

Frauenfeld, 2. Oktober 2025

Entscheid Nr.0096

BOA/PG Nr. 2025.05-009

Politische Gemeinde Lengwil Gestaltungsplan Blumenstrasse

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Lengwil am 5. Februar 2025 beschlossene Gestaltungsplan „Blumenstrasse“ wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Politische Gemeinde Lengwil, Hauptstrasse 8, 8574 Lengwil, unter Beilage der Dossiers Gestaltungsplan „Blumenstrasse“, mit den notwendigen Genehmungsvermerken (chargé)
 - NRP Ingenieure AG, Lindenstrasse 1, 8580 Amriswil
 - Amt für Denkmalpflege
 - Hochbauamt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Tiefbauamt
 - Amt für Umwelt
 - Amt für Wirtschaft und Arbeit, Arbeitsinspektorat
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage eines Dossiers Gestaltungsplan „Blumenstrasse“, mit den Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten.

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 12. Mai 2025 ersucht die Politische Gemeinde Lengwil um Genehmigung des Gestaltungsplans „Blumenstrasse“. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen den Gestaltungsplan „Blumenstrasse“ keine Rekurse hängig. Die Genehmigungsvorlage wurde vom Amt für Raumentwicklung mit Bericht vom 18. Mai 2022 vorgeprüft.

2. Der zur Genehmigung eingereichte Gestaltungsplan „Blumenstrasse“ umfasst die Parzellen Nrn. 61, 64, 141, 224 und 807 sowie ein Teil der Parzelle Nr. 48 im Ortsteil von Oberhofen. Das Planungsgebiet wird durch die Blumenstrasse (noch auszubauen und daher Teil des Perimeters), sowie der Kirch- und der Hauptstrasse (Kantonsstrasse) begrenzt. Südlich des Planungsgebiets liegt die evangelische Kirche, welche ortsbaulich von Bedeutung ist. Ansonsten präsentiert sich das Umfeld heterogen. Im rechtskräftigen Zonenplan (genehmigt mit Entscheid Nr. 1 vom 9. Januar 2025) ist das Planungsgebiet der Wohnzone W2 sowie der Dorfzone D2 (Teil der Parzelle Nr. 141) mit einer überlagernden Gestaltungsplanpflicht (teilweise) zugewiesen. Im Planungsbericht wird in den Planungsgrundlagen noch auf den Zonenplan 2009 referenziert. In der aktuellen Revision wurden im Planungsgebiet jedoch keine materiellen Änderungen an den Zonen vorgenommen, weshalb die Aussagen im Planungsbericht korrekt sind.

Der Perimeter ist zweckmässig gewählt. Insbesondere wird begrüsst, dass im Zuge der Überarbeitung nach der Vorprüfung die gesamte Parzelle Nr. 141 in den Gestaltungsplanperimeter integriert wurde und damit die zukünftige Entwicklung des ganzen Gebiets aufeinander abgestimmt erfolgen kann.

Gemäss Art. 3 der Sonderbauvorschriften (SBV) besteht der Gestaltungsplan aus dem Situationsplan 1:500, den SBV und den Beilageplänen „01 I Bebauungskonzept“, „02 I Fassaden- und Dachformenkonzept“ und „03 I Landschaftskonzept“, welche allgemeinverbindlich sind. Ergänzt wird der Gestaltungsplan mit dem erläuternden Planungsbericht und dem begleitenden Fachbericht „Lärmschutz“.

Nach Art. 2 SBV bezweckt der Gestaltungsplan „Blumenstrasse“ die Festlegung der Erschliessung des Planungsgebiets. Zudem legt er die Rahmenbedingungen für eine gut auf die ortsbaulichen Gegebenheiten angepasste Wohnüberbauung und Umgebungsgestaltung fest. Die Ziel- und Zweckdefinition des Gestaltungsplans erscheint angemessen und gut auf den Standort abgestimmt.

3. Der Gestaltungsplan regelt die Verkehrs- und Werkerschliessung des Gebiets. Diese soll insbesondere über die neue Ringstrasse erfolgen, welche an die noch auszubauende Blumenstrasse anschliesst. Damit wird das Gebiet effizient erschlossen. Der Gestaltungsplan teilt das Gebiet in drei Teilbereiche auf - den südlichen Kernbereich, den nördlichen Seeblickbereich sowie den zentralen Gartenbereich. Die Bereiche unterscheiden sich insbesondere durch die unterschiedlichen Gebäudetypologien sowie generellen Gestaltungsvorgaben. Damit kann gut auf die Einpassung der Bauten in das Umfeld eingegangen werden. Insgesamt werden 18 Baubereiche für Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäuser sowie ein Einfamilienhaus ausgeschieden. Insgesamt macht das Erschliessungs-, Bebauungs-, Aussen- und Grünraumkonzept einen guten, auf den Baubestand abgestimmten Eindruck. Einzig

bei den beiden Quartierplätzen, welche sich im Bereich des Richtungswechsels der Ringstrasse und an den Aus- bzw. Einfahrtsrampen der Tiefgaragen befinden, wird die angestrebte Aufenthaltsqualität bezweifelt. Hier besteht noch Potential im Rahmen der Detailprojektierung.

