
Kanton Thurgau / Politische Gemeinde Schlatt

Änderungen aufgrund der Teilgenehmigung der Kommunalplanungsrevision 2021:

- Umzonung Dickihof (Folgeauftrag B) und Kloster Altparadies
- Naturschutzzone im Wald (Folgeauftrag C)



Weiler Dickihof



Schaarenwald (Naturschutzzone im Wald)

Planungsbericht

nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV)

Stand am 21.10.2025 (Entwurf zur Vernehmlassung)

Pendenzen sind gelb markiert

Bearbeitung (Nr. 2701):



Winzeler + Bühl | Raumplanung und Regionalentwicklung

Rheinweg 21 | 8200 Schaffhausen | Tel. 052 624 32 32 | info@regional-entwicklung.ch | www.regionalentwicklung.ch

Impressum

Auftraggeber

Gemeinderat Schlatt

Politische Gemeinde Schlatt

Mettschlatterstrasse 2

8252 Schlatt TG

Verfasser

Matthias Ott, Projektleitung und Sachbearbeitung

Winzeler + Bühl

Rheinweg 21

8200 Schaffhausen

Bilder Titelseite

Weiler Dickihof: www.schlatt.ch

Schaarenwald: Hansueli Krapf, CC BY-SA 3.0, https://de.wikipedia.org/wiki/Schaaren_%28Gebiet%29

Inhalt

1	Einleitung	4
1.1	Anlass: Folgeaufträge aus der Kommunalplanungsrevision 2021	4
1.2	Geltendes Planungsrecht der Gemeinde	4
2	Umzonung Dickihof (Folgeauftrag B) + Kloster Altparadies	5
2.1	Auftrag nach kantonalem Richtplan	5
2.2	Auftrag zur Berücksichtigung des ISOS	5
2.3	Luftbilder / Impressionen	7
2.4	Änderungen im Zonenplan	8
2.5	Änderungen im Baureglement.....	9
2.6	BauR-Anhang 3: Ortsbildprägende Elemente Dickihof und Kloster Altparadies	10
2.7	Interessenabwägung.....	13
3	Naturschutzzone im Wald (Folgeauftrag C)	15
3.1	Auftrag	15
3.2	Änderungen im Zonenplan	15
3.3	Änderungen im Baureglement.....	15
4	Planungsverfahren	16
4.1	Information und Mitwirkung der Bevölkerung (Vernehmlassung)	16
4.2	Vorprüfung durch DBU.....	16
4.3	Öffentliche Auflage	16
4.4	Erlass durch den Gemeinderat.....	16
4.5	Genehmigung und Inkraftsetzung	16

Beilagen

Beilage 1 Ortsbildbeschrieb Dickihof, Amt für Denkmalpflege, DATUM

Beilage 2 Ortsbildbeschrieb Kloster Altparadies, Amt für Denkmalpflege, DATUM

Beilage 3 ISOS «Paradies», Bundesamt für Kultur, Aug. 2005

Beilage 4 ISOS «Dickihof», Bundesamt für Kultur, Aug. 2005

Verwendete Abkürzungen

ARE	Amt für Raumentwicklung TG
BauR	Baureglement der Gemeinde Schlatt
DBU	Departement für Bau und Umwelt TG
KRP	Kantonaler Richtplan TG
PBG / PBV	Planungs- und Baugesetz TG / Verordnung zum PBG
RPG / RPV	Raumplanungsgesetz CH / Raumplanungsverordnung
TG NHG	Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat TG

Zonenkürzel siehe Baureglement

1 Einleitung

1.1 Anlass: Folgeaufträge aus der Kommunalplanungsrevision 2021

Richtplan, Zonenplan und Baureglement der Gemeinde Schlatt wurden in den letzten Jahren gesamthaft revidiert. Das DBU genehmigte die revidierten Planungsinstrumente nach 2-jährigem Verfahren mit Entscheid Nr. 68 vom 11.12.2023 teilweise und stellte der Gemeinde Folgeaufträge. Folgende Pendenzen sind nun zu erledigen:

- A** Wiederherstellung der ursprünglichen Zonierung im Bereich **«Im Brühl»** aufgrund der Nichtgenehmigung der entsprechenden Zonenplanänderungen Nrn. 26.1 und 26.2.
- B** Aufhebung der **Weilerzone** und Umzonung des Weilers Dickihof in eine geeignete Bauzone bis spätestens 14.09.2027.
- C** **Naturschutzzone im Wald** als überlagernde Zone darstellen und Bestimmungen im Baureglement anhand der neuen Musterbestimmungen des kantonalen Forstamtes anpassen.

Der Folgeauftrag A ist von gesamthaft untergeordneter Bedeutung und wird entsprechend als «geringfügige Zonenplanänderungen» nach § 4 Abs. 2 PBG erledigt. Die Folgeaufträge B und C betreffen demgegenüber einen grösseren Personenkreis und werden daher im ordentlichen Verfahren mit Abstimmung an der Gemeindeversammlung durchgeführt.

Der vorliegende Bericht behandelt die Folgeaufträge B und C sowie, aufgrund der thematischen Abhängigkeit, zusätzlich die Umzonung des Klosters Altaradies. Der Folgeauftrag A wird parallel dazu in einem anderen Verfahren durchgeführt und ist entsprechend im entsprechenden Planungsbericht beschrieben.

1.2 Geltendes Planungsrecht der Gemeinde

Die Kommunalplanungsrevision 2021 wurde per 04.03.2024 in Kraft gesetzt. Von der Inkraftsetzung ausgenommen war die nicht genehmigte Zonenplanänderung «Im Brühl» (Folgeauftrag A).

Massgebend sind der revidierte Richt- und Rahmennutzungsplan (Zonenplan und Baureglement) vom 04.03.2024. Die Unterlagen sind im ÖREB-Kataster und auf der Webseite der Gemeinde einsehbar.

2 Umzonung Dickihof (Folgeauftrag B) + Kloster Altparadies

2.1 Auftrag nach kantonalem Richtplan

Im DBU-Genehmigungsentscheid Nr. 68 vom 11.12.2023 ist der Auftrag zur Anpassung der Weilerzone wie folgt beschrieben:

Auftrag: Anpassung der „Weilerzone“

Am 14. September 2022 hat der Grosse Rat die Richtplanänderung „Kleinsiedlungen“ genehmigt. Diese ist somit rechtskräftig und verbindlich für alle Thurgauer Behörden. Gestützt auf die Richtplanänderung erfüllen die Kleinsiedlungen Dickihof und Fallentor grundsätzlich die Anforderungen an eine ordentliche Bauzone nach Art. 15 RPG. Bei der Kleinsiedlung Dickihof besteht aber dennoch Anpassungsbedarf, da es den Zonentyp "Weilerzone" gestützt auf die erfolgte Revision des Planungs- und Baugesetzes nicht mehr gibt. Anstelle der bisherigen Weilerzone muss ein anderer Bauzonentyp (z.B. Dorfzone) bestimmt werden.

Gemäss Planungsauftrag 1.9 A (Anhang 8) hat die Gemeinde diese Anpassung der Zonenzuweisung innert 5 Jahren, also bis am 7. Oktober 2027, vorzunehmen. Die Genehmigung des vorliegenden Zonenplans im Bereich der Kleinsiedlung Dickihof (Weilerzone) wird mit einem Hinweisvermerk versehen. Dieser weist darauf hin, dass die Nutzungszone dieser Kleinsiedlung angepasst werden muss.

