

Frauenfeld, 3. März 2010

Entscheid Nr. 17

0247/2009/DBU/ARP

Politische Gemeinde Lengwil

Gestaltungsplan „Im Garten“ und **Teilaufhebung Baulinie „Dettighoferstrasse“** (DBU Entscheid Nr. 38 vom 28. April 2003)

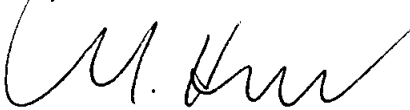
1. Mit Schreiben vom 10. Dezember 2009 ersucht das Büro BHteam Ingenieure AG im Auftrag des Gemeinderats Lengwil um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlagen. Mit Schreiben vom 1. Juli 2009 wurde der Gestaltungsplan „Im Garten“ (nachfolgend GP) durch das Amt für Raumplanung vorgeprüft. Aufgrund der 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 GP keine Rekurse hängig.
2. Das in den Gestaltungsplan „Im Garten“ (nachfolgende Bezeichnung: GP „Im Garten“) einbezogene Gebiet umfasst gemäss Planungsbericht die Parzelle Nr. 31 und einen Teil von Parzelle Nr. 30 zwischen Dettighofen und Lengwil. Das Areal liegt in der Wohn- und Gewerbezone WG2 und ist im Wesentlichen noch nicht erschlossen. Das Planungsgebiet ist teilweise überbaut, wobei ein Teil der Gebäude abgebrochen werden soll. Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters soll eine Wohnsiedlung mit einem Gewerbeanteil in ländlichem Umfeld entstehen. Der GP „Im Garten“ setzt sich aus den allgemeinverbindlichen Bestandteilen Situationsplan 1:500 und Sonderbauvorschriften (SBV) sowie dem unverbindlichen Planungsbericht zusammen. Der GP „Im Garten“ bezweckt gemäss Ziffer 3 des Planungsberichts und Art. 1 SBV eine ganze Anzahl Punkte, auf denen basierend ein Bebauungskonzept mit verschiedenen Bebauungsvarianten ausgearbeitet wurde. Der GP enthält im Wesentlichen zwei Baubereiche A und B, den Erschliessungsbereich und zwei Plätze. Der Baubereich A dient der Erstellung von Ein- und Doppel Einfamilienhäusern. Im Baubereich B entlang der Dettighoferstrasse sollen Mehrfamilienhäuser, kombinierte Wohn- und Gewerbebauten oder auch reine Gewerbebauten erstellt werden. Im Rahmen des GP „Im Garten“ wird nur unwesentlich von der Regelbauweise abgewichen, indem gemäss Ziffer 6.3 des Planungsberichts im Baubereich A die Ausnutzungsziffer (AZ) von 0.4 auf 0.45 erhöht wird. Die in der Vorprüfung gemachten Hinweise und Vorbehalte wurden berücksichtigt.
Im Rahmen des verwaltungsinternen Vernehmlassungsverfahrens weist das Amt für Umwelt darauf hin, dass das Kanalisationsprojekt separat zur Genehmigung einzureichen sei. Der GP ist sachgerecht und wird genehmigt.

2/2

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Lengwil am 2. November 2009 beschlossene Gestaltungsplan „Im Garten“ wird genehmigt.
2. Die Aufhebung eines Teils der Baulinie „Dettighoferstrasse“ (DBU Entscheid Nr. 38 vom 28. April 2003) entlang der Dettighofer- und Lengwilerstrasse wird genehmigt.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Lengwil, 8574 Lengwil, unter Beilage von vier Gestaltungsplänen „Im Garten“, je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - Amt für Umwelt
 - Tiefbauamt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage eines Gestaltungsplanes „Im Garten“ mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

Département 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: - 4. März 2010