Die planerische Umsetzung des Bebauungskonzeptes erfolgt mit allgemeinverbindlichen Vorschriften sowie Baubereichen und Pflichtbaulinien. Weiter werden die Beilagepläne (Bebauungskonzept, Fassaden- und Dachformenkonzept sowie Landschaftskonzept) in Bezug auf deren „Gestaltungsmerkmale“ als verbindlich erklärt. Bei welchen Planinhalten es sich um „Gestaltungsmerkmale“ handelt, bleibt hingegen etwas unklar. Auch finden sich einzelne widersprüchliche Festlegungen zwischen den Beilageplänen und dem Gestaltungsplan (z.B. Anzahl Hochstamm-bäume). Insgesamt scheint die planerische Umsetzung im Gestaltungsplan jedoch sachgerecht und entspricht den Anforderungen von § 23 PBG.

4. Die Baubereiche 11 und 12 liegen im Bereich der Dorfzone D2 und müssen gemäss Gestaltungsplan ein Flachdach ohne Attikageschoss aufweisen. Damit weichen die Bauten von den zusätzlichen Gestaltungsvorschriften für Dorfzonen (Art. 33 Dachgestaltung) ab, welche für Hauptbauten in der Regel symmetrische Giebeldächer verlangen. Die Abweichung wird dahingehend begründet, dass die Baubereiche 11 und 12 konzeptionell zum zentralen „Gartenbereich“ gehören und alle Bauten in diesem Bereich Flachdächer aufweisen. Diese werden von den umliegenden Bauten mit Satteldach wie von einer „Klammer“ umschlossen. Die Flachdächer in den Baubereichen 11 und 12 entsprechen damit dem Ortsbaulichen Gesamtkonzept, welches dem Gestaltungsplan zugrunde liegt.

Gemäss Art. 7 Abs. 4 BauR kann die Gemeindebehörde in der Dorfzone unter anderem zur Siedlungserneuerung nach Abwägung der beteiligten privaten Interessen Ausnahmen von kommunalen Vorschriften bewilligen, soweit keine öffentlichen Interessen verletzt sind. Vorliegend stützt sich die Abweichung auf ein Gesamtkonzept, mit dem Ziel der qualitativen Innenentwicklung, welches mit den Grundeigentümern entwickelt wurde. Wie der Gestaltungsplan aufzeigt, werden die öffentlichen Interessen vollumfänglich berücksichtigt. Entsprechend sind die Voraussetzungen für eine Ausnahme von Art. 35 BauR auf Basis von Art. 7 Abs. 4 BauR erfüllt und der Festlegung für Flachdachbauten in den Baubereichen 11 und 12 im Gestaltungsplan kann zugestimmt werden.

5. Aufgrund der Lage der Baubereiche 1 und 4 direkt an der Kantonsstrasse ist der Strassenlärm im vorliegenden Gestaltungsplan kritisch. Ebenfalls sind die Belange des Industrie- und Gewerbelärms nach Lärmschutzverordnung kritisch. Beide Themen wurden anhand eines Fachberichts „Lärmschutz“ vom 10. Juli 2023 detailliert untersucht und die entsprechenden Massnahmen in den Sonderbauvorschriften verbindlich und hinreichend geregelt.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen eines allfälligen Baubewilligungsverfahrens noch detaillierte Lärmschutznachweise erbracht werden müssen, wie sie im Planungsbericht Kapitel 5.8, in den Sonderbauvorschriften Art 9 sowie im Fachbericht „Lärmschutz“ aufgeführt sind. Insbesondere gilt, dass für die an den Gewerbebetrieb auf der Parzelle Nr. 63 angrenzenden Baubereiche Nrn. 13, 14 und 17 die Grundrisse so zu planen sind, dass bei den Fenstern der lärmempfindlichen Räume die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe II eingehalten werden.

6. Der Perimeter des Gestaltungsplans befindet sich im Gewässerschutzbereich üB und hat keine Einträge im Kataster der belasteten Standorte. Wie im Planungsbericht beschrieben und in den Sonderbauvorschriften festgelegt, soll das betreffende Gebiet entsprechend dem aktuellen Generellen Entwässerungsplan (GEP) entwässert werden. Eine derzeit durch die Parzelle Nr. 141 verlaufende Niederschlagsabwasserleitung soll teilweise umgelegt werden. Die Anschlusspunkte an die öffentliche Kanalisation sind im Gestaltungsplan dargestellt.

Nach dem GEP ist der Perimeter im Mischsystem (Abflusskoeffizienten je nach Parzelle zwischen 15 bis 40) zu entwässern. Für die weitere Planung wird darauf hingewiesen, dass die Erhaltung des natürlichen Wasserkreislaufs und damit die prioritäre Versickerung über eine ausreichend mächtige Bodenpassage, wo immer möglich, umgesetzt werden muss (Art. 1 Ziff. h und Art. 7 Abs. 2 GSchG; SR 814.20). Teilversickerungen sind auch bei schlechter Sickerfähigkeit des Untergrundes immer möglich.

7. Die anlässlich der Vorprüfung vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden hinreichend berücksichtigt oder bei abweichender Auffassung hinreichend begründet. Die Vorlage erfüllt die Anforderungen von § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) und wird genehmigt.

5/5

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: **02. OKT. 2025**