

---

## **1. ÄNDERUNG DER BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG 2006**

# Planungsbericht

Stand: 21. Oktober 2008: Öffentliche Auflage der Ergänzung mit Art. 26 Abs. 5

---

## 1. AUSGANGSLAGE

### 1.1 Planungsrechtliche Situation

Der Vertrag zur Gemeindefusion von Thayngen und Barzheim enthält die Bestimmung, dass der Zonenplan und Die Bauordnung von Barzheim so lange in Kraft bleiben, bis diese durch andere Bestimmungen abgelöst werden.

Da die Gemeindefusion in die Zeit der Bearbeitung der Generellen Revision der Nutzungsplanung von Thayngen fiel, lag es nahe, diese dazu zu nutzen, um für Thayngen und Barzheim einheitliche Nutzungsplanungsinstrumente zu schaffen.

Dabei wurde versucht, den örtlich unterschiedlichen Gegebenheiten unter gleichzeitiger Gleichbehandlung der beiden Ortsteile im Rahmen eines einfachen Regelwerkes Rechnung zu tragen.

Aus diesem Grund wurde die Dorfkernzone Barzheim als eigenständige Zone belassen. Die Wohnzone Junkholz hingegen wurde der Wohnzone W35 gemäss den Bestimmungen von Thayngen zugeordnet. Dies vor allem in Bezug auf die Gleichbehandlung der beiden Ortsteile und dem Umstand, dass Barzheim andere Messweisen verwendet hatte. Eine vollständige Übernahme der Bestimmungen hätte dazu geführt, dass auch die Messweisen hätten übernommen werden müssen, was jedoch als wenig sinnvoll erachtet wurde. Im Wesentlichen hatte die Zuweisung der Wohnzone Junkholz zur W35 zur Folge, dass an Stelle von eingeschossigen, neu zweigeschossige Bauten mit einer grösseren Gebäudehöhe möglich waren.

Zur Berücksichtigung der speziellen Situation wurden jedoch die übrigen Gestaltungsbestimmungen aus der Bauordnung von Barzheim übernommen (vgl. dazu Art. 26 Abs. 4 BNO 2006).

### 1.2 Wohnzone „Junkholz“

Die Wohnzone Junkholz, welche von der vorliegenden Änderung betroffen ist, liegt etwas abseits des Dorfkerns, als einzelne Bauzone an einem leichten Südhang. Das östlich angrenzende Gebiet ist gemäss Zonenplan von einer Landschaftsschutzzone überlagert. Die Zone ist mehrheitlich überbaut. Deren Bauten präsentieren sich auf Grund der seinerzeit gültigen Bauordnungsbestimmungen zurückhaltend und einheitlich.

## 2. ÄNDERUNGSGRUND

Bei der Auflage eines Baugesuches in der Wohnzone „Junkholz“ realisierten die Grundeigentümer, welche Veränderungen mit den neuen Regelungen möglich waren (insbesondere Zweigeschossigkeit und damit grössere zulässige Gesamthöhe).

Darauf hin trat eine Mehrheit von ihnen mit der Bitte an den Gemeinderat heran, dafür zu sorgen, dass im Wesentlichen wieder die seinerzeitigen Bestimmungen von Barzheim für die Wohnzone „Junkholz“ gelten. Insbesondere legten sie dabei glaubhaft dar, dass ihnen bei der Generellen Revision der Nutzungsplanung von Vertretern der Planungskommission versichert worden sei, dass sich in Barzheim mit den neuen Bestimmungen nichts ändern werde.

Nach Abwägung sämtlicher relevanter Aspekte, insbesondere unter Berücksichtigung der Gleichbehandlung der Ortsteile, dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, einer geordneten Besiedelung und dem Grundsatz der Planbeständigkeit, beschloss der Gemeinderat, auf dieses Anliegen einzutreten. Im Besonderen ist dazu zu erwähnen, dass sich die öffentlichen mit den privaten Interessen der Mehrheit der Anwohner bezüglich Einpassung der Bauten in das Landschaftsbild/einheitlicher, zurückhaltender Gestaltung des auch von weiter her einseharen Areals auf den Anhöhen von Barzheim decken.

