



Gestaltungsplan Blumenstrasse

Planungsbericht



Projekt Nr. 1398.45

Datei: Planungsbericht.docx

Änderung	Entwurf	gezeichnet	kontrolliert	Datum
	pme			30.11.2021
	pme/bbi			28.03.2024

Inhaltsverzeichnis

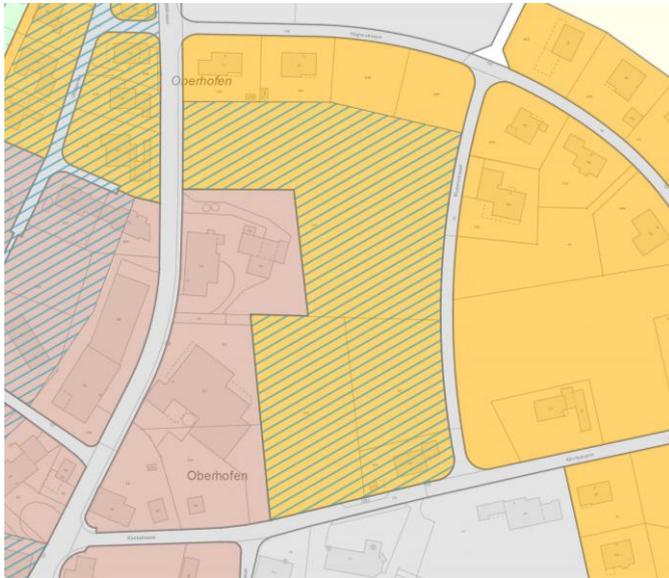
1. Gebietsabgrenzung	1
2. Problemstellung und Randbedingungen	2
2.1 Rechtsgültige Planungsinstrumente	2
2.2 Topografie	6
2.3 Erschliessung	6
2.4 Lärm	6
2.5 Naturgefahren	7
2.6 Agglomerationsprogramm	7
2.7 Altlasten	7
2.8 Weitere Vorgaben	7
2.9 Vorhaben	7
3. Ziel und Zweck der Planung	8
4. Konzept	8
4.1 Erschliessung	8
4.2 Bebauung und Gestaltung	8
5. Inhalte Gestaltungsplan	9
5.1 Gestaltungsplanperimeter	9
5.2 Zweck	9
5.3 Inhalt und Wirkung	9
5.4 Erschliessung	9
5.5 Baubereiche	10
5.6 Bau- und Gestaltungsvorschriften	11
5.7 Etappierung	12
5.8 Lärmschutz	12
5.9 Umgebungsgestaltung	12
5.10 Schlussbestimmung	13
6. Nachweise	13
6.1 Einhaltung Zielsetzungen, Zweckartikel	13
6.2 Einhaltung Grundanforderungen gemäss § 23 PBG	13
6.3 Fakultatives Referendum	13
6.4 Abweichungen von der Regelbauweise	13
6.5 Landerwerb, Landumlegung, Servitutenbereinigung	14
6.6 Nachweis Parkfelder, Geschossflächenziffer, Spielplatz oder Freizeitfläche	14
6.7 Abschätzung Raumnutzerdichte	14
6.8 Nachweis Lärm	15
6.9 Kostenschätzung	15
7. Verfahren	15
7.1 Vorprüfung	15
7.2 Information und Mitwirkung	20
7.3 Öffentliche Auflage, Einsprachenerledigung, Genehmigung, Inkraftsetzung	20

Anhang

2. Problemstellung und Randbedingungen

2.1 Rechtsgültige Planungsinstrumente

Zonenplan und Baureglement



Ausschnitt Zonenplan aus dem WebGIS (ohne Massstab)

Das betroffene Gebiet liegt gemäss rechtskräftigem Zonenplan (DBU-Entscheidung Nr. 44 vom 18.05.2009) zu einem kleineren Teil in der Dorfzone (braun), mehrheitlich aber in der Wohnzone W2 (gelb). Die Wohnzone ist mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert (blaue Schraffur). Die bisher noch nicht überbauten Bereiche liegen ausschliesslich in der W2. Die laufende Überarbeitung des Zonenplans sieht innerhalb des Gestaltungsplanperimeters keine Änderung vor.

Gemäss dem rechtskräftigen Baureglement (DBU-Entscheidung Nr. 19 vom 19.03.2018) gelten zu den Zonen W2 bzw. D2 folgende Bestimmungen (Hinweis: in der laufenden Überarbeitung sind keine für das Planungsgebiet relevanten Änderungen vorgesehen):

Art. 5 Mastabelle:

Zone	Geschoss-flächen-ziffer GFZ max.	Grenzabstand klein ^{a)} mind.	Grenzabstand gross ^{a)} mind.	Gebäude-länge max.	Fassadenhöhe max. ^{b)}	Gesamthöhe max.	ES ^{c)}	Bauweise
Wohnzone W2	0.80	4.0	6.0	30.0	7.5	11.0	II	offen, halb-offen
Dorfzone D2	--	4.0	4.0	40.0	8.5	13.0	III	offen, halb-offen

^{a)} Grenzabstand gilt für Hauptbauten, übrige Grenzabstände vgl. Art. 21 BauR

^{b)} Die Fassadenhöhe wird bei Schrägdächern auf der Traufseite, bei Flachdächern an denjenigen Fassaden, an welchen das Attikageschoss zurückversetzt ist, gemessen, wobei Brüstungen die um das Mass ihrer Höhe gegenüber der Fassadenflucht zurückspringen, nicht mitgemessen werden.

Bei Schrägdächern darf die Differenz zwischen der projektierten Fassadenhöhe an der Traufseite und der projektierten Gesamthöhe die Differenz der gemäss Mastabelle festgelegten Fassaden- und Gesamthöhe nicht überschreiten. Bei Flachdächern darf die Höhe von Attikageschossen 3.20 m nicht überschreiten.

^{c)} ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss LSV

Art. 6 Wohnzonen W2 und W3

- 1 Wohnzonen umfassen Gebiete, die für das Wohnen bestimmt sind. Sie bezwecken die Erhaltung und Schaffung ruhiger Wohnverhältnisse.
- 2 Nicht störende Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe sind zulässig, soweit sie mit dem Wohncharakter vereinbar sind.
- 3 Die Wohnzone W 2 dient einer Bebauung mit Ein-, Mehr- und Reiheneinfamilienhäusern bis maximal 4 Wohneinheiten.
- 4 ...

Art. 7 Dorfzone D2

- 1 Dorfzonen umfassen Gebiete, die der gemischten baulichen Nutzung dienen und bezwecken die Erhaltung, Erneuerung und Pflege der vorhandenen Bausubstanz und der Freiräume.
- 2 Neu-, An- und Umbauten sind sorgfältig in das Ortsbild einzuordnen.
- 3 Zulässig sind Wohnbauten, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Mischbauten und landwirtschaftliche Betriebe.
- 4 Sofern keine öffentlichen Interessen verletzt werden, kann die Gemeindebehörde zum Schutze des Ortsbildes und zur Siedlungserneuerung nach Abwägung der beteiligten privaten Interessen Ausnahmen von kommunalen Vorschriften oder Plänen bewilligen. Sie holt in diesen Fällen eine Fachbeurteilung ein.
- 5 Hauptbauten müssen zwei Vollgeschosse und zusätzlich ein Dachgeschoss aufweisen.

Art. 19 Zone mit Gestaltungsplanpflicht

- 1 Zonen mit Gestaltungsplanpflicht erfassen Gebiete, die insbesondere der Einpassung von Bauten und Anlagen ins Orts- und Landschaftsbild sowie der differenzierten baulichen Verdichtung oder der Regelung von Schutzmassnahmen für Gebiete in den Gefahrenzonen dienen.
- 2 Bauten und Anlagen dürfen unter Vorbehalt von Absatz 3 nur erstellt, umgebaut oder erneuert werden, wenn ein Gestaltungsplan vorliegt.
- 3 Einzelne Baubewilligungen für Umbauten oder Erneuerungen dürfen erteilt werden, wenn sie den Gestaltungsplan nicht präjudizieren.

Art. 21 Grenzabstände Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen

- 1 Der grosse Grenzabstand ist auf der Hauptwohnseite einzuhalten. In Zweifelsfällen bestimmt die Gemeindebehörde die massgebende Gebäudeseite. Für eingeschossige Gewerbebauten mit höchstens einer Wohnung und angebaute, eingeschossige Gebäude- teile (z. B. Wintergarten, gedeckte Sitzplätze usw.) gilt allseitig der kleine Grenzab- stand.
- 2 Für An- und Kleinbauten gilt ein Grenzabstand von mindestens 3.00 m. Davon ausge- nommen sind Gerätehäuschen mit einer Grundfläche von weniger als 9.00 m² und einer Gesamthöhe von maximal 2.20 m. Diese dürfen bis 1.00 m an die Grenze gebaut wer- den.
- 3 Für Unterniveaubauten gilt ein Grenzabstand von mindestens 0.50 m.
- 4 Tiefgaragenzufahrten, ebenerdige Anlagen wie Zufahrten, Abstellplätze, Hauszugänge und Spielplätze, Entsorgungsplätze, Unterflurcontainer sowie unterirdische Bauten dür- fen direkt an die Grenze gestellt werden.
- 5 Für Anlagen wie Schwimmbäder, Schwimmteiche, Biotope und wärmetechnische Anla- gen beträgt der Grenzabstand mindestens 3.00 m.
- 6 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützbauwerke, Mauern und Wände haben einen Grenz- abstand von der Hälfte der Höhe, im Minimum 0.50 m, einzuhalten. Bei Höhen über 1.50 m beträgt der Grenzabstand 3.00 m.