Zusammengefasst entsprechen nicht alle Weilerzonen im Thurgau den bundesrechtlichen Vorgaben. Der Thurgau wurde vom Bund bereits 2018 aufgefordert, die Weiler aufgrund ihrer Ausprägung und Eignung sowie den Anforderungen des Bundesrechts zu prüfen und sie einer sachgerechten Zone zuzuweisen. Dieser Auftrag wurde mit der Revision des Kapitels 1.9 des kantonalen Richtplanes im Jahr 2022 auf Stufe Kanton erledigt. Die Gemeinden müssen nun ihre Weilerzonen gemäss der Liste in Anhang A8 des kantonalen Richtplanes bis am 07.10.2027 anpassen. Demnach muss der Weiler Dickihof einer Zone nach Art. 15 RPG (Bauzone) zugewiesen werden. Die bisherige Weilerzone (ebenfalls eine Bauzone) wurde mit der PBV-Revision im Jahr 2022 aus dem kantonalen Zonenkatalog gestrichen, weshalb die Gemeinden diese nicht mehr weiterverwenden dürfen.

Weitere Informationen zum Thema «Kleinsiedlungen» finden sich in Kapitel 1.9 des kantonalen Richtplans.

2.2 Auftrag zur Berücksichtigung des ISOS

2.2.1 ISOS Dickihof und Paradies

Der Dickihof und das Kloster Altparadies verfügen über besonders wertvolle, historische Ortsbilder. Sie sind im Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz enthalten (Dickihof: Nr. 3390 / Kloster: Nr. 3320). Durch die Aufnahme eines Objektes in ein Bundesinventar wird dargetan, dass es in besonderem Masse die ungeschmälerte Erhaltung oder jedenfalls grösstmögliche Schonung verdient.

Das ISOS datiert auf das Jahr 2005 und liegt diesem Bericht bei (siehe Beilagen 3 + 4). Das ISOS sieht im Wesentlichen folgende Erhaltungsziele vor:

Gebiet	Erhaltungsziel	Beschreibung
	Erhalten der Substanz	Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten, störende Eingriffe beseitigen.
	Erhalten der Struktur	Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume bewahren, für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale integral erhalten.
	Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freiraum	Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten bewahren, störende Veränderungen beseitigen.

Abb. 1 Beschreibung der ISOS-Erhaltungsziele (Quelle: map.geo.tg.ch, April 2024).

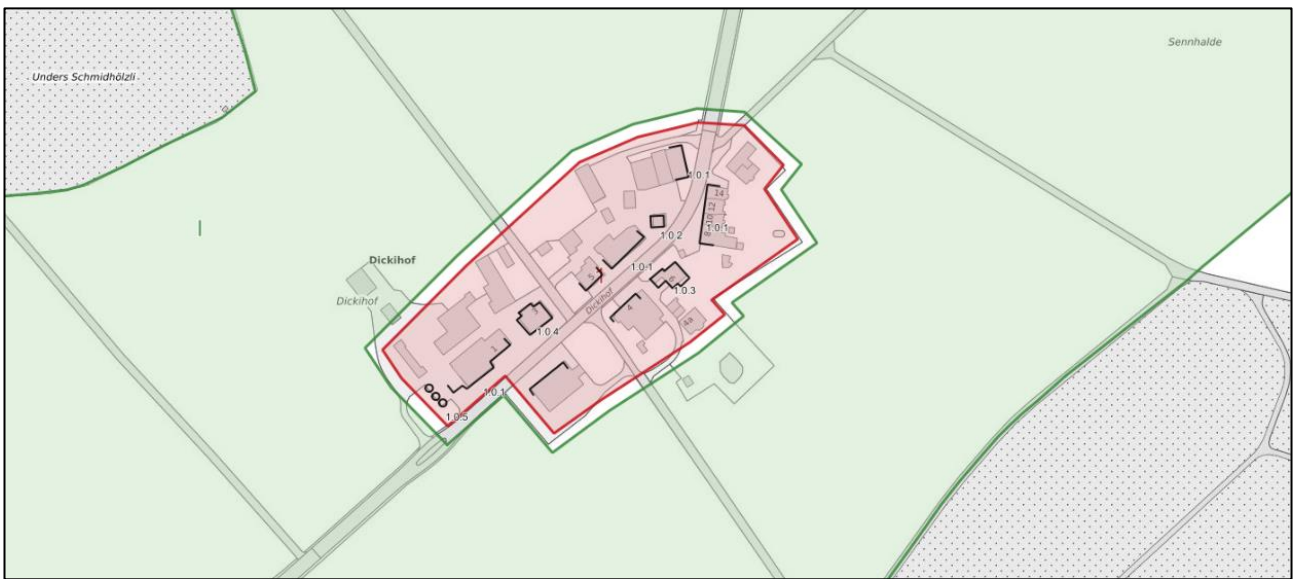


Abb. 2 Abbildung des ISOS Dickihof gemäss ThurGIS (Quelle: map.geo.tg.ch, April 2024).

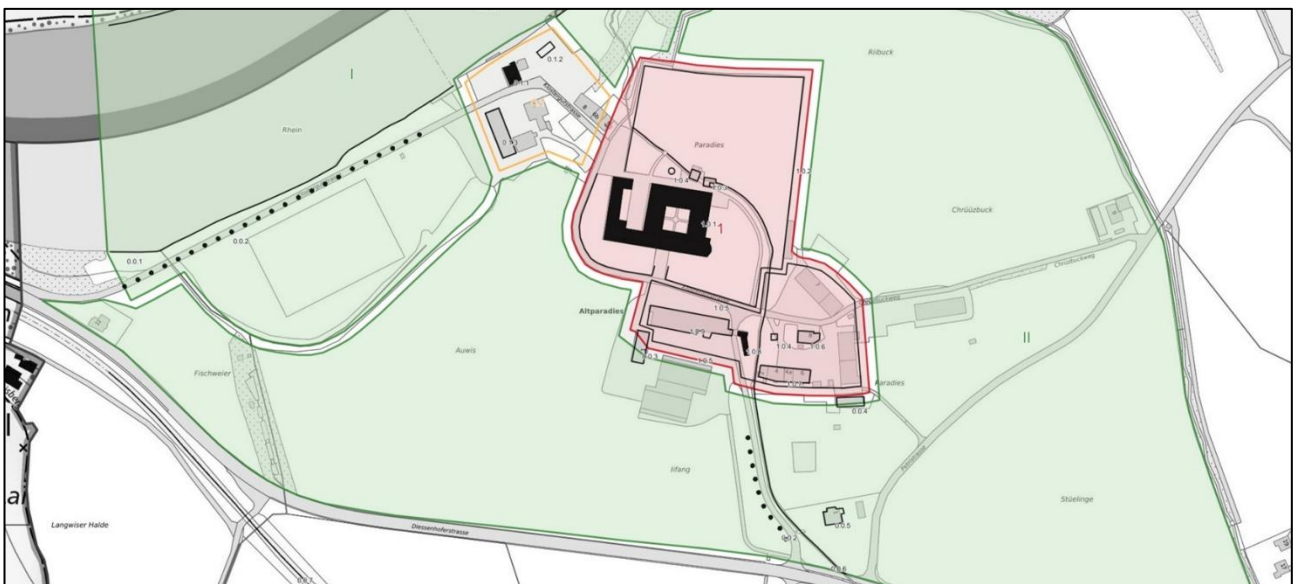


Abb. 3 Abbildung des ISOS Paradies gemäss ThurGIS (Quelle: map.geo.tg.ch, April 2024).

2.2.2 Bedeutung des ISOS, Aufgabenstellung

Gemäss dem wegweisenden Entscheid des Bundesgerichtes im Fall Rüti von 2009 und seitheriger Rechtsprechung ist das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) von den Kantonen und Gemeinden in der Nutzungsplanung rechtsgenügend zu berücksichtigen.

