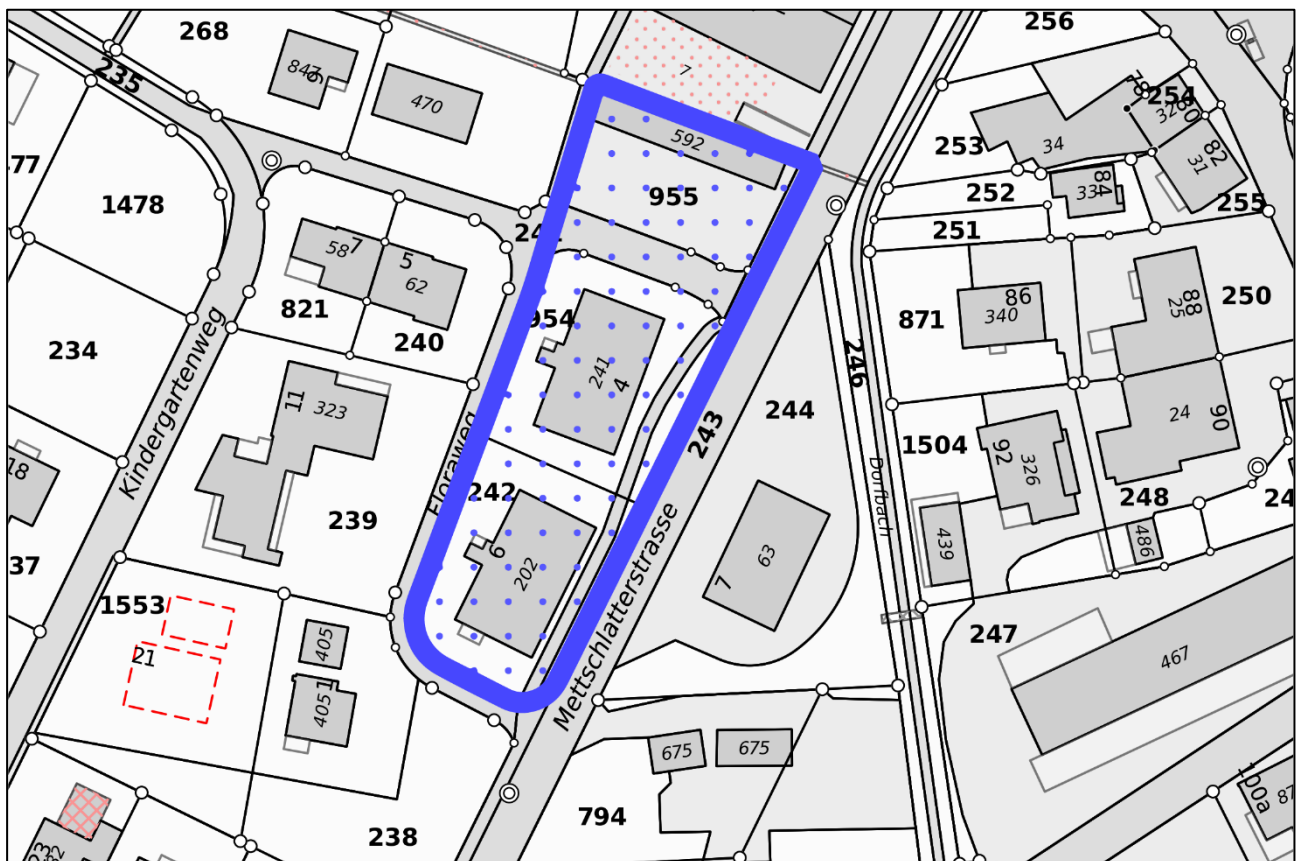


# Gestaltungsplan Flora

## Aufhebung



## Planungsbericht

nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV)

Stand am 02.09.2024 (zur öffentlichen Mitwirkung)

Bearbeitung (Nr. 2704)