Art. 22 Parkierung für Fahrzeuge

- ¹ Bei Wohnbauten sind Parkfelder oder Einstellräume für Fahrzeuge wie folgt zu erstellen:
 - a) Für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser mindestens 2 Parkfelder je Wohneinheit.
 - b) Für Mehrfamilienhäuser mindestens 1.5 Parkfelder pro Wohnung. Zusätzlich sind 0.5 Parkfelder pro Wohnung als oberirdische Besucherparkfelder zu erstellen und zu bezeichnen.
- ² Den Parkierungsbedarf anderer Bauten und Anlagen ist unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Norm zu bestimmen.
- ³ Die Parkierung ist ab einem Bedarf von 8 Parkfeldern unterirdisch zu erstellen. Davon ausgenommen sind Besucherparkfelder.
- ⁴ Garagenvorplätze werden nicht als Parkfelder angerechnet.
- ⁵ Oberirdische Parkfelder sind mit einem sickerfähigen Belag zu versehen.

Art. 24 Parkierung für Zweiräder

Bei Mehrfamilienhäusern ab 4 Wohnungen, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben sind gut beleuchtete, überdachte Parkfelder für Zweiräder zu erstellen. Der Bedarf ist unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Norm zu bestimmen.

Art. 25 Spielplätze und Freizeitflächen

Die Erstellung und der dauernde Unterhalt von Spielplätzen oder Freizeitflächen richtet sich nach § 86 PBG. Die Grösse des Spielplatzes oder der Freizeitfläche hat mindestens 15 % der Hauptnutzfläche zu betragen.

Art. 28 Haushälterische Bodennutzung

Sofern ein Bauvorhaben die erlaubte Nutzungsziffer um mehr als min. 35 % unterschreitet, ist im Baugesuch konzeptionell aufzuzeigen, wie auf dem Grundstück trotzdem die erlaubte Nutzungsziffer ausgeschöpft werden kann.

Art. 29 Nebennutzflächen

Bei Wohnungen sind mindestens 10 % der Geschossfläche als gut zugängliche Nebennutzflächen in Form von Estrich-, Keller-, Abstell- und Kehrriechräumen zu realisieren.

Art. 30 Gesamtwirkung

Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht; dabei sind insbesondere zu beachten:

- a) die bestehende Bebauung,
- b) Stellung, Form und Proportionen,
- c) die Materialwahl und Farbgebung von Fassaden, Dächern, Dachaufbauten, Antennen und Reklamen,
- d) die topografische Einbettung,
- e) der Siedlungsrand.

Art. 31 Dachgestaltung

- ¹ Nicht begehbare Flachdächer und Dächer bis 5° Neigung mit über 40 m² Fläche sind gesamthaft, bei energetischer Nutzung soweit möglich, extensiv zu begrünen.
- ² Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster haben sich gut in die Dachfläche einzuordnen und dürfen die Gesamterscheinung des Daches nicht dominieren. Sie dürfen bis höchstens 0.50 m (senkrecht gemessen) unter die Firstlinie reichen. Die Gesamtlänge von Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf höchstens die Hälfte der jeweiligen Dachlänge betragen.

Zusätzliche Gestaltungsvorschriften für die Dorfzone sowie Ortsbild- und UmgebungsschutzzoneArt. 32 Einpassung in Bestand

Gebäude haben sich an der ortstypischen Bauweise, insbesondere bezüglich Gebäudedeproportionen, Volumetrie, Positionierung, Fassadengestaltung, Dachformen, Dachaufbauten, Materialisierung und Farbgebung, zu orientieren.

Art. 33 Dachgestaltung

- ¹ Bei Hauptbauten sind in der Regel nur symmetrische Giebeldächer mit Neigungen zwischen 30° und 45° und Dachvorsprüngen mit einer Tiefe von mindestens 0.60 m zulässig. Dachaufbauten sind in der Regel baustilgerecht als Giebellukarnen oder Schleppgauben auszubilden.
- ² Dächer inkl. Dachaufbauten sind vorzugsweise mit Tonziegeln in traditionellen Farben einzudecken. Ausnahmsweise, insbesondere bei Klein- und Anbauten können auch andere dunkle Materialien zugelassen werden.
- ³ Die Länge von einzelnen Dachaufbauten darf mit Ausnahme von Quergiebeln höchstens 1/5 der jeweiligen Dachlänge betragen.
- ⁴ Offene Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.
- ⁵ Vereinzelte, hochstehende Dachflächenfenster sind zulässig. Das einzelne Fenster darf das Lichtmass von 1.00 m² nicht übersteigen.

Art. 34 Fassadengestaltung

- ¹ Grelle Fassadenfarben sind nicht zulässig.
- ² Es sind in der Regel traditionelle Beschattungssysteme in Form von Schlag- oder Schiebeläden zu verwenden.

Art. 35 Fenstergestaltung

Fenster haben in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks und eine Sprosseneinteilung aufzuweisen.

Art. 36 Abbruchbewilligung

Der Abbruch von Bauten bedingt, dass keine Beeinträchtigung des Strassen- und Ortsbildes eintritt oder ein bewilligtes Ersatzvorhaben vorliegt.

UmgebungsgestaltungArt. 38 Bepflanzung

Bei Neubauten ist die Umgebung angemessen mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Dafür sind einheimische, standortgerechte Arten zu wählen.

Art. 39 Künstliche Beleuchtung

Zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen ist bei Aussenbeleuchtungen sicherzustellen, dass durch eine korrekte Ausrichtung und Abschirmung nur der erforderliche Bereich beleuchtet und die Betriebszeit mit technischen Hilfsmitteln (Tageslichtsteuerung, Bewegungsmelder, Zeitschalteinrichtung) auf das notwendige Minimum begrenzt wird. Die jeweils gültige SIA-Norm 491 ist richtungsweisend.

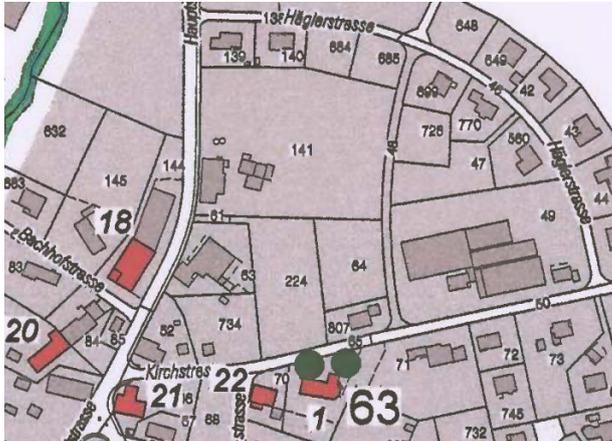
Kommunaler Richtplan

Im bisherigen Richtplan der Gemeinde Lengwil (DBU-Entscheid Nr. 44 vom 18.05.2009), wie auch im neuen kommunalen Richtplan, ist das Gebiet im Erschliessungsprogramm aufgeführt. Im bisherigen Richtplan ist im Planungsgebiet ein Hochstammobstgarten aufgeführt, welcher jedoch infolge des Widerspruchs mit einer dem Zonenzweck entsprechenden Bebauung aus dem neuen bereits vorgeprüften Richtplan entlassen wird.

Im neuen kommunalen Richtplan ist das Planungsgebiet zudem als Entwicklungsgebiet aufgeführt, was dem vorliegenden Gestaltungsplan entspricht.

Schutzplan Natur- und Kulturobjekte

Im Schutzplan Natur- und Kulturobjekte der Gemeinde Lengwil sind südlich der Kirchstrasse die Kirche und das ehemalige Schulhaus (im Plan rot eingetragen) unter Schutz gestellt. Zudem unter Schutz gestellt sind die Einzelbäume (im Plan grün) vor der Kirche.



Ausschnitt Schutzplan Natur- und Kulturobjekte

Sondernutzungsplanung

Auf dem Gestaltungsplangebiet besteht bisher kein Sondernutzungsplan.

2.2 Topografie

Das Terrain im Gestaltungsplangebiet fällt gegen Norden leicht ab, von ca. 530 m ü M. an der Kirchstrasse bis im Süden auf ca. 523 m ü M. am nördlichen Rand (Gefälle 4 bis 4.5 %).

2.3 Erschliessung

Die Blumenstrasse ist bisher erst auf der Fläche ausgebaut, welche für die bisher realisierte Bebauung erforderlich war. Das Zwischenstück ist noch auszubauen, ist jedoch bereits im Eigentum der politischen Gemeinde. Das Gebiet des Gestaltungsplans gilt somit insgesamt als bisher noch nicht vollständig erschlossen.