Die Denkmalpflege hat dieses Thema in den letzten Jahren erkannt und bei neueren Kommunalplanungsrevisionen jeweils auf eine stärkere Berücksichtigung des ISOS hingewirkt. Die Kommunalplanungsrevision Schlatt wurde aber schon im November 2021 zur Genehmigung eingereicht, also zu einem Zeitpunkt, als das Thema noch in den Kinderschuhen steckte. Unterdessen ist aus anderen Kommunalplanungsrevisionen aber bekannt, wie das ISOS rechtsgenügend berücksichtigt werden kann (und muss). So wurden von der Denkmalpflege u.a. Mustervorschriften für Baureglemente erarbeitet. Der Auftrag zur Berücksichtigung des ISOS bei der kommunalen Nutzungsplanung ist im kantonalen Richtplan formuliert (KRP 1.10, Teilrevision 2022/23).

Mit der Umzonung der Weilerzone Dickihof gemäss Folgeauftrag B muss auch die Berücksichtigung des ISOS sichergestellt werden. Der Grundsatz der Planbeständigkeit gebietet dies, zumal bereits heute absehbar ist, dass das ISOS Dickihof noch nicht rechtsgenügend berücksichtigt wurde. Es macht auf jeden Fall keinen Sinn, die Weilerzone nun aufzuheben (und den Dickihof in eine andere Bauzone als Weilerzone umzuzonen), nur um dann wenige Jahre später nochmals eine Änderung im Sinne des ISOS vorzunehmen. Dieser Logik folgend soll gleichzeitig auch das ISOS «Paradies» berücksichtigt werden.

2.2.3 Überprüfung durch die Denkmalpflege: Ortsbildbeschriebe

Die Denkmalpflege hat im Rahmen der vorliegenden Umzonung die Ortsbilder von Dickihof und Kloster Altparadies überprüft und insbesondere die Erhaltungsziele aus heutiger Sicht formuliert. Die detaillierten Ortsbildbeschriebe liegen diesem Bericht bei (vgl. Beilagen 1 + 2). Sie ergänzen das ISOS und liefern wichtige Erkenntnisse für den Umgang mit dem baukulturellen Erbe.

2.3 Luftbilder / Impressionen



Abb. 4 Weiler Dickihof im April 2025.



Abb. 5 Kloster Altparadies im April 2025.

2.4 Änderungen im Zonenplan

2.4.1 Sachgerechte Zonierung

Gemäss den einleitenden Ausführungen darf die Weilerzone (WZ) für den Dickihof nicht mehr verwendet werden.

Der Auftrag zur Berücksichtigung des ISOS betrifft sowohl das Kloster Paradies als auch den Dickihof. Es liegt daher nahe, die bestehende «Weilerzone» (Dickihof) und «Dorfzone Klosterareal» (Altparadies) zusammenzufassen. Vorgesehen ist die Umzonung der beiden Zonen in eine «Dorfzone Kloster und Dickihof» (kurz: DKD).

Wichtig erscheint, dass der Grundsatz der Planbeständigkeit berücksichtigt wird. Zonenplan und Baureglement wurden (aufgrund eines langen Rekursverfahrens von rund 2 Jahren) im März 2024 in Kraft gesetzt. Je neuer ein Plan ist und je einschneidender sich die beabsichtigte Änderung auswirkt, desto stärkeres Gewicht hat der Grundsatz der Planbeständigkeit und umso gewichtiger müssen die rechtlichen oder tatsächlichen Gründe sein, welche für eine Planänderung sprechen. Es sollte also nur so wenig wie nötig geändert werden.

2.4.2 Zonenabgrenzungen

Die Weilerzone WZ (17'225 m²) und die Dorfzone Klosterareal DKA (46'561 m²) werden im bestehenden Umfang in die Dorfzone Kloster und Dickihof (DKD) umgezont. Flächenmässig werden keine Änderungen vorgenommen. Die bestehende Zonenabgrenzung ist weiterhin zweckmässig und eng auf den Bestand abgestimmt. Die Beibehaltung der Zonenabgrenzung ist sodann auch im Sinne der Planbeständigkeit.

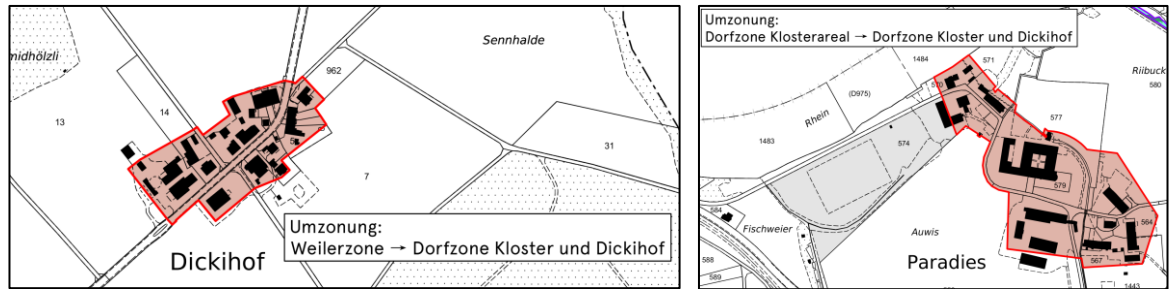


Abb. 6 Zonenplanänderungen Dickihof / Kloster Altparadies

2.5 Änderungen im Baureglement

2.5.1 Zusammenfassung

In der Änderungsversion «Baureglement: Änderungen 2025» ist farblich dargestellt, was am BauR ändert. Zusammengefasst werden die Bau- und Gestaltungsvorschriften zur Berücksichtigung des ISOS angepasst und das BauR mit Hinweisplänen und einer Checkliste versehen, die bei der Anwendung der neuen Bestimmungen helfen sollen.

2.5.2 Art. 5: Tabelle Höchst und Mindestmasse

Die Höchst- und Mindestmasse (Grenzabstände, Gebäudelängen, Fassadenhöhe, etc.) sind weiterhin zweckmässig und bleiben unverändert. Die Beibehaltung der Höchst- und Mindestmasse ist letztlich im Sinne der Planbeständigkeit.

2.5.3 Art. 6: Dorfzone Kloster und Dickihof DKD

Wie eingangs erwähnt werden die Zonen «DKA» und «WZ» in die neue «Dorfzone Kloster und Dickihof (DKD)» umgezont. Damit verbunden sind formelle und materielle Änderung:

II.II Bauzonen	
Dorfzone Klosterareal-DKA	Art. 6
Dorfzone Kloster und Dickihof DKD	1. Es gelten die Bestimmungen von § 6 PBV.
[siehe Pläne und Erläuterungen in Anhang 3]	2. <u>Alle Bauten und baulichen Veränderungen, Reklamen, Ausstattungen und Einrichtungen haben sich sorgfältig in das historische Ortsbild einzufügen, insbesondere hinsichtlich ihrer Stellung, Proportion, Fassaden- und Dachgestaltung sowie der Umgebungsgestaltung. Die Eigenart der ortsbildprägenden Elemente wie Gebäude, Strassen, Plätze und Freiräume darf nicht beeinträchtigt werden. Bestehende Fassadenfluchten, Traufhöhen und ortsbildtypische Gestaltungselemente sind zu erhalten. Bauliche Massnahmen haben unter Wahrung von ortsbildprägenden Gebäudeformen sowie unter möglichster Schonung der bestehenden Substanz von kulturgeschichtlicher Bedeutung zu erfolgen.</u>
	3. <u>Der Abbruch von Bauten bedingt, dass keine Beeinträchtigung des Ortsbildes eintritt oder ein bewilligtes Ersatzvorhaben vorliegt.</u>
	2- 4. Es gelten die allgemeinen Gestaltungsvorschriften nach Art. 29 f. sowie die besonderen Gestaltungsvorschriften der Dorf- und Weilerzone nach Art. 31 ff.
	5. <u>Bei Baugesuchen holt die Gemeindebehörde eine Fachbeurteilung ein.</u>
	3- 6. Zum Schutz des Ortsbildes und zur Siedlungserneuerung kann der Gemeinderat Ausnahmen nach § 92 Abs. 1 Ziff. 4 PBG bewilligen.