**Winzeler + Bühl** | Raumplanung und Regionalentwicklung

Rheinweg 21 | 8200 Schaffhausen | Tel. 052 624 32 32 | [info@regional-entwicklung.ch](mailto:info@regional-entwicklung.ch) | [www.regionalentwicklung.ch](http://www.regionalentwicklung.ch)

## Impressum

### **Auftraggeber**

Gemeinderat Schlatt

Politische Gemeinde Schlatt TG

Mettschlatterstrasse 2

8252 Schlatt TG

### **Verfasser**

Michael Kahler, Matthias Ott

Winzeler + Bühl

Rheinweg 21

8200 Schaffhausen

Bild Titelseite: Karte schwarz-weiss, mit AV und Gestaltungsplanperimeter (blau). Quelle:

[www.map.geo.tg.ch](http://www.map.geo.tg.ch), 25.08.2022

## Inhalt

---

<b>1</b>	<b>Anlass</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Planerische Ausgangslage</b> .....	<b>4</b>
2.1	Kommunaler Richtplan vom 04.03.2024.....	4
2.2	Zonenplan vom 04.03.2024 .....	4
2.3	Gestaltungsplan Flora von 1986.....	4
<b>3</b>	<b>Aufhebungsbeschluss – Interessenabwägung</b> .....	<b>5</b>
3.1	Der Gestaltungslangzweck ist (mehrheitlich) erfüllt.....	5
3.2	Keine negativen Folgen für den Bestand oder das Ortsbild .....	5
3.3	Sicherung der Parkierungsfläche auf Parz. 955.....	6
3.4	Schlussfolgerung .....	6
<b>4</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>7</b>
4.1	Mitwirkung der Grundeigentümer.....	7
4.2	Vorprüfung .....	7
4.3	Mitwirkung Bevölkerung .....	8
4.4	Öffentliche Auflage .....	8
4.5	Erlass durch den Gemeinderat.....	8
4.6	Genehmigung und Inkraftsetzung.....	8
	<b>Anhang 1 Gestaltungsplan Flora</b> .....	<b>9</b>

## Häufig verwendete Abkürzungen:

---

<b>ARE</b>	Amt für Raumentwicklung TG
<b>BauR</b>	Baureglement Gemeinde Schlatt
<b>DBU</b>	Departement für Bau und Umwelt TG
<b>IVHB</b>	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen
<b>PBG</b>	Planungs- und Baugesetz TG
<b>RRB</b>	Regierungsratsbeschluss
<b>StrWG</b>	Gesetz über Strassen und Wege TG
<b>WBSNG</b>	Gesetz über den Wasserbau und den Schutz vor gravitativen Naturgefahren TG

## 1 Anlass

---

Die Gemeinden im Kanton Thurgau müssen gestützt auf § 122 Abs. 1 PBG bis zum 31. Dezember 2027 bestehende Sondernutzungspläne an die neue Planungs- und Baugesetzgebung anpassen, sodass namentlich die Begriffe und Messweisen gemäss IVHB eingeführt werden. Zudem sind gestützt auf § 34 WBSNG die Gewässerräume der oberirdischen Fliessgewässer mittels Gewässer-raumlinien (Baulinien) zu sichern und allfällige Konflikte zu bestehenden Sondernutzungsplänen zu beseitigen. Diese Arbeiten werden parallel erledigt. Aus diesem Anlass werden sämtliche alten Sondernutzungspläne (Überbauungs-, Gestaltungs- und Baulinienpläne) überprüft und wo notwendig angepasst oder aufgehoben.

## 2 Planerische Ausgangslage

---

Die Kommunalplanung (Richtplan, Zonenplan und BauR) wurde vor wenigen Jahren gesamthaft revidiert. Die neuen Planungsinstrumente wurden durch den Gemeinderat per 04.03.2024 in Kraft gesetzt.

### 2.1 Kommunalen Richtplan vom 04.03.2024

Der kommunale Richtplan definiert für den Perimeter des Gestaltungsplans keine besonderen Massnahmen.