2.4 Lärm

Die Hauptstrasse (K 71) weist gemäss ThurGIS einen durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von rund 7'100 Fahrzeugen auf. Der Emissionspegel liegt im nördlichen Teil (Abschnitt 260) bei 76.7 dB(A) am Tag und 65.3 dB(A) in der Nacht.

Dieser Wert führt zu einer Herausforderung für die Bebauung direkt an der Hauptstrasse. Die Fläche der W2 gemäss dem Zonenplan ist im Baureglement der Empfindlichkeitsstufe II zugeteilt. Bei dieser liegt der Immissionsgrenzwert am Tag bei 60 dB(A).

Der Fachbericht Lärmschutz der SINUS AG ist im Anhang 4 ersichtlich. Die Sonderbauvorschriften enthalten infolge der Lärmbelastung etliche rechtsverbindliche Bestimmungen.



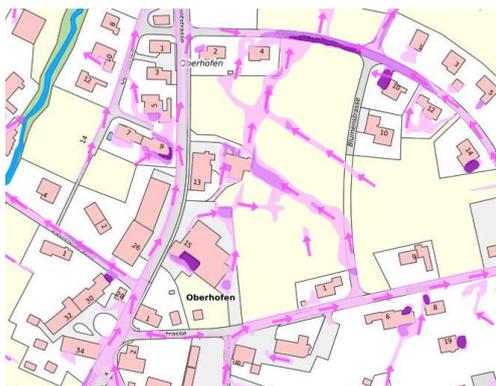
Strassenlärm-Emissionskataster

Strassenname, Abschnittsnummer	K71, 260
DTV in Fz/Tag	7100
Qualitätsgüteklasse DTV / Datum	B / 30.04.2021
Anteil laute FZ in %, Tag/Nacht	10 / 5
Geschwindigkeit/Steigung in %	50 / 4.8
Emissionspegel Tag / Nacht	76.7 / 65.3
Belagskorrektur/Störwirkungszuschlag in dB	0 / 0
Belagstyp	Keine Angabe

Ausschnitt ThurGIS «SLEK-Strassenachse (Lärmbelastung)»

2.5 Naturgefahren

Der Bereich des Gestaltungsplans ist gemäss der synoptischen Gefahrenkarte von keiner Gefährdung betroffen. Oberflächenabfluss ist nur in geringem Umfang zu erwarten, die Situation dürfte sich mit dem Ausbau der Blumenstrasse verändern.



Ausschnitt Gefährdungskarte Oberflächenabfluss

2.6 Agglomerationsprogramm

Die politische Gemeinde Lengwil ist Teil des Agglomerationsprogrammes Kreuzlingen-Konstanz. Das Agglomerationsprogramm enthält keine der vorliegenden Planung entgegenstehende Festlegungen.

2.7 Altlasten

Im Kataster der belasteten Standorte besteht kein Eintrag innerhalb des Gestaltungsplangebiets.

2.8 Weitere Vorgaben

Weitere ortsspezifische Vorgaben wie beispielsweise aus dem Gewässerschutz oder übergeordneten Planungen sind zum Gebiet keine vorhanden.

2.9 Vorhaben

Die Grundeigentümer der Parzellen Nrn. 64, 141 und 224 planen, das Gebiet zu erschliessen und zu überbauen. Hierfür wurde im Jahr 2015 ein Erschliessungskonzept (Verkehrs- und Werkerschliessung) ausgearbeitet und die Bestvariante A (Ringstrasse) bestimmt. Zudem wurde ab dem Jahr 2020 / 2021 durch die Bauatelier Metzler GmbH ein Bebauungs- und Gestaltungskonzept erarbeitet. Diese im Anhang 1 bis 3 aufgeführten Konzepte bilden die Grundlage des vorliegenden Gestaltungsplans.

Für die Anpassung der Parzellengrenzen an die neue Erschliessung und Bebauung erfolgt parallel zum Gestaltungsplan eine Baulandumlegung (siehe Anhang 5 und 6).

In Absprache mit dem Grundbuchamt Kreuzlingen (Walter Scherb) erfolgt zudem eine Bereinigung der Dienstbarkeiten.

Die bereits bebauten Bereiche der Parzellen Nrn. 141 und 807 werden entsprechend der Rückmeldung aus der kantonalen Vorprüfung in den Gestaltungsplan integriert und mit Vorgaben zu einer allfälligen neuen Bebauung versehen. Dies obwohl zu diesen bestehenden Bauten ein Abbruch zurzeit nicht vorgesehen ist. Die bestehenden Bauten sollen weiterhin in ihrem Bestand genutzt werden dürfen. Bei einem allfälligen Rückbau soll die neue Bebauung jedoch entsprechend dem Konzept der vorliegenden Gestaltungsplanung erstellt werden.

3. Ziel und Zweck der Planung

Das Planungs- und Baugesetz regelt in §§ 23 ff. unter anderem, dass der Gestaltungsplan je nach Zielsetzung der architektonisch guten, auf die bauliche und landschaftliche Umgebung und die besonderen Nutzungsbedürfnisse abgestimmten Bebauung sowie der angemessenen Ausstattung mit Anlagen zur Erschliessung dient.

Der vorliegende Gestaltungsplan dient dazu, die wesentlichen Qualitäten der Konzepte für die Erschliessung, Bebauung und Gestaltung öffentlich-rechtlich verbindlich festzulegen.

Gemäss Art. 2 der Sonderbauvorschriften (SBV) bezweckt der vorliegende Gestaltungsplan einerseits die Festlegung der Erschliessung des Planungsgebiets. Zudem legt er die Randbedingungen für eine gut auf die ortsbaulichen Gegebenheiten angepasste Wohnüberbauung und Umgebungsgestaltung fest.

4. Konzept

4.1 Erschliessung

Das Erschliessungskonzept beinhaltet sowohl die Verkehrs- als auch die Werkerschliessung. Erarbeitet und geprüft wurden verschiedene Varianten der Erschliessung. Als zweckmässigste Erschliessungsvariante wurde die Erschliessung mit einer neuen Ringstrasse bewertet. Die Werkerschliessung wurde mit den zuständigen Werkplanern auf der Basis der Verkehrserschliessung zusammen erarbeitet. Die Entwässerung erfolgt gemäss dem Generellen Entwässerungsplan (GEP), die Wassererschliessung gemäss dem generellen Wasserversorgungsprojekt (GWP).

Durch das Planungsgebiet verläuft eine bestehende Regenabwasserleitung, welche mit der geplanten Tiefgarage in die Quere kommt. Gemäss dem Entwurf des zuständigen Werkingenieurs (Wälli AG, Robert Ebner) wird diese Regenabwasserleitung soweit erforderlich verlegt.

Dies wird neu mit einer Dienstbarkeit grundbuchlich gesichert.

4.2 Bebauung und Gestaltung

Das Konzept zur Bebauung und Gestaltung wurde durch die Bauatelier Metzler GmbH in Absprache mit der Gemeinde und der Grundeigentümerschaft ausgearbeitet und mit dem kantonalen Hochbauamt sowie dem Amt für Denkmalpflege vorbesprochen.

Die Beschriebe der Konzepte sind in den Konzeptplänen aufgeführt (siehe Anhang des Planungsberichts).

Ortsbaulich von besonderer Bedeutung ist die Neubaute an der Kirchstrasse (Baubereich Nr. 17), da dieser gegenüber der geschützten Kirche gelegen ist. Für die Platzbildung vor der Kirche wird der Baubereich Nr. 17 zur Strasse hin abgedreht und nimmt somit die Ausrichtung der Kirche auf. Der Baubereich Nr. 17 weist besonders strenge gestalterische Vorgaben vor.

Ortsbaulich wird mit den festgelegten Giebelrichtungen der Baubereiche 1, 2, 3, 4, 6, 8, 10, 14, 15 und 16 eine sogenannte "Klammer" gefasst. Die Bauten werden so angeordnet, dass sie die

Überbauung einfassen und somit als Quartier wahrnehmbar machen. Im Innern des Gebiets (Baubereiche 5, 7, 9, 11, 12 und 13) bestehen mehr bauliche Freiheiten, mit der Festlegung zu Flachdachbauten wird aber gewährleistet, dass die ortsbauliche Quartierwirkung gewährt bleibt. Bei den Baubereichen 11 und 12 wird mit den festgelegten Flachdächern von der Regelbauweise der Dorfzone (Art. 33) abgewichen. In der laufenden Revision des Zonenplans ist dieser Bereich in der Dorfzone verblieben, wo gemäss Regelbauweise Flachdächer in der Regel nicht zulässig sind. Aus Sicht der Gemeinde an dieser Zonierung festgehalten wurde nur aufgrund der landwirtschaftlichen Bestandesbauten.

Die Baubereiche 11 und 12 mit Flachdachbauten zu versehen, entspricht aus der Sicht der Gemeinde dem Gesamtkonzept der Überbauung mit einer «Klammer» als Einfassung des Quartiers. Die Stärke des Bebauungskonzepts würde nachlassen, wenn zu diesen Bauten die Flachdachbauten nicht vorgeschrieben werden dürften.

5. Inhalte Gestaltungsplan

5.1 Gestaltungsplanperimeter

Der Gestaltungsplan Blumenstrasse gilt für das im Situationsplan bezeichnete Gebiet. Die Abgrenzung ist im Planungsbericht Kapitel 1 beschrieben.