Abb. 7 Änderung von Art. 6 BauR: rot = neu / grün = aufgehoben / schwarz = unverändert

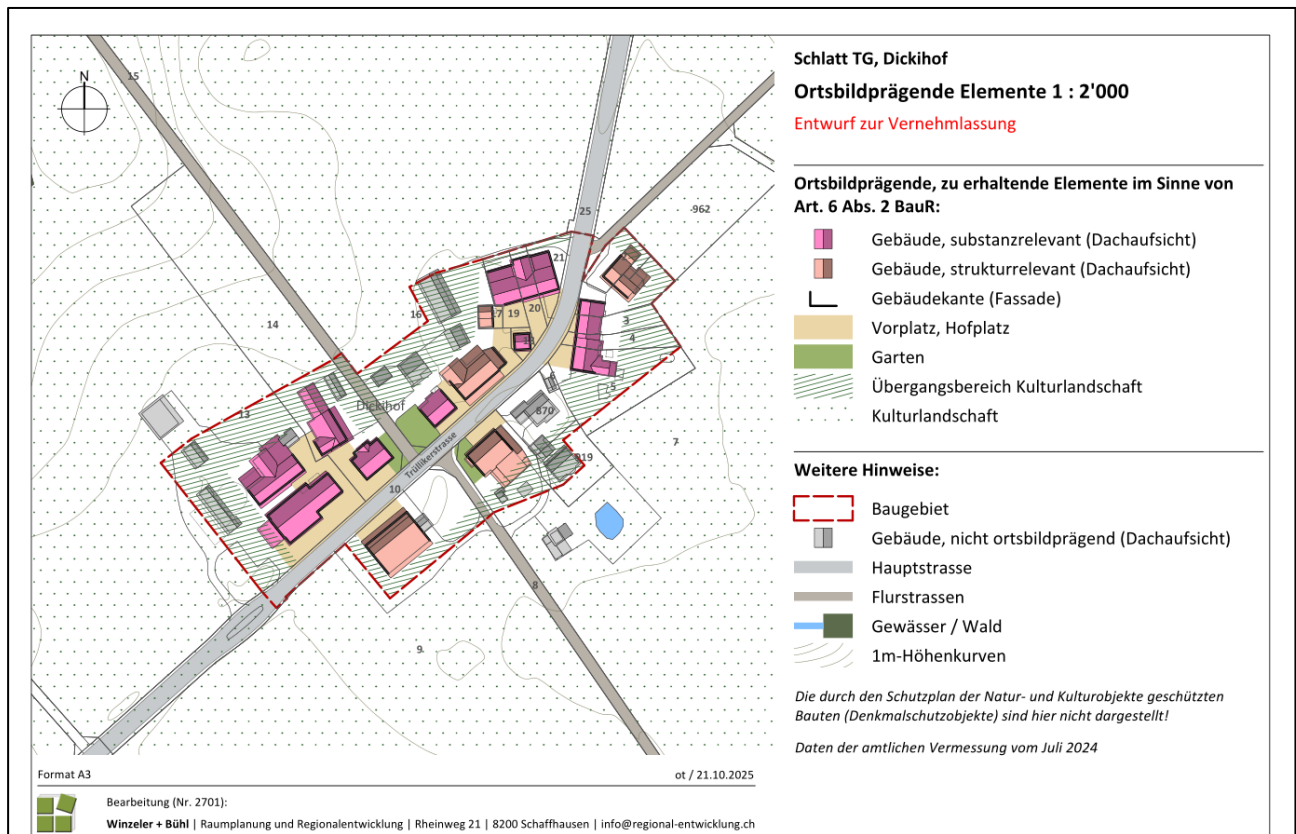
Erläuterungen der einzelnen Absätze von Art. 6:

- 1) Zonenzweck und zulässige Nutzungen sind weiterhin abschliessend im übergeordneten Recht in § 6 Abs. 1 PBV geregelt. In Abs. 1 wird auf das übergeordnete Recht verwiesen: keine Änderung.
- 2) Gemäss § 6 Abs. 2 PBV haben sich Neu-, An- und Umbauten in Dorfzonen «sorgfältig» in das Ortsbild einzuordnen. Diese allgemeine Bestimmung wird durch den neuen Abs. 2 präzisiert. Der Wortlaut des neuen Abs. 2 entspricht der Mustervorlage der kantonalen Denkmalpflege und soll im Wesentlichen sicherstellen, dass eine Weiterentwicklung des Ortes unter Rücksichtnahme auf Bestand und Qualität erfolgt. Insbesondere sind ortsbildprägenden Elemente wie historische Bausubstanz, typische Gärten oder im weitesten Sinne typische Ordnungsprinzipien, etc. zu erhalten, respektive zu stärken. Welche Elemente die Ortsbilder von Dickihof und Kloster Altparadies heute noch prägen, wird in neuen Hinweisplänen dargestellt und beschrieben. Weitere Ausführungen dazu finden sich im nachfolgenden Kap. 2.6.
- 3) Das bestehende Ortsbild kann nicht nur durch unsachgemäss gestaltete Neubauten, sondern auch durch den Abbruch von ortsbildprägenden Bauten beeinträchtigt werden. In Abs. 3 wird daher festgehalten, dass Abbrüche zu keiner Beeinträchtigung des Ortsbildes führen dürfen oder mit einem bewilligten Ersatzvorhaben einhergehen müssen. Metaphorisch gesprochen sollen keine Zahnlücken im Gebiss entstehen.
- 4) Die besonderen Gestaltungsvorschriften nach Art. 31 ff BauR gelten weiterhin: keine Änderung.
- 5) Bauen in einem historischen Ortsbild von nationaler Bedeutung ist anspruchsvoll und bedarf qualifizierter Fachkenntnisse. Als qualitätssichernde Massnahme wird in Abs. 5 festgelegt, dass sich der Gemeinderat bei der Beurteilung von Baugesuchen Unterstützung in Form eines Fachgutachtens einholt. Dies erfolgt in der Regel durch das Amt für Denkmalpflege, welche Gemeinden und Bauherrschaften gerne beraten und im Planungsprozess unterstützen.
- 6) Die besondere Ausnahmeregelung nach § 92 Abs. 1 Ziff. 4 PBG gilt weiterhin: keine Änderung.

2.6 BauR-Anhang 3: Ortsbildprägende Elemente Dickihof und Kloster Altparadies

Zur Beurteilung, ob ein Bauvorhaben den neuen Bestimmungen, insbesondere den Einordnungsbestimmungen in Art. 6 Abs. 2 BauR entspricht, müssen zunächst die vorhandenen ortsbildprägenden Elemente festgestellt werden, da diesen gemäss Art. 6 Abs. 2 BauR besondere Bedeutung zukommt. Dazu werden dem Baureglement Hinweispläne angehängt, die auf solche Elemente hinweisen und diese beschreiben. Zudem hat die Denkmalpflege die beiden Ortsbilder überprüft und insbesondere die Schutzziele aus heutiger Sicht in detaillierten Ortsbildbeschrieben festgehalten, welche diesem Bericht beiliegen (vgl. Beilagen 1 + 2). Zusammen mit den neuen Hinweisplänen gemäss Anhang 3 des Baureglements lassen sich so viele wichtige Erkenntnisse für Bauvorhaben gewinnen. Ohnehin ist es ratsam, bei Bauabsichten so früh wie möglich mit der Gemeinde und der Denkmalpflege in Kontakt zu treten, um teure Fehlplanungen zu vermeiden.