Unter der Richtplanmassnahme Nr. 3.6 wird allgemein festgehalten, dass im Dorfkern Parkierungsmöglichkeiten Mangelware sind und deshalb der Gemeinderat bei Bauvorhaben/Gestaltungsplänen konsequent die Möglichkeit zur Schaffung vermietbarer Parkplätze in Dorfkernnähe prüft. Auf dem Parkplatz im Gestaltungsplangebiet (neben dem Gemeindehaus auf Parz. 955) bestehen Parkplätze, welche an Bewohner im Dorfkern vermietet werden und im Sinne des Richtplans erhalten werden sollten.

### 2.2 Zonenplan vom 04.03.2024

Der Gestaltungsplan befindet sich in der Dorfzone D2.

### 2.3 Gestaltungsplan Flora von 1986

Der Gestaltungsplan Flora wurde 1986 vom Regierungsrat genehmigt (RRB Nr. 1169). Gemäss RRB umfasst er spezielle Sonderbauvorschriften, Rahmenbedingungen für Alterswohnungen und die Pläne: Geltungsbereich, Verkehrserschliessung, Gestaltung und Werkleitungen, welche im Anhang 1 abgebildet sind. Die Sonderbauvorschriften sind jedoch nicht im ÖREB erfasst und nicht auffindbar.

Im Bereich des Parkplatzes (im nachfolgenden Bild rechts) verläuft der eingedolte Chömigraben (Bach), der auf der anderen Seite der Mettschlatterstrasse in den Schlatterbach mündet. Die Bach-eindolung wird in separaten Gewässerraumlinienplänen behandelt.

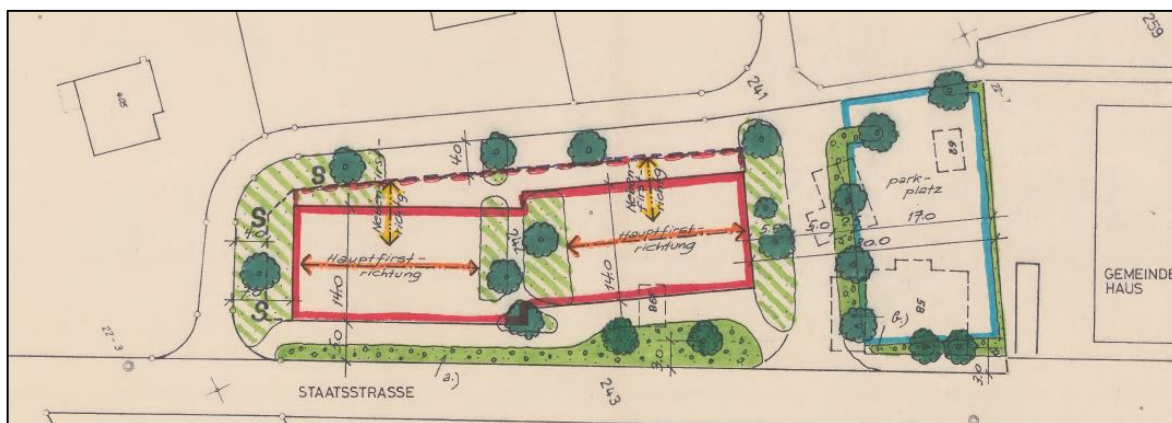


Abb. 1 Ausschnitt Gestaltungsplan Flora von 1986. Quelle: [www.map.geo.tg.ch](http://www.map.geo.tg.ch), 25.08.2022

### 3 Aufhebungsbeschluss – Interessenabwägung

Folgende Gründe sprechen aus Sicht des Gemeinderates für die Aufhebung des Gestaltungsplans:

#### 3.1 Der Gestaltungslangzweck ist (mehrheitlich) erfüllt

Das Gebiet wurde unterdessen vollständig erschlossen und bebaut (vgl. Titelbild). Die Bauten und Anlagen halten sich an die Gestaltungsplanvorschriften, soweit dies aus den Plänen ersichtlich ist. Wie eingangs erwähnt, sind die Sonderbauvorschriften nicht mehr auffindbar.