Der Gestaltungsplan beinhaltet entsprechend dem Konzept eine Aufteilung in die Teilgebiete "Gartenbereich", Kernbereich" und "Seeblickbereich" mit jeweils unterschiedlichen Bebauungsformen.

5.2 Zweck

Der Zweck des Gestaltungsplan ist im Planungsbericht Kapitel 3 beschrieben.

5.3 Inhalt und Wirkung

Rechtlich bindende Elemente des Gestaltungsplans sind die Sonderbauvorschriften und der Situationsplan. Die Beilagepläne "01 | Bebauungskonzept", "02 | Fassaden- und Dachformenkonzept" und "03 | Landschaftskonzept" sind ebenfalls rechtlich bindend, entsprechend der Formulierung in den Sonderbauvorschriften (Art. 8 Abs. 6 bzw. Art. 12 Abs. 2 SBV) lediglich in dem Masse, als sich die Gestaltung an den Gestaltungsmerkmalen dieser Beilagepläne zu richten hat. Der im Anhang aufgeführte Fachbericht Lärmschutz der SINUS AG ist wegleitend. Die Sonderbauvorschriften enthalten ausführliche Bestimmungen zum Lärmschutz.

Der Planungsbericht ist lediglich erläuternd und dient der Nachvollziehbarkeit der Planung.

5.4 Erschliessung

Mit den Artikeln 4 – 6 der Sonderbauvorschriften (SBV) wird die Verkehrs- und Werkerschliessung gemäss dem Erschliessungskonzept (siehe Kap. 4.1 des Planungsberichtes) umgesetzt und festgelegt.

Mit der im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan erfolgenden Baulandumlegung werden die Ringstrasse inklusive den beiden Quartierplätzen sowie der öffentliche Fuss- und Radweg als Verbindung zur Hauptstrasse ins Eigentum der politischen Gemeinde überführt (siehe Anhang 5 und 6 des Planungsberichtes). Die beiden Quartierplätze dienen als Quartiertreffpunkt und sind hierzu mit Sitzgelegenheiten und mit je einem hochstämmigen, standortheimischen Laubbaum als Schattenspender auszugestalten. Damit der Quartierplatz optisch als eigenständiges Element in Erscheinung tritt, hat sich die Belagsoberfläche des Quartierplatzes von der Belagsoberfläche der Ringstrasse zu unterscheiden. Die Sitzgelegenheit und der Einzelbaum sind so anzuordnen, dass entlang der Ringstrasse die Sichtweiten gemäss VSS-Norm eingehalten werden.

Im Situationsplan festgelegt ist die Lage der beiden Ein- und Ausfahrten zu den jeweiligen Tiefgaragen. Zur Tiefgaragenzufahrt im Kernbereich wurde abgeklärt, ob eine Erschliessung direkt

ab der Kirchstrasse zweckmässiger wäre. Dies wurde jedoch infolge der Gefällsituation des Terrains und des Ortsbildschutzes gegenüber der Kirche als nicht zweckmässig erachtet und daher nicht umgesetzt. Die Erschliessung der Tiefgarage beim Seeblickbereich wird so angeordnet, dass die selbe Zu- und Wegfahrt sowohl für die Tiefgarage der Baubereiche 1 bis 3 wie auch für die Tiefgarage des Baubereichs 4 genutzt wird. Die Tiefgaragenzufahrten weisen gemäss der VSS-Norm 40'050 einen Einlenkerradius von 3.0 m vor. Die Prüfung der Höhenlage der Tiefgarage und deren Zufahrt erfolgte durch die Bauatelier Metzler GmbH in der Erarbeitung der Konzeptplanung.

Die Notzufahrt für die Feuerwehr ist mit der Ringstrasse genügend gewährleistet, die maximal zulässigen 80 m Schlauchlänge bis zum Gebäudeeingang entsprechend der "Richtlinie für Feuerwehrzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen" sind eingehalten.

Als Verbindung zwischen der Ringstrasse und der Hauptstrasse wird für den Fuss- und Veloverkehr ein 2.5 m breiter Weg erstellt. Für den Fussverkehr werden entsprechend dem Situationsplan zusätzliche Fusswege erstellt, welche auch als Hauszugänge genutzt werden können. Diese Fusswege verbleiben in Privatbesitz, sind jedoch gemäss den Sonderbauvorschriften öffentlich zugänglich zu halten. Der Unterhalt und die Instandhaltung der Fusswege erfolgt durch die politische Gemeinde Lengwil. Falls die Gemeinde einen Bedarf an der Beleuchtung der Wege anerkennt, sind diese zu beleuchten.

Mit Art. 5 der Sonderbauvorschriften wird die Parkierung festgelegt. Die Parkierung der Bewohnenden im Seeblickbereich der Baubereiche 1 bis 4 sowie im Kernbereich der Baubereiche 14 bis 17 erfolgt in Tiefgaragen. Der Bereich der Tiefgaragen inklusive deren Ein- und Ausfahrten sind im Situationsplan definiert.

Die Parkierung der Baubereiche 5 bis 13 sowie 18 erfolgt individuell. Der Baubereich 18 ist bereits erschlossen und überbaut.

Zum Baubereichen Nr. 17 sind die Besucherparkfelder im Situationsplan definiert. Die Besucherparkfelder der Baubereiche 1 bis 4 erfolgen in der Tiefgarage und sind entsprechend zugänglich zu halten. Bei den Ein- und Doppelneubauwohnungen sind Besucherparkfelder individuell einzuplanen.

Die Anzahl der Parkierung für Zweiräder ist in Art. 24 BauR verbindlich vorgeschrieben. Im Gestaltungsplan wird deshalb lediglich festgeschrieben, dass die Parkierung der Zweiräder in geschlossenen Räumen oder gedeckten Abstellplätzen zu erfolgen hat. Zudem sind im Situationsplan die oberirdischen Standorte der Veloparkierung des Mehrfamilienhauses des Baubereichs 17 sowie die Veloparkierung für die Reihen- oder Doppelneubauwohnungen der Baubereiche 1 bis 4 eingetragen.

Die werkmässige Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt gemäss dem Erschliessungskonzept. Durch das Gebiet verläuft eine bestehende Regenabwasserleitung, welche der Bebauung und der Tiefgarage im Seeblickbereich in die Quere kommt und daher umzuleiten ist.

5.5 Baubereiche

Die Baubereiche sind so angeordnet, dass sie die zulässigen Gebäudelängen gemäss Regelbauweise einhalten. Die Neubauten haben im Interesse der haushälterischen Bodennutzung mindestens zwei Vollgeschosse aufzuweisen. Die haushälterische Bodennutzung ist im BauR Art. 28 festgelegt, weshalb im Gestaltungsplan keine minimalen Geschossflächenziffern erforderlich sind. Als Neubauten in den Sonderbauvorschriften zugelassen werden die gemäss den Konzeptplänen vorgesehenen Bauweisen.

Bei den Baubereichen 4, 11, 12 und 18 besteht bereits eine Bebauung. Bei all diesen Bauten ist zwar ein Rückbau in nächster Zeit weder vorausgesetzt noch vorgesehen, gemäss der kantonalen Vorprüfung wird zu diesen Gebieten jedoch eine mögliche neue Bebauung bei einem allfälligen künftigen Abbruch miteingeplant.

Die rechtskräftig bewilligten bestehenden Bauten dürfen weiterhin beibehalten und genutzt werden. Die Besitzstandsgarantie ist in § 94 PBG festgelegt.

Zur Sicherung der Ortsbaulichen Stellung der Bauten sind im Gestaltungsplan Pflichtbaulinien sowie auch der horizontale Giebelabstand zur Pflichtbaulinie festgelegt. Dessen Anordnung erfolgt so, dass entlang der Strasse gleiche Abstände der Bauten entstehen und somit ein einheitliches Erscheinungsbild ab der Strasse entsteht. Die Pflichtbaulinie des Baubereichs Nr. 17 ist zur Strasse abgedreht, da dieser Baubereich die Ausrichtung der Kirche aufnimmt.

Der in den Sonderbauvorschriften verwendete Begriff «Wohnbauten» bezieht sich auf die Hauptbauten der Wohngebäude, somit nicht auf An- und Kleinbauten.

Ebenfalls zur Sicherung des Baukonzepts werden entsprechend der kantonalen Vorprüfung die minimalen Gebäudelängen in der Richtung der festgelegten Giebelrichtung festgelegt.

Im Kernbereich und im Seeblickbereich werden für den Erhalt des Quartiercharakters Anbauten, vorspringende Gebäudeteile und Kleinbauten (ausgenommen Gerätehäuschen) ausserhalb der Baubereiche nicht zugelassen. Im Gartenbereich werden diese zugelassen, da in diesen Gebieten eine gewisse bauliche Freiheit bewahrt werden soll.