Es ist wichtig zu verstehen, dass die Hinweispläne rechtlich unverbindlich sind und dass die verbindlichen Vorschriften im BauR den nötigen Planungsspielraum für gute Lösungen im Baubewilligungsverfahren zulassen. Es ist nicht die Meinung des Gemeinderates, der Bevölkerung detaillierte Bauvorschriften zu machen. So wurde in den Hinweisplänen auch explizit darauf verzichtet, allfällige Entwicklungspotentiale (z. B. Neubauf lächen) darzustellen. Diese können zu gegebener Zeit und im Einzelfall bestimmt werden.



Erläuterungen:

Allgemeine Vorbemerkung

Der Plan zeigt ortsbildprägende, zu erhaltende Elemente im Sinne von Art. 6 Abs. 2 BauR auf. Er ist hinweisend und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Auslegung der Baureglementsbestimmungen sowie der Planinhalte erfolgt stets im Zusammenhang mit einem konkreten Bauvorhaben und unter Berücksichtigung der übrigen geltenden Bauvorschriften, insbesondere der besonderen Gestaltungsvorschriften für die Dorfzone nach Art. 31 ff. BauR.

Bei Baugesuchen holt die Gemeindebehörde eine Fachbeurteilung ein (Art. 6 Abs. 5 BauR). Eine entsprechende Beurteilung erfolgt in der Regel durch das Amt für Denkmalpflege. Bauabsichten sollten deshalb möglichst frühzeitig mit der Gemeinde und dem Amt für Denkmalpflege besprochen werden.

Gebäude, substanzrelevant

Substanzrelevante Gebäude sind für das jeweilige Ortsbild aufgrund ihrer Lage, Stellung, Volumetrie, Erscheinung und Gestaltung (u. a. Dachflächen, Fassaden, Gebäudeöffnungen) sowie ihrer (äusseren) Bausubstanz sehr bedeutsam. Die äussere Substanz dieser Objekte ist daher zu erhalten. Allenfalls ist die Bausubstanz integral (auch im Inneren) zu erhalten, wenn das Gebäude zusätzlich denkmalgeschützt ist.

Gebäude, strukturelevant

Strukturelevante Gebäude sind für das jeweilige Ortsbild aufgrund ihrer Lage, Stellung, Volumetrie, Erscheinung und Gestaltung (u. a. Dachflächen, Fassaden, Gebäudeöffnungen) bedeutsam. Die äussere Bausubstanz ist jedoch nicht in gleichem Masse erhaltenswert wie bei substanzrelevanten Bauten. Die Gründe dafür können unterschiedlich sein: Ein Gebäude kann beispielsweise aufgrund seiner Lage, Stellung oder Gestaltung das Ortsbild weniger prägen als andere Objekte, oder die äussere Bausubstanz wurde bereits durch unsensibel ausgeführte bauliche Eingriffe beeinträchtigt.

Diese Gebäude sind nach Möglichkeit ebenfalls zu erhalten, da sie das Ortsbild prägen und abgebrochene Bausubstanz unwiederbringlich verloren ist. Bei der Interessenabwägung wird der Erhaltung dieser Objekte jedoch ein etwas geringerer Wert beigemessen als substanzrelevanten Gebäuden. Ein Ersatzneubau ist daher grundsätzlich eher möglich, sofern er sich sorgfältig in den Bestand einfügt und sich hinsichtlich Lage, Stellung und Volumetrie am Vorgängerbau orientiert. Ersatzneubauten erfordern in jedem Fall eine Interessenabwägung.

Gebäudekante (Fassade)

Die bezeichneten Fassaden prägen das heutige Ortsbild in besonderem Masse. Sie bilden wichtige raumbildende Kanten sowie teilweise ansehnliche Schauffassaden. Bestehende Fassadenfluchten, Traufhöhen und ortsbildtypische Gestaltungselemente – wie z. B. die Art und Gliederung der Öffnungen, die Farbgebung oder die Materialisierung – sind zu erhalten oder nach Möglichkeit wiederherzustellen (Art. 6 Abs. 2 BauR).

Vorplatz, Hofplatz

Typische Elemente der Umgebungsgestaltung im Dickihof sind Vorplätze entlang der Hauptstrasse sowie von Bauten gefasste Hofplätze. Diese sind in der Regel mit natürlich wirkenden Belägen (z. B. Kies oder Pflaster) befestigt. Die im Plan bezeichneten Plätze sind in ihrem Charakter zu erhalten. Zudem sollen bei Bauvorhaben nach Möglichkeit fehlende Vorplätze wiederhergestellt werden.

Garten

Zusammen mit den Vorplätzen prägen bäuerliche Krautgärten das Strassenbild. Diese Gärten sind seitlich oder vor den Wohnbauten angeordnet und werten das Ortsbild durch ihre für die Region typische Einfriedung – eine kleine Sockelmauer mit niedrigem Holzlatzenzaun – auf. Wünschenswert ist eine optisch ansprechende Bepflanzung mit einheimischen Zier- und Nutzpflanzen. Im Zuge der Siedlungserneuerung sind solche Gärten zu erhalten oder nach Möglichkeit neu anzulegen.

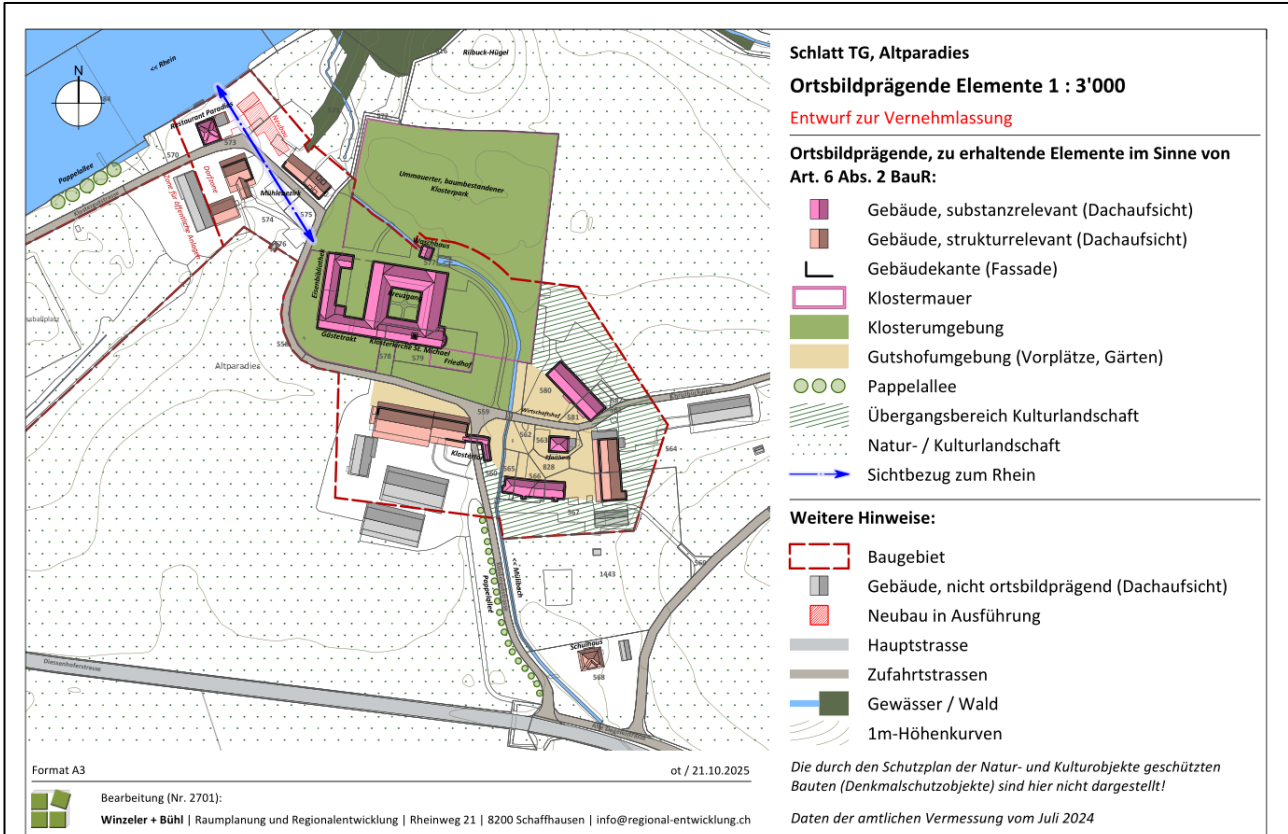
Übergangsbereich Kulturlandschaft

Die bauliche Dichte nimmt von der strassenbegleitenden Kernbebauung zur Kulturlandschaft schrittweise ab. Der Übergangsbereich zeichnet sich durch kleinere, 1-geschossige Bauvolumen und einen hohen Grünanteil aus, womit ein optisch stimmiger Übergang zur offenen Kulturlandschaft erreicht wird. Bauliche Massnahmen am Siedlungsrand müssen dieses Ordnungsprinzip berücksichtigen.

