



Frauenfeld, 29. November 2010

Entscheid Nr. 84

0155/2010/DBU/ARP

Politische Gemeinde Lengwil

- Aufhebung Gestaltungsplan „Furnierwerk Ost“

- Gestaltungsplan „Furnierwerk Ost 2010“

Mit Schreiben vom 22. Juli 2010 ersucht das Planungsbüro BHAtteam Ingenieure AG im Auftrag der Gemeindebehörde um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlagen. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement Bau und Umwelt ist gegen die Vorlagen ein Rekurs hängig, welcher das Departement in einem separaten Entscheid behandelt. Das Genehmigungs- und Rekursverfahren sind zeitlich und sachlich zu koordinieren.

Der vom Departement für Bau und Umwelt mit Entscheid Nr. 26 vom 31. März 2006 genehmigte Gestaltungsplan (GP) „Furnierwerk Ost“ soll aufgehoben und durch den GP „Furnierwerk Ost 2010“ ersetzt werden. Wesentliche Inhalte des alten GP wurden übernommen. Der GP „Furnierwerk Ost 2010“ wurde am 28. April 2010 konferenziell vorgeprüft. Die dabei gemachten Hinweise und Vorbehalte wurden weitgehend übernommen. Das in den Gestaltungsplan „Furnierwerk Ost 2010“ einbezogene Gebiet befindet sich in der Wohn- und Gewerbezone WG3, in den Wohnzonen W2 und W3 sowie in den Dorfzonen D2. Das Quartier markiert den räumlichen Übergang zwischen dem Gewerbe- und Industriegebiet zum Dorfkern von Lengwil. Der GP setzt sich aus einem allgemeinverbindlichen Plan mit Sonderbauvorschriften und einem informativen Planungsbericht zusammen.

Der GP bezweckt neben der häuslicherischen Nutzung des Bodens eine auf das Quartierbild abgestimmte Bebauung, welche gemäss Planungsbericht aufgrund einer Kombination von zeitgenössischen und traditionellen Bauformen erfolgen soll. Das Gestaltungsplangebiet wird dazu in vier Baubereiche aufgeteilt, um einen harmonischen Übergang zwischen dem alten Dorfkern und dem Gewerbegebiet sicherzustellen: In den Baubereichen „Chämipark, Sägipark und Dörfli“ sollen einerseits Mehrfamilienhäuser, andererseits Wohn- und Geschäftsbauten erstellt werden können. Der vierte Baubereich wurde in den letzten Jahren bereits überbaut. Die gewählten Massnahmen im GP scheinen sachgerecht auf die Zielsetzung abgestimmt zu sein. Insbesondere wird mit dem am GP zugrundeliegenden Nutzungskonzept den vielfältigen Ansprüchen, welche an diese Lage gestellt werden, gebührend Rechnung getragen.

Die verkehrsmässige Erschliessung des Planungsgebietes für den motorisierten Individualverkehr erfolgt durch die Furnier- und Bahnhofstrasse. Von diesen beiden Strassen

sind einzelne Zufahrten zu den Tiefgaragen geplant. Dadurch bleibt das GP Gebiet innenliegend weitgehend frei vom motorisierten Verkehr. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist mit der Nähe des Bahnhofs Lengwil ebenfalls gegeben. Der GP „Furnierwerk Ost 2010“ ordnet die Erschliessung im Sinne von Art. 19 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) in Verbindung mit § 35 des Planungs- und Baugesetzes (PGB; RB 700) sachgerecht.

Mit der Erarbeitung des Gestaltungsplans ist auch die Lärmsituation beurteilt worden. Die Berechnungen des Strassenlärms haben ergeben, dass die Planungswerte teilweise überschritten werden. Im Planungsbericht werden Möglichkeiten aufgezeigt, wie die Planungswerte gemäss LSV eingehalten werden können. In Art. 4 der Sonderbauvorschriften wird die Einhaltung der massgebenden Planungswerte geregelt.

Mit dem GP wird im Bereich der Ausnützungsziffer und der Gebäudehöhe minimal von der Regelbauweise abgewichen. In Ziffer 7.2 bis 7.5 des Planungsberichts werden die für die genannten Abweichungen erforderlichen Nachweise hinreichend erbracht.

Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung haben die Fachstellen keine grundsätzlichen Vorbehalte gegen die Vorlage angemeldet. Die Abteilung Abfall und Boden des Amtes für Umwelt weist in ihrer Stellungnahme vom 5. August 2010 auf die Problematik von belasteten Standorten hin. Die Stellungnahme liegt im Zusammenhang mit der Bearbeitung künftiger Baugesuche diesem Entscheid bei.

Die Vorlagen sind im Sinne von § 33 PBG rechtmässig. Einer Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt steht somit nichts im Wege.

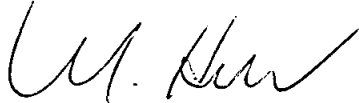
Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat am 10. Mai 2010 beschlossene Gestaltungsplan „Furnierwerk Ost 2010“ wird genehmigt.
2. Die Ausserkraftsetzung des Gestaltungsplans „Furnierwerk Ost“ (DBU Entscheid Nr. 26 vom 31. März 2006) wird genehmigt.
3. Diese Genehmigungen stehen unter dem Vorbehalt, dass der Rechtsmittelentscheid keine Änderungen zur Folge hat.
4. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Lengwil, Hauptstrasse 8, 8574 Lengwil, unter Beilage von vier Gestaltungsplänen „Furnierwerk Ost 2010“, je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - Amt für Umwelt
 - Amt für Denkmalpflege
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Tiefbauamt

3/3

- Amt für Raumplanung, unter Beilage eines Gestaltungsplans „Furnierwerk Ost 2010“ mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

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: **29. Nov. 2010**