5.6 Bau- und Gestaltungsvorschriften

Der Baubereich Nr. 17 weist aufgrund seiner Ortsbaulich heiklen Lage gegenüber der Kirche besonders gestalterische Herausforderungen auf. Die gestalterischen Vorgaben im Gestaltungsplan hierzu entsprechen einerseits den Konzeptplänen und andererseits den Formulierungen der Gestaltungsvorschriften der Dorfzone gemäss Art. 32 ff. BauR. Die zulässige Dachneigung ist entsprechend der kantonalen Vorprüfung sogar gegenüber der Regelbauweise in einer Dorfzone (30° bis 45° Neigung, Art. 33) weiter eingeschränkt (40° bis 45° gemäss SBV).

Zur Festsetzung der im Kapitel 4.2 beschriebenen Klammerwirkung zur Erreichung des Quartiercharakters wird in den Sonderbauvorschriften die Dachgestaltung der Baubereiche Nrn. 1, 2, 3, 4, 6, 8, 10, 14, 15 und 16 als Giebeldächer festgelegt. Für die Baubereiche Nrn. 5, 7, 9, 11, 12 und 13 sind für den Erhalt der beschriebenen Klammerwirkung und den Quartiercharakter lediglich Flachdächer ohne Attikageschosse zulässig.

Die Baubereiche 4, 11 und 12 sind gemäss Zonenplan der Dorfzone zugewiesen. Bei diesen gelten gemäss Regelbauweise die «zusätzlichen Gestaltungsvorschriften für die Dorfzone» gemäss Art. 32 bis 36 des Baureglements. Diese Bestimmungen werden in den Sonderbauvorschriften nicht aufgeführt, um unnütze Wiederholungen des übergeordneten Rechts zu vermeiden. Bei den Baubereichen 11 und 12 nicht zur Anwendung kommt die Dachgestaltung gemäss Regelbauweise der Dorfzone, da zu diesen Baubereichen entsprechend dem Baukonzept Flachdachbauten vorgesehen sind.

Die Gebäude sind bezüglich der äusseren Gestaltung, der Materialien und der Farbgebung gut aufeinander abzustimmen. Es sind nur zurückhaltende, an die Bauweise und an die Umgebung passende Fassadengestaltungen zulässig. Zu richten hat sich die Gestaltung an den Gestaltungsmerkmalen gemäss den Konzeptplänen. Dies bedeutet, dass die Inhalte der Konzeptpläne nicht in derer Ausdehnung und der Lage exakt so umgesetzt werden müssen, die Gestaltung jedoch der Grundidee des Konzeptes zu entsprechen hat.

Im Kernbereich werden aufgrund der ortsbaulich heiklen Lage gegenüber der Kirche grossflächige Verglasungen für Wintergärten und Balkonverglasungen nicht zugelassen. Gemäss der kantonalen Vorprüfung wurde hierzu ergänzt, dass allfällige Balkonverglasungen in den übrigen Baubereichen vogelfreundlich zu gestalten sind.

Gemäss Art. 29 BauR sind bei Wohnungen mindestens 10% der Geschossfläche als gut zugängliche Nebennutzflächen in Form von Estrich-, Keller-, Abstell- und Kehrriechräumen zu realisieren. Um unnütze Wiederholungen zu vermeiden, wird dies im Gestaltungsplan nicht nochmals festgelegt. Grundsätzlich gelten überall in der Gemeinde Lengwil die allgemeinen Gestaltungsvorschriften gemäss Art. 30 und 31 des Baureglements, weshalb diese im Gestaltungsplan nicht aufgeführt werden.

5.7 Etappierung

Ursprünglich war vorgesehen, im Interesse einer gestaffelten Entwicklung Vorgaben für eine etappierte Erschliessung und Bebauung des Planungsgebiets in den Sonderbauvorschriften zu verankern. Diese Vorgaben hätten allerdings die Handlungsfähigkeit eines beteiligten Grundeigentümers stark eingeschränkt. In Absprache mit den Eigentümern wird deshalb auf Vorgaben zur Etappierung zu verzichten.

5.8 Lärmschutz

Wie in der angefügten Lärmabschätzung ersichtlich ist (siehe Anhang 4 des Planungsberichtes), bestehen insbesondere beim Baubereich Nr. 1 problematische Strassenlärmimmissionen von der angrenzenden Hauptstrasse. Bei der geplanten Bebauung im Baubereich 1 an der Westfassade ist der Immissionsgrenzwert von 55 bzw. 45 dB(A) nicht eingehalten.

Dieser Wert ist aufgrund der Vorgabe des Zonenplans und des Baureglements massgebend, da das Gebiet in der W2 der Empfindlichkeitsstufe II zugeteilt ist und als noch nicht erschlossen gilt. Damit das Gebiet dennoch dem Zonenzweck entsprechend bebaut werden kann, werden in den Sonderbauvorschriften Massnahmen zum Lärmschutz festgelegt.

Ebenso werden gestalterische Massnahmen zum Schutz vor Immissionen aus dem angrenzenden Gewerbebetrieb in den Sonderbauvorschriften verankert.

5.9 Umgebungsgestaltung

Die gemäss Landschaftskonzept zwingend zu erstellenden Einzelbäume werden im Gestaltungsplan festgelegt. Ein Fällen der Einzelbäume ist nur zulässig, wenn eine angemessene Ersatzpflanzung erfolgt.

Zur Förderung einer ökologischen und nachhaltigen Bauweise wird im Gestaltungsplan festgeschrieben, dass die Versiegelung und Beschotterung der Umgebungsgestaltung generell auf das notwendige Minimum zu begrenzen ist. Dass die Bepflanzung mit einheimischen, standortgerechten Arten zu erfolgen hat, ist bereits in Art. 38 BauR festgeschrieben und wird im Gestaltungsplan daher nicht wiederholt. Dass sich allfällige Terrainveränderungen gut einzupassen haben, ist im Baureglement Art. 37 festgelegt und wird daher nicht im Gestaltungsplan wiederholt. Die Umgebungsgestaltung hat sich an den Gestaltungsmerkmalen gemäss Landschaftskonzept zu richten. Dies heisst, dass die Inhalte des Landschaftskonzeptes nicht exakt in Lage und Ausdehnung so umgesetzt werden müssen, die Umgebungsgestaltung jedoch der Grundidee des Konzeptes zu entsprechen hat.

Für den Baubereich Nr. 17 sowie die Baubereiche Nr. 1 bis 4 sind der Standort von Spielplatz und Freizeitfläche im Situationsplan festgelegt. Die flächige Ausdehnung hat ist im Baugesuch aufzuzeigen. Gemäss Art. 25 BauR haben Spielplätze oder Freizeitflächen mindestens 15% der Hauptnutzflächen zu betragen.

Ein Unterflurcontainer ist gemäss der Abklärung der Gemeinde innerhalb des Gestaltungsplanperimeters nicht erforderlich, da in ausreichender Distanz bereits ein Unterflurcontainer vorhanden ist.

Energetische Vorgaben werden im Gestaltungsplan keine vorgenommen, da die aktuell gültigen Energievorgaben als ausreichend erachtet werden. Hingegen wird in den Sonderbauvorschriften verankert, dass der unentgeltlich Einbau von privaten Wärmeverbundleitungen in den Gemeindestrassen sowie im öffentlichen Fuss- und Radweg zulässig ist.

5.10 Schlussbestimmung

Der Gestaltungsplan erfordert eine Genehmigung durch das DBU und anschliessend eine Inkraftsetzung durch den Gemeinderat.

6. Nachweise

6.1 Einhaltung Zielsetzungen, Zweckartikel

Der vorliegende Gestaltungsplan legt die Erschliessung des Gestaltungsplan-Gebietes fest, sowohl was die verkehrstechnische als auch die werktechnische Erschliessung betrifft. Zudem werden mit den umfassenden Vorgaben zur Bebauung, Gestaltung und Freiraum die gut auf die ortsbauliche Gegebenheit angepasste Überbauung sichergestellt.

6.2 Einhaltung Grundanforderungen gemäss § 23 PBG

Gemäss § 23 Abs. 1 PBG dienen Gestaltungspläne je nach Zielsetzung der architektonisch guten, auf die bauliche und landschaftliche Umgebung und die besonderen Nutzungsbedürfnisse abgestimmten Bebauung, Verdichtung oder Erneuerung sowie der angemessenen Ausstattung mit Anlagen zur Erschliessung.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird diesen Anforderungen Rechnung getragen. Die Vorgaben des Gestaltungsplans führen dazu, dass mit der Überbauung eine gute Einpassung erreicht wird.

Die zonengemässe Nutzungsart wird nicht geändert.

6.3 Fakultatives Referendum

Der vorliegende Gestaltungsplan beinhaltet keine Abweichungen zur Regelbauweise gemäss § 24 Abs. 3 PBG und ist somit nicht dem fakultativen Referendum unterstellt. Es ist deshalb auch kein Nachweis für eine bessere Siedlungsgestaltung gemäss § 24 Abs. 2 PBG erforderlich.

6.4 Abweichungen von der Regelbauweise

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird gegenüber der Regelbauweise keine Mehrausnutzung oder Erhöhung der Gebäudelängen oder der Gebäudehöhen erreicht. Die Flachdächer der Baubereiche 11 und 12 sind die einzigen Abweichungen zur Regelbauweise in Bezug auf die Dachgestaltung, welche in Art. 33 Abs. 1 BauR für die Hauptbauten "in der Regel" symmetrische Giebeldächer mit Neigungen zwischen 30 und 45° sowie Dachvorsprüngen mit einer Tiefe von mindestens 0.60 m zulässt.