Kulturlandschaft

Der Weiler liegt eingebettet in eine weitläufige Waldlichtung mit leicht gewelltem Wiesen- und Ackerland. Das Wechselspiel der Siedlung und der umliegenden unverbauten Kulturlandschaft prägen das Ortsbild von nationaler Bedeutung. Die Ortsansicht ist nach wie vor von paraktisch allen Seiten intakt. Die Eigenschaften der Umgebung des Weilers sind daher zu erhalten. Für neue Bauten und Anlagen in der Umgebung des Weilers gelten erhöhte Anforderungen bezüglich Standortwahl und Gestaltung ("Gebiet mit Vorrang Landschaft" gemäss Kantonalem Richtplan).

Abb. 8 Ausschnitt aus dem Plan «Dickihof: Ortsbildprägende Elemente» gemäss Anhang 3 BauR.



Erläuterungen:

Allgemeine Vorbemerkung

Der Plan zeigt ortsbildprägende, zu erhaltende Elemente im Sinne von Art. 6 Abs. 2 BauR auf. Er ist hinweisend und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Auslegung der Baureglementsbestimmungen sowie der Planinhalte erfolgt stets im Zusammenhang mit einem konkreten Bauvorhaben und unter Berücksichtigung der übrigen geltenden Bauvorschriften, insbesondere der besonderen Gestaltungsvorschriften für die Dorfzone nach Art. 31 ff. BauR. Bei Baugesuchen holt die Gemeindebehörde eine Fachbeurteilung ein (Art. 6 Abs. 5 BauR). Eine entsprechende Beurteilung erfolgt in der Regel durch das Amt für Denkmalpflege. Bauabsichten sollten deshalb möglichst frühzeitig mit der Gemeinde und dem Amt für Denkmalpflege besprochen werden.

Gebäude, substanzrelevant

Substanzrelevante Gebäude sind für das jeweilige Ortsbild aufgrund ihrer Lage, Stellung, Volumetrie, Erscheinung und Gestaltung (u.a. Dachflächen, Fassaden, Gebäudeöffnungen) sowie ihrer (äusseren) Bausubstanz sehr bedeutsam. Die äussere Substanz dieser Objekte ist daher zu erhalten. Allenfalls ist die Bausubstanz integral (auch im Inneren) zu erhalten, wenn das Gebäude zusätzlich denkmalgeschützt ist.

Gebäude, strukturell relevant

Strukturell relevante Gebäude sind für das jeweilige Ortsbild aufgrund ihrer Lage, Stellung, Volumetrie, Erscheinung und Gestaltung (u.a. Dachflächen, Fassaden, Gebäudeöffnungen) bedeutsam. Die äussere Bausubstanz ist jedoch nicht in gleichem Masse erhaltenswert wie bei substanzrelevanten Bauten. Die Gründe dafür können unterschiedlich sein: Ein Gebäude kann beispielsweise aufgrund seiner Lage, Stellung oder Gestaltung das Ortsbild weniger prägen als andere Objekte, oder die äussere Bausubstanz wurde bereits durch unsensibel ausgeführte bauliche Eingriffe beeinträchtigt. Diese Gebäude sind nach Möglichkeit ebenfalls zu erhalten, da sie das Ortsbild prägen und abgebrochene Bausubstanz unwiederbringlich verloren ist. Bei der Interessenabwägung wird der Erhaltung dieser Objekte jedoch ein etwas geringerer Wert beigemessen als substanzrelevanten Gebäuden. Ein Ersatzneubau ist daher grundsätzlich eher möglich, sofern er sich sorgfältig in den Bestand einfügt und sich hinsichtlich Lage, Stellung und Volumetrie am Vorgängerbau orientiert. Ersatzneubauten erfordern in jedem Fall eine Interessenabwägung.

Gebäudekante (Fassade)

Die bezeichneten Fassaden prägen das heutige Ortsbild in besonderem Masse. Sie bilden wichtige raumbildende Kanten sowie teilweise ansehnliche Schauffassaden. Bestehende Fassadenfluchten, Traufhöhen und ortsbildtypische Gestaltungselemente – wie z. B. die Art und Gliederung der Öffnungen, die Farbgebung oder die Materialisierung – sind zu erhalten oder nach Möglichkeit wiederherzustellen (Art. 6 Abs. 2 BauR).

Klosterumgebung

Die Klosterumgebung umfasst den Park mit Arboretum, Gärten und Vorplätze, die durch mächtige Bäume, Hecken, Grünflächen und den offenen Mülibach geprägt sind. Diese Bereiche bilden eine qualitativ voll ausgebildete Sequenz von Freiräumen um den Konventsbau und den Kreuzganghof, die die besondere Raumqualität des Ensembles verstärken. Sie sind in ihrer Topografie, Beschaffenheit, Bepflanzung und Abgrenzung zu erhalten. Der Mülibach ist ein prägendes Landschaftselement. Als Lebensader durchzieht er die Klosteranlage, prägt deren räumliche Struktur und verbindet die verschiedenen Bereiche miteinander. Sein weitgehend offener, naturnaher Verlauf unterstützt die landschaftliche Qualität und die historische Identität der Klosteranlage. Im Zuge von Bauvorhaben sollten fehlende oder beeinträchtigte Elemente wiederhergestellt werden, mit Fokus auf einheimische Pflanzen und natürliche Beläge (z. B. Kies, Pflaster).

Klostermauer

Die Klostermauer grenzt die Klosteranlage von der Umgebung ab. Sie ist ein charakteristisches Element der historischen Klausur und trägt zur räumlichen Qualität und Abgeschlossenheit des Ensembles bei. Die Mauer ist in ihrer Substanz und Höhe zu erhalten. Bei Bauvorhaben müssen Ergänzungen oder Reparaturen denkmalgerecht ausgeführt werden, um die historische Abgrenzung zu bewahren.

Gutshofumgebung (Vorplätze, Gärten)

Das Kloster Altparadies und der zugehörige Gutshof (Wirtschaftshof) stehen in enger funktionaler und räumlicher Beziehung und bilden ein kulturhistorisch bedeutsames Ensemble. Die Gutshofumgebung umfasst die Vorplätze und Gärten des Wirtschaftshofs, einschliesslich der chausseierten Höfe und der angrenzenden Grünflächen. Diese Bereiche werden durch schiefwinklig stehende Wirtschafts- und Wohnbauten geprägt und bilden ein Ensemble, das sich vom orthogonal angelegten Konventsbau absetzt. Sie sind in ihrer räumlichen Struktur, Bepflanzung und Materialität (z. B. Chausseierung) zu erhalten, um die ökonomische und historische Beziehung zum Kloster zu verdeutlichen. Bei Erneuerungen ist auf eine zurückhaltende Gestaltung zu achten, damit die Gesamtwirkung des Ortsbildes nicht beeinträchtigt wird.