Gemäss RRB Nr. 1169 wurden im Gestaltungsplan die Voraussetzungen für den Bau von Alterswohnungen geschaffen. Diese wurden aber nicht realisiert. In den beiden Gebäuden befinden sich eine Bank, ein Restaurant, Gewerbe und Wohnungen.

Gemäss RRB Nr. 1169 wurde der Gestaltungsplan wegen der (alten) BauR-Bestimmung von Art. 19.5 c) erlassen. Danach durften in der Wohn- und Gewerbezone nur über eine Sonderbauordnung mehr als vier Wohnungen zugelassen werden. Diese Bestimmung findet sich im rechtskräftigen BauR nicht mehr. Die heutige Nutzung ist auch ohne Gestaltungsplan zonenkonform.

#### 3.2 Keine negativen Folgen für den Bestand oder das Ortsbild

Soweit dies anhand der Pläne beurteilt werden kann, hat eine Aufhebung des Gestaltungsplans keine negativen Folgen für den Bestand. Die geltenden Strassen- und Grenzabstände nach StrWG und BauR sind eingehalten. Auch die übrigen Höchst- und Mindestmasse (z. B. Fassadenhöhe) oder die Gestaltungsvorschriften nach BauR scheinen eingehalten zu sein. Sollten wider Erwarten Abweichungen zum BauR bestehen, so sind die bestehenden Bauten und Anlagen im Rahmen der Besitzstandsgarantie nach § 94 PBG umfassend geschützt:

##### **§ 94 PBG: Bauten und Anlagen in der Bauzone**

1 Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen in Bauzonen, die den geltenden Vorschriften oder Plänen nicht entsprechen, dürfen zeitgemäss erneuert, umgebaut, erweitert oder in ihrem Zweck geändert werden, soweit dadurch der Widerspruch zum geltenden Recht nicht wesentlich verstärkt wird.

2 Unfreiwillig zerstörte Bauten dürfen im Rahmen von Abs. 1 wieder aufgebaut werden.

3 Diese Bauten und Anlagen sind bei Änderungen den geltenden Vorschriften soweit möglich sinnvoll und zumutbar anzupassen.

Eine bestmögliche Einpassung künftiger baulicher Massnahmen in das Ortsbild kann über die einschneidenden Bestimmungen des rechtskräftigen BauR zweckmässig sichergestellt werden (vgl.

insbesondere Art. 8 und Art. 29 ff des BauR vom 04.03.2024). Die ursprünglichen Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplanes sind ohnehin nicht mehr auffindbar.

### 3.3 Sicherung der Parkierungsfläche auf Parz. 955

Der Erhalt der Parkplätze auf Parz. 955, welche zum Teil auch an Bewohner im Dorfkern Unterschlatt vermietet werden und im Sinne des Richtplans erhalten werden sollten, wurde mit den Grundeigentümern besprochen (siehe dazu auch Kap. 4.1). Der Erhalt der Parkplätze im bestehenden Umfang wurde dem Gemeinderat zugesichert. Nach weiteren Abklärungen hat der Gemeinderat auf zusätzliche formelle Sicherungsmassnahmen (z. B. grundbuchamtliches Benützungsrecht für die Gemeinde) verzichtet. Negative Folgen betreffend den Parkplatz sind durch die Aufhebung des Gestaltungsplanes nicht zu erwarten, denn:

