



Frauenfeld,

16. Dezember 1996

3

EG Wängi

Quartierplan "Hunzikon Nord", Änderung Zonenplan Parzelle Nr. 1239, Aufhebung Arealüberbauungsplan "Burghügel"

1. Mit Gemeinderatsbeschluss vom 8. August 1996 ersucht der Gemeinderat von Wängi um Genehmigung des Quartierplans (QP) „Hunzikon Nord“, der gleichzeitigen Aufhebung des Arealüberbauungsplans (AP) „Burghügel“ (RRB Nr. 224 vom 20.2.1990) und einer mit dem vorgenannten QP zusammenhängenden Zonenplanänderung auf Parzelle Nr. 1239. Beim Departement für Bau und Umwelt sind keine Rekurse eingegangen.
2. Aufhebung Arealüberbauungsplan „Burghügel“
Am 20. Februar 1990 hat der Regierungsrat des Kantons Thurgau mit RRB Nr. 224 den AP „Burghügel“ genehmigt. Mit Schreiben vom 30. Juni ersuchten die Eigentümer des Grundstücks die Gemeinde, den AP aufzuheben und anstelle dessen einen QP zu erlassen. Begründet wurde das Aufhebungsbegehren mit dem dem AP zugrundeliegenden, veralteten Konzept und der zwischenzeitlich geänderten Bauordnung. Die Aufhebung steht im Zusammenhang mit dem neuen QP „Hunzikon Nord“. Die Zustimmung der Grundeigentümer zur Aufhebung des AP liegt mit Schreiben vom 11. September 1996 vor. Einer Genehmigung der Ausserkraftsetzung des AP steht nichts im Wege.
3. Zonenplanänderung Parzelle Nr. 1239
Der obgenannte AP „Burghügel“ basiert auf dem Zonenplan von 1980 (RRB Nr. 2104 vom 25.11.1980). In diesem war die Parzelle Nr. 1239 einer dreigeschossigen Wohnzone zugewiesen, welche bis zum Waldrand reichte. Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung wurde mit RRB Nr. 1140 vom 18. Oktober 1994 der neue Zonenplan genehmigt. Damit wurde die Zuweisung der Parzelle Nr. 1239 zur Dorfzone und ein Streifen entlang des Waldes zur Freihaltezone rechtskräftig. In der Folge hat der Gemeinderat festgestellt, dass einzelne Bauten und Anlagen des AP in der Freihaltezone liegen, was die Realisierung

der gemäss dem AP geplanten Überbauung teilweise verhindert hätte. Ferner stellten wie bereits erwähnt die Grundeigentümer den Antrag auf Ausserkraftsetzung des AP. Gemäss Ziffer 3 des Planungsberichtes zur vorliegenden Zonenplanänderung sei mit der im Rahmen der generellen Ortsplanungsrevision ausgeschiedenen Freihaltezone nie beabsichtigt gewesen, eine Überbauung, wie sie der AP „Burghügel“ vorsieht, zu verhindern. Dieser Umstand führte zur vorliegenden Zonenplanänderung, mit welcher die bisherige Freihaltezone in der Tiefe entsprechend reduziert wird. Anzumerken bleibt indessen, dass in planerischer Hinsicht die ursprünglich wesentlich breitere Freihaltezone optimaler war. Diese Umzonung kann angesichts der beschriebenen Situation als rechtmässig eingestuft werden.

4. Der Quartierplan

Der Quartierplan „Hunzikon Nord“ besteht aus einem Situations- und Niveaulinienplan, sowie einem Bericht, der die zum Verständnis des QP notwendigen Informationen enthält. Der QP wurde mit Schreiben vom 29. November 1995 vorgeprüft. Die Hinweise wurden zum grössten Teil berücksichtigt.

Der den AP ersetzende Quartierplan bezweckt die Erschliessung des nordöstlichen Gebietes von Hunzikon (Parzelle Nr. 1239), welches weitestgehend der Dorfzone zugeteilt ist. Die bestehende Parzellierung bedarf gemäss Planungsbericht keiner Baulandumlegung. Eine Rücksprache mit dem zuständigen Planer am 4. Dezember 1996 ergab, dass der Landerwerb für die Erschliessung freihändig vonstatten gegangen ist. Die Parzelle Nr. 1239 wird durch eine in Nord-Süd Richtung verlaufende Gemeindestrasse an das übergeordnete Strassennetz angebunden. Im nördlichen Bereich verläuft die Strasse entlang des Waldes, was einerseits für die Waldbewirtschaftung von Vorteil ist und andererseits eine klare Abgrenzung zum zu überbauenden Gebiet bildet. Die interne Erschliessung erfolgt über zwei Stichstrassen. Der Empfehlung aus der Vorprüfung, am Ende jeder Stichstrasse eine Wendemöglichkeit vorzusehen, wurde nicht Rechnung getragen, dieser Mangel kann indes im Strassenprojekt noch behoben werden. Die in die Vernehmlassung miteinbezogenen kantonalen Amtsstellen haben die Vorlage geprüft und keine grundsätzlichen Vorbehalte angebracht. Einzig das Tiefbauamt hat aus strassenpolizeilicher Sicht angemerkt, dass die sichtbehindernden Pflanzen (Lebhecke) bei der Zufahrt in der südwestlichen Ecke des Grundstückes Parzelle Nr. 1316 zu entfernen sind. Insgesamt kann festgestellt werden, dass die Quartierplanung die einschlägigen gesetzlichen Anforderungen erfüllt. Der QP erscheint insgesamt rechtmässig. Der Genehmigung steht in formeller und materieller Hinsicht nichts im Wege.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die vom Gemeinderat Wängi am 6. August 1996 beschlossene Zonenplanänderung auf einem Teil der Parzelle Nr. 1239, die Aufhebung des Arealüberbauungsplanes „Burghügel“ sowie der gleichen Datums beschlossene Quartierplan „Hunzikon Nord“ werden genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Wängi, 9545 Wängi, unter Beilage von vier Quartierplänen und vier Ergänzungen zum Zonenplan je mit Genehmigungsvermerk, (chargé) sowie einem Arealüberbauungsplan „Burghügel“ mit Genehmigungsvermerk zur Ausserkraftsetzung
 - Departement für Bau und Umwelt
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft
 - Kantonsforstamt
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumplanung (2), unter Beilage eines Quartierplanes und einer Änderung zum Zonenplan je 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, 8500 Frauenfeld, Beschwerde geführt werden. Diese hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten. Sie ist im Doppel unter Beilage des angefochtenen Entscheides einzureichen.

Expediert: 17. Dezember 1996