Pappelallee

Die Pappelalleen am Rhein und entlang der südlichen Zufahrtsstrasse prägen die Kulturlandschaft des Klosterbezirks. Sie künden die besondere Raumqualität an und sind charakteristisches Element der Umgebungsgestaltung. Die Alleen sollten deshalb gepflegt und erhalten werden.

Übergangsbereich Kulturlandschaft

Das Gutshofensemble grenzt nach Norden, Osten und Süden an weitgehend unbebaute Flächen der Bauzone. Hier soll ein stimmiger Übergang zur Kulturlandschaft erhalten bleiben. Bauliche Massnahmen sind im Einzelfall zu prüfen, mit geringer Dichte, niedriger Geschossigkeit, zurückhaltender Gestaltung und hohem Grünanteil. Neubauten sind in der Regel in einiger Distanz zum Gutshof zu erstellen und dürfen die Ansicht des Ortsbildes nicht beeinträchtigen. In diesem Zusammenhang ist insbesondere der Positionierung, Dimensionierung und Gestaltung der Bauten besondere Beachtung zu schenken. Eine Abstimmung mit der Denkmalpflege und der Gemeindebehörde ist erforderlich, da es sich um einen sensiblen Bereich handelt, dessen historische Wirkung zu wahren ist.

Natur- / Kulturlandschaft

Die Klosteranlage ist eng mit der umgebenden Landschaft verwoben. Im Norden prägt die Naturlandschaft des Rheins mit dem bewaldeten Riibuck-Hügel das Gebiet, das aufgrund seiner landschaftlichen Qualität ein beliebtes Freizeit-, Erholungs- und Sportgebiet darstellt. Demgegenüber ist die Landschaft im Süden und Osten mehrheitlich von der landwirtschaftlichen Nutzung geprägt. Als charakteristisches Element verbindet der Mülibach die Klosteranlage und die verschiedenen Landschaftsräume miteinander.

Bauten und Anlagen in der Umgebung der Klosteranlage haben sich sorgfältig in die Landschaft einzupassen und dürfen die Ansicht des Ortsbildes nicht beeinträchtigen. In diesem Zusammenhang ist insbesondere der Positionierung, Dimensionierung und Gestaltung der Bauten besondere Beachtung zu schenken. Weiter ist zu beachten, dass es sich bei der Umgebung um ein "Gebiet mit Vorrang Landschaft" gemäss Kantonalem Richtplan handelt.

Sichtbezug zum Rhein

Die Sichtachse von der Klosteranlage zum Rhein, welche entlang der Klostergutstrasse und zwischen dem Restaurant Paradies sowie den neuen Hotelbauten verläuft, bildet eine wichtige optische Verbindung zwischen den beiden genannten ortsbild- und landschaftsprägenden Elementen und ist daher zu erhalten.

Abb. 9 Ausschnitt aus dem Plan «Altparadies: Ortsbildprägende Elemente» gemäss Anhang 3 BauR.

2.7 Interessenabwägung

[Hinweis: Die Eigentümerinteressen werden im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung erhoben und fliessen anschliessend noch in die Interessenabwägung ein.]

Auf rechtlicher Ebene ist eindeutig, dass die Gemeinden das ISOS im Rahmen der Nutzungsplanung berücksichtigen müssen. Das bedeutet, dass das ISOS als fachliche Grundlage in die Interessenabwägung einzufließen hat. Die Interessenabwägung bildet ein zentrales Element der schweizerischen Raumplanung: Sie dient der sachgerechten Ausbalancierung unterschiedlicher Ansprüche an den Raum und soll eine nachhaltige, ausgewogene Raumentwicklung gewährleisten.

Die Umzonung in die Dorfzone Kloster und Dickihof (DKD) sowie die damit verbundenen Anpassungen des Baureglements berühren folgende relevante Interessen:

Ortsbildschutz (ISOS, Ortsbildschutzgebiete nach kantonalem Richtplan KRP)

Die Präzisierung der baurechtlichen Bestimmungen in Art. 6 BauR entsprechend der Mustervorlage der kantonalen Denkmalpflege. Damit kann Erhaltenswertes besser geschützt und Neues bewusster geplant werden. Die Bauvorschriften sind deutlicher auf den Ortsbildschutz ausgelegt als bisher. Die neuen Bestimmungen tragen dem ISOS-Erhaltungsziel (Substanzschutz) sowie dem KRP (1.10) Rechnung, ermöglichen aber auch ein Weiterbauen unter Rücksichtnahme auf Bestand und Qualität. In den Hinweisplänen (BauR-Anhang 3) wird als Hilfestellung aufgezeigt, welche Elemente des Ortsbildes erhaltenswert sein können. Die Berücksichtigung des ISOS (und des KRP) ist von grosser Bedeutung und stellt ein öffentliches Interesse dar. Mit der gewählten Lösung wird das ISOS innerhalb des Baugebiets angemessen berücksichtigt.

Umgebungsschutz (ISOS, Gebiete mit Vorrang Landschaft nach kantonalem Richtplan KRP)

Der Umgebungsschutz nach ISOS ist von grosser Bedeutung und stellt ein öffentliches Interesse dar. Der Umgebungsschutz nach ISOS verpflichtet dazu, die charakteristischen Merkmale des Ortsbildes zu schonen, auch ausserhalb der Bauzone.

Ausserhalb der Bauzone kennt das Baureglement von Schlatt keine Landschaftsschutz- oder Umgebungsschutzzonen. Es wurde politisch entschieden, keine Landschaftsschutzzone oder ähnliches einzuführen, da der Umgebungsschutz – nach Ansicht der Gemeinde – bereits durch die übergeordneten Vorschriften sichergestellt ist:

Die für die historischen Ortsbilder relevanten Umgebungen sind im kantonalen Richtplan dem «Gebiet mit Vorrang Landschaft» zugewiesen. Nach KRP-Festsetzung 2.3 A gelten somit «erhöhte Anforderungen an den Standort und die Gestaltung von bewilligungspflichtigen baulichen Eingriffen». Nach § 53 Abs. 3 PBV muss das ARE bei allen Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone entscheiden, ob sie zonenkonform sind oder ob eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 ff. RPG erteilt werden kann. Im Rahmen dessen muss das ARE auch prüfen, ob dem Bauvorhaben wichtige übergeordnete Interessen entgegenstehen. In den Umgebungen des Weilers Dickihof und des Klosters Altparadies sind dies zweifelsohne die «Gebiete mit Vorrang Landschaft» nach KRP (2.3). Dadurch entfalten die ansonsten rein behördenverbindlichen Bestimmungen des KRP für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone eine gewisse Allgemeinverbindlichkeit. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach § 53 Abs. 3 PBV einer «Bundesaufgabe» gleichkommt und in diesem Fall das ISOS nicht nur zu berücksichtigen, sondern verbindlich einzuhalten ist. Insgesamt ist der Gemeinderat Schlatt der Ansicht, dass der nach ISOS geforderte Umgebungsschutz bereits rechtsgenüchlich sichergestellt ist.

Landwirtschaft

Die Ortsbilder sind geprägt von bäuerlichen Strukturen. Entsprechend sind die Interessen der Landwirtschaft angemessen zu berücksichtigen.

Die Zonierung bleibt mit Ausnahme der Zonenbezeichnung im Wesentlichen unverändert. Es werden keine zusätzlichen Landwirtschaftsflächen beansprucht. In der Dorfzone ist landwirtschaftliche Nutzung weiterhin gestattet (und erwünscht). Die Höchst- und Mindestmasse (Grenzabstände, Gebäudelänge, Fassadenhöhe, etc.) bleiben unverändert, ebenso die zulässigen Immissionsmasse. Diesbezüglich ändert sich nichts. Was sich aus Sicht der Landwirtschaft negativ verändern könnte, sind die umfangreicheren Schutzbestimmungen in Art. 6 BauR und den damit befürchteten Zusatzaufwand bei Bauvorhaben, respektive Betriebseinschränkungen. Solche Bedenken sind berechtigt. Dem kann entgegnet werden, dass die Bauvorschriften lediglich präzisieren, was längst gilt, und dass mit den Hinweisplänen und Beratungsangeboten Klarheit und Hilfestellungen für reibungslosere Planungsprozesse geschaffen werden. Damit sollte sich die Planungssicherheit verbessern.