- der Erhalt der bestehenden (insbesondere der extern vermieteten) Parkplätze wurde von den Eigentümern zugesichert;
- gemäss Abklärungen käme ein Grundbuchservitut zum Erhalt der Parkplätze faktisch einem Bauverbot für die Parzelle gleich, was nicht im Sinne des Gemeinderates ist;
- solange der eingedolte Chömigraben (Bach) unter dem Parkplatz verläuft, kann dieser ohnehin nicht überbaut werden. Eine andere Nutzung der Parz. 955 ist daher nicht möglich, weil der Parkplatz die nach BauR erforderlichen Pflichtparkplätze für die beiden bestehenden Bauten umfasst und bestehen bleiben muss;
- im Falle einer Bachumlegung / Überbauung der Parz. 955 wären wieder genügend Pflichtparkplätze nach Art. 40 BauR zu erstellen (allenfalls in Tiefgarage) und der Gemeinderat würde gestützt auf die Richtplanmassnahme Nr. 3.6 und gemäss den erfolgten Besprechungen mit den Eigentümern das Thema zentrumsnaher, vermietbarer Parkplätze im Baubewilligungsverfahren behandeln.

### 3.4 Schlussfolgerung

Mit der Aufhebung des Gestaltungsplans erfolgt eine Entschlackung der Sonderregelungen in der Nutzungsplanung, ohne dass dies negative Folgen für den Bestand oder das Ortsbild hätte. Da der Gestaltungsplanzweck mehrheitlich erfüllt wurde, begrüsst die Gemeinde die ersatzlose Aufhebung des Gestaltungsplans.

## 4 Verfahren

---

### 4.1 Mitwirkung der Grundeigentümer

Im November 2022 wurden die betroffenen Grundeigentümer über die geplante Aufhebung des Gestaltungsplanes informiert. Der Gemeinderat war der Auffassung, dass der bestehende Parkplatz auf Parz. 955 erhalten werden sollte und wollte von den Grundeigentümern wissen, wie damit umgegangen werden soll, respektive ob dessen Fortbestand mittels Servituts gesichert werden könnte. Der Parkplatz wird von den Liegenschaften im Gestaltungsplangebiet genutzt und teilweise an Bewohner im Dorfkern vermietet. Im Dorfkern hat es zu wenige Parkierungsmöglichkeiten, weshalb der Gemeinderat (gemäss Richtplanmassnahme Nr. 3.6) bei Bauvorhaben/Gestaltungsplänen konsequent prüft, ob vermietbare Parkplätze in Dorfkernnähe geschaffen oder, in diesem Fall, erhalten werden können.

Ebenfalls im November 2022 fand eine Besprechung mit den Grundeigentümern statt. Diese erklärten, dass aktuell keine Bebauungsabsicht für den Parkplatz besteht und die Parkplätze im bestehenden Umfang erhalten bleiben. Im Juli 2023 erfolgte dann die schriftliche Zustimmung der Eigentümer, dass der Gestaltungsplan Flora aufgehoben und im Grundbuch ein Servitut zugunsten der Gemeinde eingetragen werden kann.

Nach weiteren Abklärungen hat der Gemeinderat entschieden, auf formelle Sicherungsmassnahmen betreffend den Parkplatz auf Parz. 955 zu verzichten und die Eigentümer im Januar 2024 über den Entscheid informiert.

### 4.2 Vorprüfung

Zur Aufhebung des Gestaltungsplanes äusserte sich das ARE im Vorprüfungsbericht vom 29.02.2024 konkret wie folgt:

*«Der Gestaltungsplan Flora wurde mit RRB Nr. 1169 vom 11.08.1986 genehmigt. Der Gestaltungsplan bezweckt insbesondere die Schaffung von Rahmenbedingungen für die Erstellung von Bauten mit mehr als vier Wohneinheiten. Diese sollten als Alterswohnungen erstellt und genutzt werden. Zudem wurde eine „einheitliche, dem Dorfcharakter angepasste Überbauung des Gebiets“ gesichert. Die Bebauung wurde schon länger realisiert, jedoch mit anderen Nutzungen als ursprünglich vorgesehen (Wohnen, Bank, Restaurant, Gewerbe). Das Areal ist mittlerweile in die Dorfzone umgezont worden. Es gelten daher bereits auf Stufe Rahmennutzungsplan zusätzliche Einpassungsvorschriften für Bauten. Der Gestaltungsplan ist zwecks Sicherung einer guten Einpassung der Bauten in das Ortsbild somit nicht mehr notwendig.*