Die PBG-Erläuterungen des DBU TG enthalten hierzu im Kapitel 4.3.4 «Abweichungen zur Regelbauweise» folgende Aussagen: *«Soll im Rahmen eines Gestaltungsplanes von der Regelbauweise abgewichen werden, setzt dies gemäss § 24 Abs. 2 PBG eine gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung voraus, welche im öffentlichen Interesse liegt. (...)*

*Die Abweichungen von der Regelbauweise können in ein Verhältnis zur besseren Siedlungsgestaltung gesetzt werden. Dabei ist die Annahme in keiner Weise willkürlich, dass bei erheblichen Abweichungen von der Regelbauweise der Nutzen im Sinne einer Kompensation umso grösser sein müsse. Gleichermassen darf angenommen werden, dass an den Nutzen **geringere Anforderungen** gestellt werden dürfen, **wenn die Abweichungen von der Regelbauweise weniger gross sind.***

Vorliegend sind lediglich geringfügige gestalterische Abweichungen zur Regelbauweise vorhanden, die dementsprechend geringen Anforderungen der besseren Siedlungsgestaltung zu entsprechen haben.

Die vorliegende gestalterische Abweichung zur Regelbauweise der Dachgestaltung der Baubereiche 11 und 12 resultiert daraus, dass infolge des landwirtschaftlichen Bestandes diese zweite Bautiefe ab der Hauptstrasse in der laufenden Überarbeitung des Zonenplans in der Dorfzone verblieben ist.

Die Flachdachbebauung der Baubereiche 11 und 12 entspricht dem Gesamtkonzept der Bebauung mit einer «Klammer» als Einfassung des Quartiers durch festgelegte Anordnung der Giebel-dächer am Rand des Quartiers und der Flachdachbebauung in der Mitte des Quartiers.

Mit der im Gestaltungsplan detailliert festgelegten Bebauung und Freiraumgestaltung wird die erforderliche bessere Siedlungsgestaltung erreicht.

6.5 Landerwerb, Landumlegung, Servitutenbereinigung

Um eine zweckmässige Überbauung und Erschliessung zu gewährleisten, wird im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan eine Baulandumlegung durchgeführt.

Da alle bestehenden Parzellen in etwa den gleichen Wert aufweisen, erfolgt die Neuzuteilung der Baulandumlegung nach dem Verhältnis der Flächen. Die für die Erschliessung notwendige Landfläche wird zugunsten der Gemeinde mit einem Flächenabzug an den beteiligten Grundstücken ausgeschieden. Für Entschädigungen für Mehr- und Minderzuteilungen wird der Preis pro m² in Absprache mit den betroffenen Grundeigentümern festgelegt.

Die Servitutenbereinigung erfolgt in Absprache mit Herr Walter Scherb vom Grundbuchamt Kreuzlingen.

6.6 Nachweis Parkfelder, Geschossflächenziffer, Spielplatz oder Freizeitfläche

Der Nachweis der Anzahl Parkfelder, der Geschossflächenziffer sowie des Spielplatzes oder der Freizeitfläche hat mit dem Baugesuch zu erfolgen, da im Gestaltungsplan die exakte Gebäudeabgrenzung und Anzahl an Wohnungen nicht festgelegt wird.

6.7 Abschätzung Raumnutzerdichte

Die Gemeinde Lengwil ist im kantonalen Richtplan komplett dem Raumtyp «Kulturlandschaft» zugeteilt. Bei diesem ist gemäss dem KRP in der WMZ eine Mindestdichte von 32 Raumnutzern (RN) pro Hektare (ha) angestrebt. Die Gemeinde Lengwil weist gemäss der «Aktualisierung Raum+ im Jahr 2012» eine Raumnutzerdichte von 38 RN/ha vor, hat die Anforderungen an die Mindestdichten somit bereits übertroffen.

Gemäss dem Bundesamt für Statistik beträgt die Belegungsdichte nach Gebäudekategorien und Wohnungsgrösse im Jahr 2019 durchschnittlich:

- 2.7 Personen pro Einfamilienhaus
- 2.1 Personen pro Mehrfamilienhaus-Wohnung

Der Gestaltungsplan weist gemäss der Neuzuteilung der Baulandumlegung innerhalb des Gestaltungsperimeters abzüglich der Erschliessungsflächen eine Baufläche von rund 13'200 m² vor.

Im Gestaltungsplan sind auf der Basis der Konzepte folgende Nutzungen möglich:

- 6 EFH (Baubereiche EFH)
- 4 Wohnungen im MFH (Baubereich 17)
- 17 Wohnungen in Reihen-EFH (Baubereiche 1 bis 4)

- 14 Wohnungen in DEFH (Baubereiche 11 bis 16 und 18)

Dies ergibt als Abschätzung eine mögliche Raumnutzerdichte von rund 68 RN/ha, welche für diese Lage ausreichend dicht ist und die Mindestanforderungen des KRP bei weitem übersteigt.

6.8 Nachweis Lärm

Der Fachbericht ist im Anhang 4 ersichtlich. Die erforderlichen Massnahmen werden mit dem Gestaltungsplan festgelegt.

6.9 Kostenschätzung

Zum Erschliessungskonzept ist mit den betroffenen Grundeigentümern auf der Basis der Kostenschätzung bereits ein Kostenteiler erarbeitet worden. Dieser wird noch aktualisiert.

7. Verfahren

7.1 Vorprüfung

An der Gemeinderatssitzung vom 07. Juli 2021 hat der Gemeinderat einzelne Anpassungen am Gestaltungsplan sowie die Freigabe zur Vorprüfung durch die kantonalen Amtsstellen beschlossen. Nachdem die beschlossenen Anpassungen im Gestaltungsplan nachgeführt wurden, wurde der Gestaltungsplan zur Vorprüfung durch die kantonalen Amtsstellen eingereicht.

Berücksichtigung Vorprüfung

Entsprechend der Reihenfolge im Vorprüfungsbericht werden folgend die Bemerkungen aus der Vorprüfung und die Berücksichtigung der Vorprüfung aufgeführt (*Kursiv: sinngemäss Anregung Vorprüfung / in grauer Normalschrift: Erläuterung der Berücksichtigung*):

Nummern gemäss Kapiteln im Vorprüfungsbericht

1 Vorbemerkungen und Ausgangslage

Im Richtplan Natur- und Kulturobjekte Gemeinde Lengwil (Jahr 2009) ist auf der Parzelle Nr. 141 ein Hochstammobstgarten aufgeführt. Im Planungsbericht ist dies zu ergänzen, insbesondere eine Interessensabwägung zwischen Erhalt des Hochstammobstgartens und der Überbauung.

Eine dem Zonenzweck entsprechende Bebauung wird höher gewichtet als der Erhalt der wenigen einzelnen bestehenden Hochstammobstbäume. In der inzwischen durch das ARE vorgeprüften Teilrevision der Ortsplanung ist im neuen Richtplan der Gemeinde Lengwil dieser Hochstammobstgarten nicht mehr im Richtplan enthalten. Dies wurde in dessen Vorprüfung nicht beanstandet. Eine Interessensabwägung auf Stufe Gestaltungsplan ist daher inzwischen überholt.

2 Zweck und Inhalt

Der Gestaltungsplan wird den Anforderungen an eine zweckmässige Abgrenzung gerecht. Es sollte jedoch geprüft werden, den überbauten Teil der Parzelle Nr. 141 in den Gestaltungsplan zu integrieren. Vor allem erscheint dies dann angezeigt, wenn Absichten bestehen sollten, die heutigen Bauten kurz- oder mittelfristig abzubauen und zu ersetzen. Zumindest sollte geprüft und aufgezeigt werden, wie eine zweckmässige, zonengerechte Bebauung (z.B. mit MFH) auf der Restfläche aussehen könnte.

Wurde entsprechend ergänzt.

3 Konzept

3.1 Bebauung und Umgebungsgestaltung

In intensiver Zusammenarbeit mit der Gemeinde und den Eigentümern ist es den Architekten gelungen, ein spezifisch und gut ins Quartier eingepasstes, durchdachtes Baukonzept zu entwerfen. Die ortsbaulichen und landschaftsarchitektonischen Qualitäten des Konzeptes werden jedoch im Gestaltungsplan (Plan und SBV) nicht ausreichend konkretisiert resp. gesichert. (...)

Insbesondere ist angezeigt, den Gestaltungsplan mit konkreteren und zusätzlichen Festlegungen zu ergänzen. Dabei ist den nachfolgenden Aspekten besondere Beachtung zu schenken: Die im Beilageplan "Bebauungskonzept" ersichtlichen Bebauungs-Grundflächen sind mit einer maximal zulässigen Toleranz von einem halben Meter als Baubereiche in den Situationsplan 1:500 zu übernehmen. Zudem ist innerhalb der Baubereiche zwischen Neben-(Carport/Garage) und Hauptbauten (inkl. Vor- und Rücksprünge) zu unterscheiden. Zudem schlagen wir vor, die Orientierung des Hauptgebäudes zu regeln.