Eigentumsgarantie

Durch die umfangreicheren Schutzbestimmungen in Art. 6 BauR wird das Eigentum stärker eingeschränkt als bisher. Die zusätzlichen Einschränkungen halten sich allerdings im Rahmen. Wie bereits dargelegt, können die Änderungen auch als Präzisierungen des geltenden Rechts und Hilfestellungen für den Vollzug betrachtet werden.

Vertrauensschutz

Da die Kommunalplanungsrevision noch nicht so lange her ist, wurde im Sinne der Planbeständigkeit nur das Nötigste geändert. Nur die Schutzbestimmungen in Art. 6 BauR ändern. Die Zonierung bleibt im Wesentlichen unverändert.

Verhältnismässigkeit

Mit den Anpassungen von Art. 6 BauR und den entsprechenden Hinweisplänen wurde ein liberaler Ansatz verfolgt: Die Bestimmungen und die unverbindlichen Hinweispläne lassen genügend Planungs- und Gestaltungsspielraum für gute Lösungen im Einzelfall / im Baubewilligungsverfahren.

Weitere Interessen

Weitere Interessen wie z. B. Natur-, Klima und Umweltschutz, Verdichtung oder soziale Interessen, etc. sind vorliegend nicht relevant.

Gesamtabwägung

Durch die präziseren Schutzbestimmungen in Art. 6 BauR – die den erforderlichen Planungsspielraum im Vollzug wahren – in Kombination mit den unverbindlichen Hinweisplänen – die als Hilfestellung den Vollzug vereinfachen – können sowohl das ISOS rechtsgenügend als auch die übrigen relevanten Interessen angemessen berücksichtigt werden. Die gewählte Lösung ist insbesondere für die Betroffenen verhältnismässig und stellt nach der hier vertretenen Ansicht einen typischen schweizerischen Kompromiss dar. Sie wurde in engem Austausch mit der Denkmalpflege und unter Beachtung der verfassungsmässigen Eigentumsgarantie und dem Vertrauensschutz erarbeitet.

Nach Ansicht des Gemeinderates ist der Umgebungsschutz (ausserhalb Bauzonen) vorliegend bereits rechtsgenügend durch die «Gebiete mit Vorrang Landschaft» nach KRP in Verbindung mit den Bestimmungen nach § 53 Abs. 3 PBV sichergestellt, weshalb auf zusätzliche Landschaftsschutz- oder Umgebungsschutzzonen ausserhalb der Bauzonen verzichtet werden kann.

Prüfung von Alternativen

Im Bearbeitungsprozess spielten die Überlegungen zur Eigentumsgarantie, Verhältnismässigkeit und Planbeständigkeit eine zentrale Rolle. Aus diesen Gründen wurden andere, einschneidendere Varianten zur Berücksichtigung des ISOS, wie etwa verbindliche Gestaltungspläne, detaillierte Kernzonenpläne nach zürcherischem Vorbild oder strengere Schutzvorschriften, verworfen.

3 Naturschutzzone im Wald (Folgeauftrag C)

3.1 Auftrag

Die Naturschutzzonen im Wald (NSW) sind im Zonenplan und BauR unter «Nichtbauzonen» aufgeführt. Gemäss DBU-Entscheid sind sie als «überlagernde Zonen» festzulegen. Zudem weist das DBU darauf hin, dass das Forstamt neue präzisere Bestimmungen für die NSW im Sinne einer Mustervorlage erarbeitet hat.

3.2 Änderungen im Zonenplan

Alle Naturschutzzonen im Wald (NSW) werden neu als «überlagernde Zonen» geführt. Die bisherige Grundnutzung (NSW) wird umgezont und als «Wald» dargestellt. Im Wald gilt – wie bisher – die Waldgesetzgebung. Die Änderungen im Zonenplan sind formeller Natur. An den Naturschutzzonen selbst werden keine Änderungen vorgenommen. Es ändert lediglich die Zonenkategorie.

3.3 Änderungen im Baureglement

Sämtliche Änderungen sind in der Änderungsversion «Baureglement: Änderungen 2025» farblich markiert.

Die Bestimmungen zur NSW werden aus 18 Abs. 2 BauR gestrichen und unter Art. 24a BauR neu festgelegt. Die neuen Bestimmungen entsprechen den Musterbestimmungen des Forstamtes, die detaillierter sind als die bisherigen. Sie wurden mit dem Rechtsdienst des Departementes für Bau und Umwelt abgestimmt und dienen den Gemeinden als Orientierung. Bisher fehlten klare Bestimmungen zu den NSW und es wurde lediglich auf die übergeordnete Waldgesetzgebung verwiesen, was nicht wirklich aussagekräftig war.

Art. 24a BauR bezweckt einen umfassenden, integralen Schutz von Pflanzen und Tieren in den NSW. Bewirtschaftung und Holznutzung sind erlaubt, sofern sie dem Zonenzweck dienen. Die Zwischenlagerung von unbehandeltem Brennholz ist gestattet.

<u>Naturschutzzone im Wald NSW</u>	<u>Art. 24a</u>
	<ol style="list-style-type: none"> 1. <u>Die Naturschutzzonen im Wald dienen dem integralen Schutz, der Pflege und dem Unterhalt seltener und gefährdeter Pflanzen und Tiere.</u> 2. <u>In den Naturschutzzonen im Wald sind:</u> <ol style="list-style-type: none"> a) <u>ökologisch wertvolle Strukturen und Totholz zu belassen;</u> b) <u>ausschliesslich einheimische und standortgerechte Baumarten zu fördern;</u> c) <u>invasive Neophyten zu bekämpfen, insbesondere ist deren Ausbreitung zu verhindern;</u> d) <u>die Bewirtschaftung und die Holznutzung erlaubt, sofern sie dem Zonenzweck dienen;</u> e) <u>Naturverjüngungen gegenüber Pflanzungen vorzuziehen;</u> f) <u>Zwischenlagerung von Holz, mit Ausnahme von Brennholz, sowie Ablagerungen, Deponierungen oder Entwässerungen nicht gestattet.</u> 3. <u>Holzschläge sind durch den Revierförster vorgängig anzuzeichnen. Eingriffe sind generell in Absprache zwischen der kantonalen Fachstelle für Natur- und Landschaftsschutz sowie dem Revierförster festzulegen.</u> 4. <u>Weitergehende Vorschriften, namentlich betreffend Eingriffe, Unterhalt und Pflege aufgrund der Bundesgesetzgebung zum Wald sowie von übergeordneten Bestimmungen sind vorbehalten.</u>

Abb. 10 Neue Bestimmungen (rot) für die bestehenden Naturschutzzonen im Wald nach Art. 24a BauR.

4 Planungsverfahren

[Diese Kapitel wird laufend nachgeführt.]

4.1 Information und Mitwirkung der Bevölkerung (Vernehmlassung)

Aktueller Stand: Information und Mitwirkung der Bevölkerung (Vernehmlassung) sowie parallele Vorprüfung durch das DBU. Das Ergebnis wird später ergänzt.

4.2 Vorprüfung durch DBU

Pendent: erfolgt zusammen mit 4.1

4.3 Öffentliche Auflage

Pendent: erfolgt später

4.4 Erlass durch den Gemeinderat

Pendent: erfolgt später

4.5 Genehmigung und Inkraftsetzung

Pendent: erfolgt später