

Frauenfeld, 3. November 2006

Entscheid Nr. 83

2311/2006/ DBU/ARP

Politische Gemeinde Lengwil

Gestaltungsplan „Langfeld“ (Tegometall Werk 2 Lengwil)

1. Mit Schreiben vom 17. Juni 2006 ersucht der Gemeinderat Lengwil um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlage. Anlässlich einer Sitzung vom 23. April 2002 (Protokollauszug) wurde der Gestaltungsplan „Langfeld“ (nachfolgend GP) durch das Amt für Raumplanung vorgeprüft. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren im Zusammenhang mit dem überarbeiteten GP ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt (DBU) sind gegen den Gestaltungsplan „Langfeld“ keine Rekurse hängig.
2. Der **Gestaltungsplan „Langfeld“** hat gemäss Art. 3 der Sonderbauvorschriften (SBV) zum Ziel, die Voraussetzungen für eine zweckmässige und gut in das Landschaftsbild eingegliederte Überbauung zu schaffen sowie die Groberschliessung des Gestaltungsplangebietes zu regeln. Zudem bezweckt der GP eine haushälterische Nutzung der verfügbaren Flächen. Nebst dem allgemeinverbindlichen Situationsplan 1:1000 und den Sonderbauvorschriften enthält der GP verschiedene informative Pläne (Höhenkurven, Schnitte, Ökologische Ausgleichsmassnahmen), eine Lärmprognose, eine Vereinbarung zum ökologischen Ausgleich sowie den Planungsbericht.

Das Gestaltungsplangebiet liegt am westlichen Siedlungsrand von Lengwil in der Industriezone an ziemlich exponierter Lage. Es stösst im Süden weit in die offene Landschaft vor. Auf besagter Parzelle Nr. 321 plant die Firma Tegometall ein zusätzliches Werk 2, nachdem Werk 1 auf der nördlich gelegenen Parzelle Nr. 672 im Jahre 2001 bereits erweitert wurde. Mittels Mantelbaulinien werden vier Baubereiche definiert, welche der Erstellung von Produktions-, Lager-, Versand-, Handels- und Bürobauten dienen. Die Sonderbauvorschriften lassen Gebäudelängen bis ca. 260 m und Höhen der Bauten ab Erdgeschoss von bis zu 18.0 m zu, d.h. dass im Baubereich Nr. 4 mit Gebäudehöhen bis 20.95 m zu rechnen ist. Die geplanten Industriebauten stellen einen nicht zu übersehenden Eingriff ins Landschaftsbild dar. Im GP wird betreffend Gebäudelänge- und -höhe von der Regelbauweise abgewichen. Diesem Umstand wird mit Gestaltungsbestimmungen nach Art. 9 SBV an den Bauten selbst wie auch mit Vorschriften zur Umgebungsgestaltung gemäss Art. 10 SBV Rechnung getragen. Zudem wird in Art. 18 SBV ein ökologischer Ausgleich auf den Parzellen Nrn. 308 und 534 als Ersatzsatzmassnahme zum Landschaftseingriff festgelegt. Die Summe all dieser Massnahmen trägt dazu bei, dass ein gesamthaft

besseres architektonisches und ortsbauliches Ergebnis erzielt wird. Im Sinne des Nachbarschutzes wurde die maximale Bauhöhe bezogen auf das Erdgeschoss im Baubereich Nr. 1 auf max. 12 m begrenzt. Dies ist der dem Wohngebiet „Sternengarten“ am nächsten gelegene Baubereich. Die Begrenzung hat zur Folge, dass die Gebäudehöhe an besagter Stelle max. 15.65 m betragen und somit die nach Regelbauweise mögliche max. Gebäudehöhe von 18.0 m unterschritten wird. Mittels Bestockungen entlang des Dorfbaches und der Bahnböschungen werden die Bauten zudem abgeschirmt. Betreffend Lärmschutz sind in Art. 19 SBV verschiedene Massnahmen geregelt, welche die Emissionen durch den Betrieb Tegometall begrenzen sollen. Aus den vorliegenden Unterlagen lässt sich gemäss Stellungnahme des Arbeitsinspektorates jedoch nicht ableiten, ob diese Massnahmen ausreichend sind. Im Rahmen des Baugesuchverfahrens sind diesbezüglich detaillierte Angaben zu machen. Gleichzeitig weist die erwähnte Fachstelle darauf hin, dass aus arbeitsrechtlicher Sicht in Arbeitsräumen die Fensterfläche 1/8 der Bodenfläche betragen müsse und Fenster so angeordnet sein müssten, dass von den Arbeitsplätzen aus die Sicht ins Freie möglich sei. Sofern die Lüftung der Halle auf andere Weise sichergestellt sei, müssten diese Sichtfenster allerdings nicht geöffnet werden können. Grossflächige Arbeitsräume mit grösseren Produktionsanlagen würden in der Regel auch grossflächige Fenster bis unter die Decke bedingen, erst recht, wenn sich vor den Fenstern noch ein 4 m hoher Lärmschutzwall befindet. Es stelle sich deshalb die Frage, ob im Baubereich Nr. 1 mit der Einschränkung von Art. 19 Abs. 2 SBV noch Arbeitsräume bewilligt werden könnten. Im Rahmen des Baugesuchverfahrens sind diesbezüglich zusätzliche Abklärungen bzw. Erläuterungen zu machen. Im Übrigen sind von den in die Vernehmlassung miteinbezogenen Fachstellen keine Vorbehalte gemacht worden. Der **Gestaltungsplan „Langfeld“** kann als sachgerecht eingestuft und genehmigt werden.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Lengwil am 20. April 2006 beschlossene Gestaltungsplan „Langfeld“ (Tegometall Werk 2 Lengwil) wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Lengwil, 8574 Lengwil, unter Beilage von zwei Gestaltungsplänen „Langfeld“ (Tegometall Werk 2 Lengwil), je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - SBB AG, Immobilienrecht, Kasernenstrasse 97, Postfach, 8021 Zürich
 - Grundbuchamt Kemmental, Hauptstrasse, 8585 Langrickenbach
 - Forstamt
 - Amt für Wirtschaft und Arbeit, Arbeitsinspektorat

3/3

- Amt für Raumplanung, unter Beilage eines Gestaltungsplans „Langfeld“ (Tegometall Werk 2 Lengwil) mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

Departement für Bau und Umwelt



Regierungsrat H.P. Ruprecht

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. 2006**