

Frauenfeld, 8. August 2022

Entscheid Nr. 34

BOA/PG Nr. 2022.03-003

Politische Gemeinde Lengwil Änderung Gestaltungsplan Langfeld

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die vom Gemeinderat Lengwil am 10. Februar 2022 beschlossene Änderung des Gestaltungsplans Langfeld wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinde Lengwil, Hauptstrasse 8, 8574 Lengwil, unter Beilage von drei Dossiers zur Änderung des Gestaltungsplans Langfeld, mit den notwendigen Genehmigungsvermerken (chargé)
 - NRP Ingenieure AG, Lindenstrasse 1, 8580 Amriswil
 - Bundesamt für Verkehr, Abteilung Infrastruktur, Mühlestrasse 6, 3063 Ittingen
 - SBB Immobilien, Grundstücksmanagement, Grundstückbestand & Immobilien, Vulkanplatz 11, 8048 Zürich
 - Turbo AG, Postfach, 8280 Kreuzlingen
 - Amt für Umwelt
 - Departemente für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Departement für Inneres und Volkswirtschaft, Arbeitsinspektorat
 - Departement für Inneres und Volkswirtschaft, Abt. Energie
 - Hochbauamt
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage eines Dossiers zur Änderung des Gestaltungsplans Langfeld, mit den Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten.

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 9. März 2022 ersuchte die Politische Gemeinde Lengwil um Genehmigung einer Änderung des Gestaltungsplans Langfeld. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Planänderung keine Rekurse hängig. Auf eine Vorprüfung der Genehmigungsvorlage wurde verzichtet.
2. Das Departement für Bau und Umwelt genehmigte mit Entscheid Nr. 83 am 3. November 2006 den Gestaltungsplan Langfeld. Der Gestaltungsplan wurde insbesondere erlassen, um auf Parzelle Nr. 321 die Firma Tegometall (2. Werk) zu erweitern. Damals sollten auf der Parzelle Nr. 321 insbesondere Produktions-, Lager-, Versand-, Handels- und Bürobauten erstellt werden. Konjunkturbedingt wurde die Werkerweiterung aber nie verwirklicht. Seit über 15 Jahren wird die betroffene Arbeitszone Industrie A1 baulich nicht genutzt. Seit dem Erlass des Gestaltungsplans und der Einzonung der Arbeitszone haben sich das übergeordnete Recht und die übergeordneten Pläne mehrfach geändert. Insbesondere wurde das Raumplanungsgesetz (in Kraft seit 1. Mai 2014) revidiert und in der Folge der Kantonale Richtplan (KRP) teilweise überarbeitet. Somit liegen offensichtlich erheblich geänderte Verhältnisse vor, welche es im Sinne von § 8 Abs. 3 PBG erfordern, nicht nur den erwähnten Gestaltungsplan, sondern auch den Zonenplan gesamtheitlich zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. Im Rahmen einer Überprüfung des Zonenplans sollte auch geklärt werden, ob der Bedarf für eine Arbeitszone A1 auf Parzelle Nr. 321 noch ausgewiesen und die Zonierung mit den Vorgaben des KRP vereinbar ist.

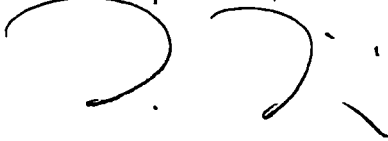
Vorliegend ist zu begrüßen, dass für die Parzelle Nr. 321 die Verfügbarkeit verbessert werden soll. So soll diese Fläche inskünftig nicht nur der Tegometall, sondern auch weiteren Betrieben zur Verfügung gestellt werden. Entsprechend wird mit der Planänderung insbesondere auf die geänderten betrieblichen und planerischen Verhältnisse reagiert. Unter anderem wird neu die Parzelle Nr. 147 (Teil) in den Gestaltungsplan miteinbezogen. Zudem wird die bestehende verkehrsmässige Erschliessung mit zwei neuen Strassen ergänzt. Aus planerischer Sicht ist zu begrüßen, dass im Gestaltungsplan eine höhenmässige Staffelung (von 16 m auf 11 m) zum Siedlungsrand vorgesehen ist und Gebäude von über 100 m im Grundriss um mind. 5.0 m versetzt werden müssen. Mit diesen Einschränkungen werden Massnahmen getroffen, um auf die empfindliche Siedlungsrandlage zu reagieren.

Im Übrigen wird im Wesentlichen an den bestehenden Inhalten des Gestaltungsplans festgehalten. Im Sinne von § 122 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG, RB 700) wird der Gestaltungsplan an das neue Planungs- und Baurecht und

3/3

die Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst. Namentlich werden Fassaden- und Gesamthöhen eingeführt und die Mantelbaulinien durch Baubereiche ersetzt. Damit erfüllt die Änderung des Gestaltungsplans Langefeld die Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG und wird somit genehmigt.

Departement für Bau und Umwelt
Der Departementschef



Dominik Diezi



Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der Eröffnung beim Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau, 8570 Weinfelden, Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten sowie die Beweismittel aufführen. Sie ist unterzeichnet in je einem Exemplar für die Beschwerdeinstanz und die Beteiligten einzureichen. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen.

Expediert: **08. AUG. 2022**