



DER REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU

Protokoll vom 20. Juni 1989

Nr. 806

Arealüberbauungsplan Hunzikon, Kataster Nrn. 984 + 1092 / EG Wängi / Genehmigungsgesuch

A. Mit Schreiben vom 18. Februar 1989 ersucht der Gemeinderat Wängi um Genehmigung des Arealüberbauungsplanes Hunzikon, Kataster Nrn. 984 und 1092. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 5. Dezember 1988 bis 6. Januar 1989. Sie wurde im kantonalen Amtsblatt (Nr. 48) publiziert. Während dieser Frist gingen beim Gemeinderat keine Einsprachen ein. Hingegen machten die Elektra- und Wasserkorporationen Rosental auf die mangelhafte Erschliessung dieses Gebietes aufmerksam. Von der Möglichkeit des fakultativen Referendums wurde kein Gebrauch gemacht. Beim Baudépartement sind ebenfalls keine Rekurse gegen die Planung hängig. Der Genehmigung steht in formeller Hinsicht nichts im Wege.

B. Das Einzugsgebiet des vorliegenden Arealüberbauungsplanes umfasst die beiden erwähnten Grundstücke im westlichen Teil des Weilers Hunzikon. Diese bilden ein zusammenhängendes, allseitig gut abgrenzbares Areal von insgesamt 7'570 m². Im rechtsgültigen Zonenplan sind diese Parzellen der dreigeschössigen Wohnzone mit einer Ausnutzungsziffer von 0.4 zugewiesen. Dabei befinden sich die beiden bestehenden Bauernhäuser in der definitiven und der hinterliegenden Bereich in der Reserve-Bauzone. Ein gleichzeitiger Umwandlungsbeschluss liegt nicht vor. Das Bebauungskonzept sieht vor, die beiden Bauernhäuser zu erhalten

und entsprechend umzubauen. Südöstlich der vorge-
nannten Gebäude ist eine Reihe mit fünf Doppelein-
familienhäusern und gegen den Waldrand vier frei-
stehenden Einfamilienhäusern vorgesehen. Aus der
summarischen Ausnützungsberechnung wird ersichtlich,
dass die maximal zulässige Ausnützungsziffer mit
dieser Ueberbauung nicht ausgeschöpft werden muss.
Die Neubauten sind in bezug auf Stellung, Höhenlage
und Bauvolumen mittels Mantelbaulinien und mit
absoluten Höhenkoten (Plan: Geländeschnitte Nr. 1-5)
fixiert. Die Gestaltungselemente sind in den zu-
sätzlichen Sonderbauvorschriften umschrieben, und
die zukünftige Benützung und der Unterhalt der Sied-
lung sind in einem Entwurf eines Benutzerreglementes
aufgezeigt. Dieses wird als Bestandteil der Sonder-
bauordnung im Grundsatz, aber nicht bezüglich der
einzelnen Bestimmungen in die Genehmigung miteinbe-
zogen. Dadurch können die Bewohner der Siedlung
allfällige sich aufdrängende Aenderungen jeweils
ohne formelles Verfahren - insbesondere regierungs-
rätliche Genehmigung - vornehmen.

Insgesamt ist festzustellen, dass diese Arealüber-
bauung die gesetzlichen Anforderungen von § 109 BauG
erfüllt und im wesentlichen dem Ergebnis der Vorprü-
fung des Baudepartementes entspricht. Einzig in bezug
auf den Waldabstand sind noch einige Bemerkungen an-
zubringen. Der bestehende Schuppen Assek. Nr. 299
soll in Zukunft als Kinderspielhaus genutzt werden;
bauliche Veränderungen sind dafür nicht vorgesehen.
Diese Verwendung ist tolerierbar. Weil diese Baute
aber unmittelbar am Waldrand und ausserhalb der Bau-
linie steht, könnte einer Umnutzung in Wohnen oder
Gewerbe sowie baulichen Veränderungen, die das Mass
des notwendigen Unterhaltes übersteigen, die dafür
erforderliche Zustimmung gemäss § 83 Abs. 2 BauG

nicht erteilt werden. Im weiteren ist darauf hinzuweisen, dass gegenüber dem Wald keine spezielle Baulinie für Kleinstbauten (Gartenhäuschen, Kleintierställe, u.a.m.) und Anlagen, wie im Vorprüfungsbericht angeregt wurde, ausgeschieden worden ist. Folglich haben derartige Bauvorhaben weiterhin den gesetzlich vorgeschriebenen Walddabstand einzuhalten. Eine allfällig notwendige Abstandsunterschreitung müsste im Einzelfall unter Beachtung von Voraussetzungen und Verfahren gemäss § 83 Abs. 2 BauG beurteilt werden. Der Genehmigung dieses Arealüberbauungsplanes steht unter Beachtung dieser Vorbehalte auch in materieller Hinsicht nichts entgegen.

Auf Antrag des Baudepartementes
beschliesst der Regierungsrat:

1. Der vom Gemeinderat Wängi am 15. November 1988 beschlossene Arealüberbauungsplan Hunzikon, Kataster Nrn. 984 und 1092, wird im Sinne der Erwägungen genehmigt. Damit werden alle Pläne mit den Erläuterungstexten und die Sonderbauvorschriften rechtsverbindlich. Das Benützer- und Unterhaltsreglement wird im Sinne der Erwägungen im Grundsatz rechtsverbindlich.
2. Mitteilung an:
 - Gemeindeammannamt Wängi, 9545 Wängi, unter Beilage eines Plandossiers mit Genehmigungsvermerk
 - Baudepartement
 - Kantonsforstamt
 - Amt für Raumplanung unter Beilage eines Plandossiers mit Genehmigungsvermerk und den Akten

Für richtige Ausfertigung
DER STAATSSCHREIBER