*Es wurde festgestellt, dass einzelne Hochstammbäume, welche gemäss Gestaltungsplan realisiert werden müssen, nicht oder nicht mehr vorhanden sind. Das Pflanzen und Erhalten von Hochstammbäumen hat gerade in der heutigen Zeit hinsichtlich Biodiversität und Klimaerwärmung einen hohen Stellenwert. Bei der Umsetzung von Gestaltungsplänen ist entsprechend auch ein besonderes Augenmerk auf die vollständige Realisierung der Umgebungsgestaltung inklusive der Bepflanzung zu achten. Wie möchte die Gemeinde mit dieser Problematik umgehen? Der Planungsbericht ist entsprechend zu ergänzen.*

*Die Parkplatzfläche wird gemäss telefonischer Auskunft des Planers nicht wie im Planungsbericht beschrieben mittels Servitut im Grundbuch gesichert. Es ist Sache der Gemeinde den Parkplatz zu sichern, sofern ein öffentliches Interesse am Parkplatz besteht. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass eine allfällige Bebauung der Parzelle Nr. 955 aufgrund des eingedolten Chömigrabe ohnehin stark eingeschränkt ist.*

*Aus kantonaler Sicht kann der Aufhebung des Gestaltungsplans Flora zugestimmt werden.»*

### Berücksichtigung der Vorprüfung

Zum Thema der teilweise fehlenden Hochstammbäume: Die Bäume wurden damals mehr oder weniger dem Gestaltungsplan Flora entsprechend gepflanzt. So wurde beispielsweise beim Parkplatz im Osten eine Einbahnzufahrt ab der Hauptrasse erstellt, welche im Gestaltungsplan nicht vorgesehen war; dort ist eine Rabatte mit Bäumen eingezeichnet. Auch der Fussweg entlang der Hauptrasse ist im Verlauf etwas anders und die strassenbegleitende Rabatte etwas schmaler als im Gestaltungsplan eingezeichnet. Das Umgebungskonzept wurde also schon damals nicht 1:1 umgesetzt. Seither ist viel Wasser den Rhein hinuntergeflossen und einzelne Bäume wurden zu gross, gingen ein oder wurden aus anderen Gründen entfernt oder ersetzt. Es finden fortlaufend Veränderungen statt, was völlig natürlich ist. Es ist aber bei Weitem nicht so, dass in der Umgebung keine Bäume/Pflanzen bestehen würden. Gerade die Westseite (Ortseingang) weist eine im Vergleich zum Gestaltungsplan üppigere Bepflanzung auf. Dass nun einzelne Bäume nicht mehr dem alten Umgebungskonzept von 1986 entsprechen, ist in Anbetracht dessen nachvollziehbar und stellt aus Sicht des Gemeinderates auch keinen gewichtigen Grund dar, der grundsätzlich gegen die Aufhebung des alten Gestaltungsplans sprechen würden.

Auf eine Sicherung der Parkplatzflächen wurde gemäss den Erläuterungen in Kap. 3.3 und 4.1 verzichtet.

### **4.3 Mitwirkung Bevölkerung**

*Aktueller Stand: Öffentliche Mitwirkung/Vernehmlassung vom 13.09. bis 13.11.2024 mit öffentlichem Informationsanlass am 02.10.2024 ab 19.30 Uhr im Gemeindehaus. Das Ergebnis der Mitwirkung wird später ergänzt.*

### 4.4 Öffentliche Auflage

*Pendent: erfolgt später*

### 4.5 Erlass durch den Gemeinderat


*Pendent: erfolgt später*

### 4.6 Genehmigung und Inkraftsetzung

*Pendent: erfolgt später*

# Anhang 1 Gestaltungsplan Flora

[Unmasstäbliche Verkleinerungen]