Die gemäss dem Bebauungskonzept wesentlichen Gebäudeausrichtungen werden insbesondere mit der festgelegten Giebelrichtung und der Pflichtbaulinie verbindlich gesichert. Zu beachten sind auch die festgelegten minimalen Gebäudelängen sowie die gestalterischen Vorgaben. Im Innenbereich soll eine gewisse Variabilität bewahrt werden, da diese gestalterisch weniger von ortsbaulicher Bedeutung sind.

Eine Unterscheidung in Neben- und Hauptbauten erfolgt nicht, die Garagen könnten ja auch in die Hauptbauten integriert sein.

Auch im Teilgebiet "Gartenbereich" sollte u.E. die Zulässigkeit von Anbauten und Wintergärten eingeschränkt werden. Oder gibt es objektive Gründe, um Anbauten und Wintergärten ausserhalb der Baubereiche zuzulassen?

Am Konzept wird grundsätzlich festgehalten, die Baubereiche gelten in diesem Bereich nur für Hauptbauten. Anbauten ausserhalb der Baubereiche sollen, lediglich im Gartenbereich, zulässig bleiben. Der Gartenbereich ist innerhalb der Überbauung weder gut einsehbar noch an ortsbaulich besonders heikler Lage.

Um den gewünschten Siedlungsabschluss optimal zu gestalten, sollten die Baubereiche möglichst vollständig ausgefüllt werden. Um dies sicherzustellen, empfehlen wir die SBV entsprechend zu ergänzen und/oder pro Baubereich eine minimale Gebäudelänge festzulegen, welche sich am "Bebauungskonzept" orientiert. Alternativ schlagen wir vor, in den Baubereichen 1-3 die Typologie auf Reiheneinfamilienhäuser mit mindestens 3-4 Wohneinheiten zu beschränken.

Die gemäss Bebauungskonzept sinnvollen minimalen Gebäudelängen wurden in den Sonderbauvorschriften ergänzt.

Die im Beilageplan "Bebauungskonzept" ersichtliche Position des Firstes ist in den Situationsplan 1:500 zu übernehmen. Innerhalb eines Sektors (Baugruppe) ist zusätzlich eine einheitliche Dachneigung und Firsthöhe zu definieren (Toleranzbereich von max. 5 Grad Dachneigung).

Die Dachneigung in der «Klammer» wurde auf 40 bis 45° beschränkt.

Die Position des Firstes ist bereits als «Giebelrichtung» im Situationsplan festgelegt. Der horizontale Abstand zur Pflichtbaulinie ist bereits in den Sonderbauvorschriften enthalten.

Die Differenzierung im Beilageplan "Landschaftskonzept" ist vollumfänglich in den Gestaltungsplan zu übernehmen. Dies betrifft insbesondere die Unterscheidung und Materialisierung von Plätzen, Vorplätzen, Fusswegen, Strassen, Parkplätzen und Grünflächen.

Die Quartierplätze, Spielplätze, Fusswege, der Fuss- und Radweg sowie die Besucherparkplätze sind bereits alle in den Gestaltungsplan übernommen. Ergänzt wurde, dass sich die Quartierplätze optisch von der Strasse zu unterscheiden haben. Ansonsten erfolgt keine Präzisierung, die Sickerfähigkeit muss gemäss BauR ohnehin gegeben sein.

Wo die Parkierung der Einfamilienhäuser erfolgt, ist Sache des Baugesuches.

Nach entsprechend erfolgten Anpassungen schlagen wir eine gemeinsame Sitzung mit Vertretern des Hochbauamtes, des Amtes für Denkmalpflege und des Amtes für Raumentwicklung vor.

Die Vorprüfung ist genug ausführlich, insbesondere unter Beachtung, dass dieser Gestaltungsplan keine Mehrhöhe oder Mehrausnutzung gegenüber der Regelbauweise enthält.

Lediglich empfohlen wir die Erarbeitung eines differenziertes Material- und Farbkonzepts.

Im Fassaden- und Dachformenkonzept wird ausreichend auf die Materialisierung und die Farbgebung eingegangen.

Lediglich empfohlen wird die Prüfung, ob die südliche Tiefgaragenzufahrt neben dem Baubereich Nr. 13 angeordnet werden könnte.

Da die Eigentumsverhältnisse inzwischen bereinigt werden konnten, wird auf die ursprüngliche Variante der Zufahrt im Westen zurückgekehrt, in die Verlängerung der Stichstrasse zwischen den Baubereichen 13 und 14.

Um die planerische Kontinuität und die architektonische wie auch die aussenräumlichen Qualitäten sicherzustellen, empfehlen wir, die Zusammenarbeit mit den bisherigen Projektverfassern unbedingt aufrechtzuerhalten.

Wird zur Kenntnis genommen.

3.2 Erschliessung

Die generelle Prüfung zeigt, dass die geplante Erschliessung sach- und zweckmässig ist.

Wird zur Kenntnis genommen.

3.3 Ökologie und Freiräume

Im Gestaltungsplan sei festzulegen, dass nur einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher verwendet werden dürfen.

Gilt gemäss Art. 38 BauR ohnehin; um Wiederholungen zu vermeiden, wird dies nicht im Gestaltungsplan aufgeführt.

Im Gestaltungsplan sollte festgehalten werden, dass die Verschotterung von Grünflächen verboten ist.

Wurde in Art. 11 SBV ergänzt.

4 Einhaltung Grundanforderungen (§ 23 PBG)

Bereits erwähnt.

5 Abweichungen von der Regelbauweise

Es erfolgen keine Abweichungen zur Regelbauweise.

6 Sonderbauvorschriften (SBV)

Art. 4 Abs. 3: Die Nutzung der Tiefgarage für den ausserhalb des Perimeters liegenden Bereich der Parzelle 141 ist die Zustimmung aller Eigentümer innerhalb des GP erforderlich.

Das überbaute Gebiet wurde in den Gestaltungsplan integriert.

Art. 5: Es stellt sich die Frage, ob die für den Baubereich Nr. 17 ausgeschiedenen Besucherparkfelder ausreichend sind. Wir bitten Sie, sich im Planungsbericht dazu zu äussern. Auch ist im Plan nicht erkennbar, wo/wie die Zu- und Wegfahrt zu diesen Besucherparkplätzen erfolgen soll.

Die Besucherparkfelder beim Baubereich 17 sind ausschliesslich für diesen Baubereich bestimmt. Das Mehrfamilienhaus des Baubereichs 17 ist dem Baureglement entsprechend mit maximal vier Wohnungen vorgesehen. Gemäss Baureglement sind 0.5 Besucherparkfelder pro Wohnung zu erstellen. Diese Besucherparkfelder sind dementsprechend für den Baubereich 17 ausreichend. Die Besucherparkfelder der Reiheneinfamilienhäuser werden in den jeweiligen Tiefgaragen vorgesehen.

Die Zufahrt zu den Besucherparkfeldern des Baubereichs 17 ist im Konzeptplan ersichtlich.

Art. 5 Abs. 3: Zum Baubereich Nr. 17 stellt sich die Frage, wo die Veloparkierung erfolgt.

Wurde im Situationsplan nordseitig von Baubereich Nr. 17 ergänzt

Art. 7 Abs. 4 und 5: Es ist unklar, was mit der Formulierung "bei Einhaltung der Regelbauweise" gemeint ist.

Dies sagt aus, dass diese Bestimmungen nur zulässig sind, sofern die Regelbauweise (z.B. die Grenzabstände) eingehalten ist.

Art. 7 Abs. 6: Der Besitzstand erbege sich aus § 94 PBG und dürfe daher nicht aufgeführt werden. Es sollte zudem geprüft werden, für die Parzelle Nr. 807 zumindest Dachform, Giebelrichtung, Orientierung und Gestaltung zu regeln.

Der "Bestandesbereich" kommt nicht mehr vor. Die Parzelle Nr. 807 wurde entsprechend mit-eingeplant.

Art. 8 Abs. 3: Es sollte festgelegt werden, dass Flachdächer zu begrünen sind.

Wird nicht ergänzt, um unnütze Wiederholungen aus dem übergeordneten Recht zu vermeiden. Gemäss BauR Art. 31 Abs. 1 gilt ohnehin: «Nicht begehbare Flachdächer und Dächer bis so Neigung mit über 40 m² Fläche sind gesamthaft, bei energetischer Nutzung soweit möglich,

extensiv zu begrünen.»

Art. 8 Abs. 6 und Art 12 Abs. 2: «Zu orientieren» sei unklar.

Wurde geändert zu «hat sich verbindlich nach den Konzeptplänen zu richten».

Es sollte in Art. 8 SBV festgelegt werden, dass bei der Ausgestaltung der Fassaden der Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelwarte zu beachten ist. Zudem sollte geprüft werden, für das Planungsgebiet eine Regelung zu erlassen, welche eine Mindestanzahl an Nisthilfen für Mehlschwalben bzw. Mauersegler vorschreibt.

Ergänzung in Art. 8 Abs. 7 Sonderbauvorschriften, dass allfällig zulässige Balkonverglasungen vogelfreundlich zu gestalten sind. Förderung von Nisthilfen ist eher Sache der Gemeinde, nicht eines einzelnen Gestaltungsplans.

