändert und der neuen Situation angepasst.



2/2

Mit der erneuten Teiländerung des Gestaltungsplans Büel und einer Ergänzung von Art. 8 der Sonderbauvorschriften soll ein Ergänzungsbau westlich des bewilligten Mehrfamilienhauses Bühlstrasse 26 ermöglicht werden. Dabei handelt es sich um einen 2-geschossigen Baukörper von 11 x 12 Meter für zwei zusätzliche Wohnungen. Mit der Ergänzung des Artikels 8 der Sonderbauvorschriften wird dies zusätzlich festgelegt. Der aus Sozial- und Spielbereich bestehende Innenhof soll mit diesem Ergänzungsbau homogen abgerundet werden. Hierfür wird die Mantelbaulinie für 2-geschossige Hauptbauten des Baubereichs E mit dem Baubereich E1 erweitert.

Gemäss dem erwähnten Schreiben des Gemeinderates vom 15. Februar 2012 wurden seit der Genehmigung der Ortsplanungsrevision 2010 viele langjährige Baulücken gefüllt, respektive werden bald überbaut. Der Ergänzungsbau entspreche einem haushälterischen Umgang mit dem Boden. Die direkt betroffene Parzelle Nr. 1072 auf der Westseite sei von der Besitzerin der Parzelle Nr. 526 gekauft worden. Weitere Grundeigentümer seien durch die Teiländerung nicht unmittelbar betroffen. Mit dem Besitzer der Parzelle Nr. 525 bestehe eine gemeinsame Bebauungsabsicht. Weil in keiner Weise Dritte oder das öffentliche Interesse betroffen seien, könne die erneute Änderung des Gestaltungsplans nach bereits zwei Jahren, verantwortet werden.

Das DBU hat gemäss § 33 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu prüfen, ob Pläne und Vorschriften rechtmässig sind und der übergeordneten Planung, wie auch dem Grundsatz der haushälterischen Nutzung des Bodens entsprechen. Dabei ist dem Planungsermessens der Gemeinde gemäss Art. 2 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) gebührend Rechnung zu tragen.

Die im Gesamtkonzept untergeordnete Teiländerung des Gestaltungsplans erfüllt die Vorgaben von § 33 PBG und wird genehmigt.

Departement für Bau und Umwelt

Dr. Jakob Stark



Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innerhalb 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: 13. April 2012