### 3. PLANUNGSABSICHT, PLANUNGSZONE

Um die Einheitlichkeit des Quartiers durch neue Bauten nicht zu gefährden, erliess der Gemeinderat im Einvernehmen mit den Anwohnern des Quartiers als Sofortmassnahme am 2. Oktober 2007 eine Planungszone gemäss Art. 25 BauG. Die entsprechenden Angaben dazu finden sich im Anhang. Die Planungsabsicht bestand darin, eine optimale Einpassung von Bauvorhaben in die bauliche und landschaftliche Umgebung und zur Wahrung des Quartiercharakters im Gebiet „Junkholz“ gemäss der bestehenden Bebauung sicherzustellen.

Die Bestimmungen der Planungszone sind jedoch durch eine definitive Regelung im Rahmen der Nutzungsordnung wieder abzulösen. Dies geschieht mit der vorliegenden Änderung der BNO 2006.

### 4. PLANUNGSABLAUF, MITWIRKUNG

Zur Vorbereitung der BNO-Änderung und im Sinne der Mitwirkung gemäss RPG und BauG setzte der Gemeinderat eine Kommission ein, in welcher neben Theres Sorg und Bernhard Müller als Vertreterin und Vertreter des Gemeinderates, Rolf Oswald, Bauamtsleiter und je einem Vertreter der Einwohnerratsfraktionen auch der ehemalige Gemeindepräsident von Barzheim und ein Vertreter der Anwohner der Zone Junkholz Einsitz nahmen. Die Kommission beantragte dem Gemeinderat die vorliegende Änderung sowie folgendes weiteres Vorgehen:

- Behandlung Änderung BNO im Gemeinderat
- Öffentliche Auflage/Einwendungsverfahren (30 Tage) und Einreichung zur Vorprüfung an den Regierungsrat
- Behandlung der Einwendungen (Gemeinderat, evtl. nochmals Kommission), Erstellen des Planungsberichts
- Vorlage an den Einwohnerrat zur Beschlussfassung
- Öffentliche Auflage (20 Tage)
- Einreichen der Unterlagen zur Teilrevision der BNO 2006 an den Regierungsrat
- Nach der Genehmigung der Teilrevision ist die Planungszone wieder aufzuheben.

Die Kommission ist der Überzeugung, dass mit dieser Änderung der BNO die Ziele, welche zum Erlass der Planungszone geführt haben, im Rahmen der Nutzungsplanung sichergestellt werden können.

Der Gemeinderat stimmte an seiner Sitzung vom 29. April 2008 den Anträgen der Kommission zu, so dass in der Folge die Vorprüfung und, vom 20. Juni bis 21. Juli 2008, die öffentliche Auflage des Einwendungsverfahrens stattfinden konnten. Innerhalb der Auflagefrist gingen keine Einwendungen ein. Hingegen regte im Rahmen der Vorprüfung der Rechtsdienst des Baudepartements eine Ergänzung an, wonach Mobilfunkantennen in der Wohnzone Junkholz nur für die Quartiersversorgung gestattet werden sollten, entsprechend klein zu halten und zu verkleiden seien, z.B. als Kamin. Argumentiert wurde dabei im Vorprüfungsbericht des Planungs- und Naturschutzamtes damit, dass eine solche Vorschrift für besonders schutzwürdige Wohnzonen zulässig sei; insgesamt für 10 bis 20% des Gemeindegebietes und sich dies für die Wohnzone Junkholz geradezu aufdränge.

Der Gemeinderat folgte diesen Argumenten und erwog in der Folge, auf Grund konkreter Baugesuche in anderen Wohnzonen, die vorgeschlagene Regelung bezüglich Mobilfunkantennen auf das ganze Gemeindegebiet auszudehnen. Weitere Abklärungen beim Baudepartement ergaben jedoch, dass Vorarbeiten für eine Ergänzung von Art. 26 BNO für das ganze Gemeindegebiet wesentlich komplexer ausfallen würden als im ersten Moment angenommen.

Der Gemeinderat beschloss daher am 21. Oktober 2008, wie in der Vorprüfung vom Planungs- und Naturschutzamt vorgeschlagen, die Regelung für die Wohnzone Junkholz vorzusehen.

Diese Änderung ist nun als Ergänzung zur 1. Änderung der Bau- und Nutzungsordnung 2006 öffentlich aufzulegen. Es empfiehlt sich, die betroffenen Grundeigentümer der Wohnzone Junkholz zusätzlich schriftlich davon in Kenntnis zu setzen.