Art. 10: Zur Lärmproblematik ist zum jetzigen Zeitpunkt bzw. vor der Genehmigung des Gestaltungsplans zumindest eine Stellungnahme des kantonalen Tiefbauamts erforderlich, welches sich zur Problematik Lärmbelastung i.S.v. Art. 31 Abs. 1 bzw. Art. 31 Abs. 1 LSV bzw. zur Frage, ob eine Ausnahmegewilligung in Aussicht gestellt werden kann, äussert. Sodann legt der Planungsbericht nicht dar, ob das öffentliche Interesse eine Ausnahmegewilligung rechtfertigen würde. Entsprechende Ausführungen müssen in den Planungsbericht noch aufgenommen werden.

Das erstellte Lärmgutachten ist im Anhang ersichtlich. Die erforderlichen Massnahmen sind in den Sonderbauvorschriften aufgeführt.

Abklärungen mit dem Tiefbauamt haben ergeben, dass die Beurteilung in den Sonderbauvorschriften und im Planungsbericht revidiert werden muss. Gemäss ergänzender Auskunft ist für das gesamte Planungsgebiet, auch für die erste Bautiefe entlang der Hauptstrasse, der Planungswert (nicht der Immissionsgrenzwert) massgebend. Dies, da die Erschliessung auch von Baubereich 1 rückwärtig von Osten erfolgt.

Da gemäss einer Grobabschätzung bereits die Immissionsgrenzwerte massiv überschritten sind, verschärft sich die Lärmproblematik nochmals massiv. Aus diesem Grund wurde empfohlen, ein Lärmgutachten ausarbeiten zu lassen.

Dass an der Erschliessung und Überbauung dieser Parzelle mitten im weitgehend überbauten Gebiet ein öffentliches Interesse besteht, versteht sich von selbst. Eine Freihaltung des Grundstücks würde dem raumplanerischen Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung widersprechen, seitens der Gemeinde besteht auch aus Sicht des Ortsbildes ein Interesse an einer weitgehend geschlossenen Bebauung entlang der Hauptstrasse.

Art. 11 Abs. 2 "soweit möglich" sei zu unbestimmt.

Auf diese Bestimmung wurde verzichtet, da BauR Art. 37 ausreichend ist.

Als Hinweis: Das rechtskräftige Baureglement beinhaltet in Art. 31 ebenfalls den Begriff «soweit möglich», wo dieser Wortlaut offensichtlich als genehmigungsfähig beurteilt wurde.

Art. 11 Abs. 1 und Art. 5 Abs. 2: Auch die oberirdischen Besucherparkfelder seien versickerungsfähig zu gestalten.

Wird nicht ergänzt, um unnötige Wiederholungen des übergeordneten Rechts zu vermeiden. Gemäss BauR Art. 22 Abs. 5 gilt ohnehin: «Oberirdische Parkfelder sind mit einem sickerfähigen Belag zu versehen.»

Art. 12: Die "Spielplatz/Freizeitflächen" sind lediglich mit einem Symbol gekennzeichnet. Deren Lage und die Ausmasse sind damit nicht hinreichend definiert, was zwingend nachzuholen ist.

Wird so beibehalten. Die Lage richtet sich nach den Konzeptplänen, die Fläche hat sich dann nach der Geschossfläche des Baugesuches zu richten.

7 Situationsplan 1:500

Planinhalte seien teilweise zu ähnlich dargestellt.

Wurde bestmöglich angepasst.

Es sollte geprüft werden, im Gartenbereich pro Baubereich eine Parkierungsfläche festzulegen.

Wurde nicht ergänzt, dies ist Sache des Baugesuches.

Der Standort und die Fläche der "Spielplatz/Freizeitflächen" müssen im Plan und in den Sonderbauvorschriften zwingend festgelegt werden.

Wiederholung zu bereits aufgeführtem Punkt. Richtet sich nach den Konzeptplänen.

8 Landumlegung und Dienstbarkeiten

Die entsprechenden öffentlich-rechtlich beurkundeten Landerwerbsverträge resp. die Landumlegung sind dem Genehmigungsgesuch beizulegen.

Die Landumlegung ist im Anhang ersichtlich.

8.1 Dienstbarkeiten

Mit einer Landumlegung sind gleichzeitig die Dienstbarkeiten, Grundlasten sowie Vor- und Anmerkungen zu bereinigen und den neuen Verhältnisse (Neuzuteilung) anzupassen.

Erfolgt gemäss Besprechung mit Herr Walter Scherb vom Grundbuchamt Kreuzlingen. Die erforderlichen Anpassungen der bestehenden Dienstbarkeiten erfolgen im Voraus mit Unterzeichnung der Grundeigentümerschaft.

Aus Sicht des Grundbuchamtes ist zu überlegen, ob zur Bekanntmachung und Durchsetzung von Bestimmungen und Vorgaben der rechtsgültige Gestaltungsplan auf den beteiligten Grundstücken im Grundbuch anzumerken ist.

Der rechtsgültige Gestaltungsplan wird nicht im Grundbuch angemerkt. Der Gestaltungsplan ist eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung. Der Eintrag im ÖREB-Kataster genügt.

8.2 Landumlegung

Das Grundbuchamt hat verschiedene Empfehlungen und Hinweise zum Vorgehen der Landumlegung.

Besprechung mit Walter Scherb Grundbuchamt Kreuzlingen ist erfolgt.

9 Weitere Themen

9.1 Ortsbild- und Umgebungsschutz

Aus denkmalpflegerischer Sicht wird die vorgenommene Überarbeitung der Lage der Tiefgarage gewürdigt. Ebenfalls begrüsst werden die Vorschriften und Hinweise für den Baubereich Nr. 17. Regelungen aus dem Bebauungs- und Umgebungskonzept sowie ein auf die drei Sektoren differenziertes Farb- und Materialkonzept seien zu ergänzen.

Wird zur Kenntnis genommen. Wiederholung zu vorherigen Punkten.

9.2 Industrie- und Gewerbelärm

Keine Anpassung erforderlich.

10 Hinweise

10.1 Entwässerung

Keine Anpassung erforderlich.

10.2 Bodenschutz

Keine Anpassung erforderlich.

11 Planungsbericht

Die Pflicht zur Information und Mitwirkung ergibt sich aus Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) bzw. § 9 PBG. Im Minimum verlangen die zitierten Bestimmungen von den Behörden, aus der Bevölkerung Vorschläge entgegenzunehmen, Planentwürfe zu allgemeiner Ansichtsausserung freizugeben und in beiden Fällen Vorschläge und Einwände materiell zu beantworten (vgl. BGE 111 Ia 168). Dabei muss die Information möglichst rechtzeitig erfolgen, damit eine sinnvolle Mitwirkung möglich ist. Dabei ist sicherzustellen, dass die Bevölkerung ihre Mitwirkungsrechte auch wahrnehmen kann. Allfällige Vorschläge sind entweder mündlich oder schriftlich entgegenzunehmen und zu beantworten, wobei eine Pflicht zur schriftlichen Beantwortung gestützt auf § 2 Abs. 2 PBV nur bei schriftlichen Eingaben besteht.

Mitwirkung erfolgt.

12 Fazit

Wird der Gestaltungsplan gemäss unseren Ausführungen überarbeitet, können wir dem Department eine Genehmigung beantragen. Um Missverständnisse zu vermeiden und zwecks

gestalterischer Optimierung des Projekts, schlagen wir eine gemeinsame Besprechung vor. An dieser sollte nebst dem zuständigen Kreisplaner (Heinz Wagner) auch ein Vertreter des Hochbauamtes (Felix Jerusalem) und des Amtes für Denkmalpflege (Katherine Baumann) teilnehmen.

Wiederholung, ist unter 3.1 bereits aufgeführt.

Wir weisen Sie darauf hin, dass weiterer Aufwand im Zusammenhang mit dem vorliegenden Geschäft auf Grundlage von § 120 PBG und § 55 PBV in Rechnung gestellt wird.

Wird zur Kenntnis genommen.

7.2 Information und Mitwirkung

Gemäss Art. 4 RPG ist zum Gestaltungsplan eine Information und Mitwirkung der Bevölkerung erforderlich.

Es wird am 29. April 2024 ein öffentlicher Informationsanlass durchgeführt, an welche eine Mitwirkungsfrist bis zum 20. Mai 2024 anschliesst.

(Rest wird später ergänzt)

7.3 Öffentliche Auflage, Einsprachenerledigung, Genehmigung, Inkraftsetzung

Einleitungsbeschlüsse für den Gestaltungsplan und die Baulandumlegung wurden vom Gemeinderat am 10. April 2024 gefasst und vom 19. April bis zum 10. Mai 2024 öffentlich aufgelegt.

(Rest wird später ergänzt)

NRP Ingenieure AG

Boris Binzegger
Bereichsleiter Raumplanung

Pascal Meile
Projektleiter Raumplanung

Anhang

- 1: Bebauungskonzept
- 2: Fassaden- und Dachformenkonzept
- 3: Landschaftskonzept
- 4: Fachbericht Lärmschutz, SINUS AG
- 5: Baulandumlegung Plan
- 6: Baulandumlegung Tabelle