ORTSGEMEINDE  
UNTERSCHLATT

**EXEMPLAR ARP TG**


CERE00547

**GESTALTUNGSPLAN**  
" FLORA "

PLANAUFLAGE VOM 27. März 1986 BIS 25. April 1986

VON DER ORTSVERWALTUNG BESCHLOSSEN AM:  
28. Jan. 1986


DER ORTSVORSTEHER *G. Wöckel* DER GEMEINDESCHREIBER *H. Gull*



KANTON  
THURGAU

VOM REGIERUNGSRAT GENEHMIGT AM: 11. Aug. 1986

MIT RRB-NR. 1169



DER REGIERUNGSRAT

die Handlung dieses Plans zu Gunsten des  
Zweckes und die Verfertigung aller Art im  
ohne Bewilligung der Eidg. Vermessungsstelle  
nicht zu betreiben.  
(BIV 12.12.1977)

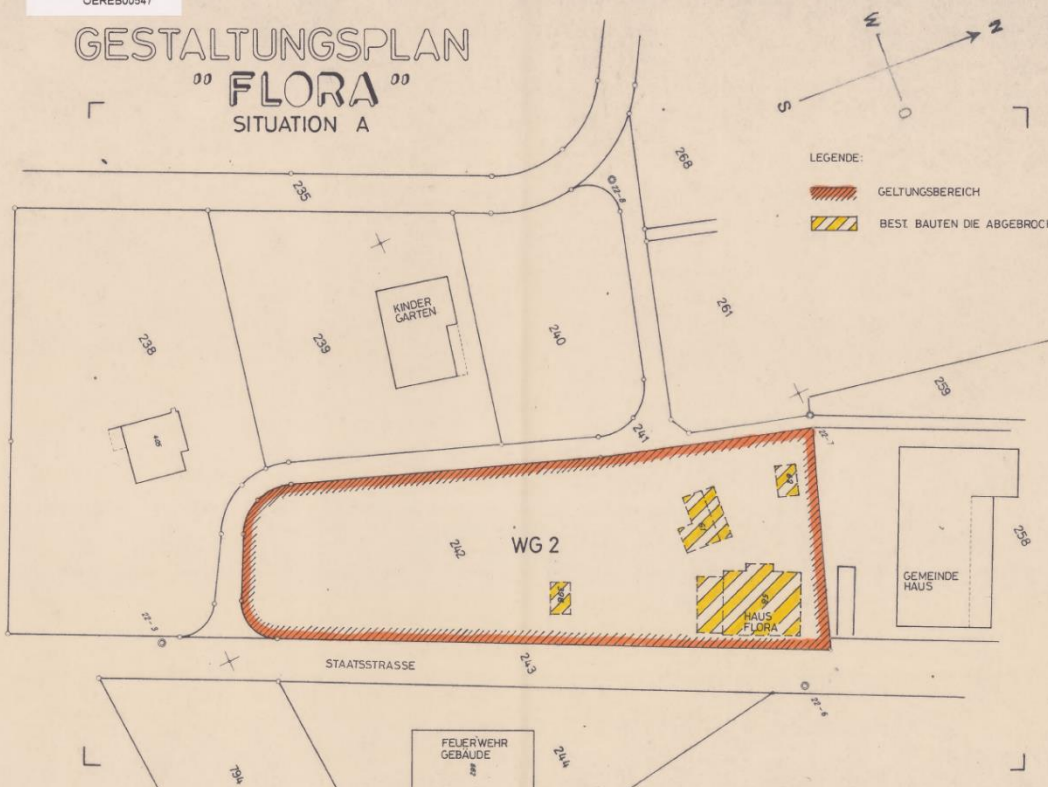
Hans W.  
Ingenieur  
9205 St. Gallen  
27. März  
1986

CERE00547

**GESTALTUNGSPLAN**  
" FLORA "

SITUATION A

Unterschlatt  
1:500



LEGENDE:  
 GELTUNGSBEREICH  
 BEST BAUTEN DIE ABGEBROCHEN WERDEN