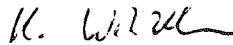
## 5. WEITERES VORGEHEN

Die am 8. Juli 2008 gefassten Beschlüsse bezüglich Ablösung der Planungszone Junkholz, Barzheim, wurden an der Sitzung vom 21. Oktober vom Gemeinderat bestätigt. Somit sind nach der Öffentlichen Auflage der Ergänzung folgende Planungsschritte vorgesehen:

- Behandlung der Einwendungen (Gemeinderat, evtl. nochmals Kommission), Erstellen des Planungsberichts
- Vorlage an den Einwohnerrat zur Beschlussfassung
- Öffentliche Auflage (20 Tage)
- Einreichen der Unterlagen zur Teilrevision der BNO 2006 an den Regierungsrat
- Nach der Genehmigung der Teilrevision ist die Planungszone wieder aufzuheben.

Rheinklingen, 3. November 2008

**Gloor + Winzeler**



Konradin Winzeler

Anhang:

- Situationsplan zur Abgrenzung der Planungszone Junkholz
- Bestimmungen der Planungszone Junkholz



**ÖFFENTLICHE AUFLAGE EINWENDEVERFAHREN**

**ERGÄNZUNG DER 1. ÄNDERUNG DER  
BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG 2006**

Öffentliche Auflage Einwendeverfahren vom ..... bis .....

Genehmigt durch den Einwohnerrat am .....

Der Präsident:

Der Aktuar:

Werner Hakios

Andreas Wüthrich

Öffentliche Auflage vom ..... bis .....

Genehmigt durch den Regierungsrat am .....

Der Staatsschreiber:

Stefan Bilger

Jedermann kann innerhalb der Auflagefrist des Einwendungsverfahrens beim Gemeinderat Einwendungen erheben (Art. 11 Abs. 3 BauG). Diese sind schriftlich und begründet einzureichen.

Als 1. Änderung der Bau- und Nutzungsordnung 2006 lag vom 20. Juni bis 21. Juli 2008 die nachstehende Änderung der vom Einwohnerrat am 6. April 2006 beschlossene und vom Regierungsrat am 29. August 2006 genehmigten Bau- und Nutzungsordnung auf (die Änderungen gegenüber der alten Fassung sind durch **blaue Schrift und fettem Schriftschnitt** gekennzeichnet):

**Art. 10 Höchst- und Mindestmasse, Abs. 1 (Regelbauweise):**

	...	...	W 35	...
...				
e) Firsthöhe max.			- 5)	
...				

...

5) Keine Bestimmung, in der Wohnzone „Junkholz“ 8.50 m (vgl. dazu Art. 26 Abs. 4)

**Art. 26 Abs. 4 (Gestaltungsvorschriften für die Wohnzone „Junkholz“)**

In der Wohnzone „Junkholz“ gelten folgende, ergänzende Bestimmungen: Es sind nur freistehende Einfamilienhäuser mit höchstens einer Einliegerwohnung zulässig. Für Hauptbauten sind Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 25 bis 35° zugelassen. Die maximale Firsthöhe beträgt 8.50 m. Der Dachfirst ist parallel zum Hang zu orientieren. Sämtliche Gebäude sind sowohl giebel- wie traufständig mit Dachvorsprüngen auszubilden. Als Bedachungsmaterial sind nur dunkle und matte Ziegel oder Dachschiefer gestattet. Dacheinschnitte sind untersagt. Stützmauern über 1.20 m Höhe sind zu gliedern und die Absätze zu begrünen.

Zu dieser Änderung gingen keine Einwendungen ein. Hingegen wurde in der Vorprüfung vom Rechtsdienst des Baudepartements die vom Gemeinderat am 21. Oktober 2008 beschlossene Ergänzung angeregt, die hiermit ebenfalls öffentlich aufgelegt wird:

**Gegenstand der Auflage: Ergänzung von Art. 26 BNO mit neuem Abs. 5:**

In der Wohnzone Junkholz sind Mobilfunkantennen nur für die Quartiersversorgung gestattet und entsprechend klein zu halten. Sie sind zu verkleiden, zum Beispiel als Kamin.

21. Oktober 2008

Der Gemeinderat

# Auflage-Exemplar

20.06.2008 – 21.07.2008

Bauverwaltung Thayngen  
**Öffentliche Planauflage**  
Änderung Gestaltungsbestimmungen der Wohnzone „Junkholz“

Einwohnergemeinde Thayngen  
10. Juni 2008, Namen des Gemeinderates  
Der Präsident:  
Der Gemeindegeschreiber

## Perimeter Wohnzone „Junkholz“

Thayngen, 10. Juni 2008 / Rolf Oschwald

