

Frauenfeld, 4. Oktober 2022

Entscheid Nr. 45

BOA/PG Nr. 2020.09-001

Politische Gemeinde Romanshorn Revision Rahmennutzungsplan mit Gestaltungsrichtplan Innenstadt

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der von der Gemeindeversammlung Romanshorn am 2. Juli 2020 erlassene Zonenplan wird mit folgenden Ausnahmen, Vorbehalten und Aufträgen genehmigt.
 - a) Nicht genehmigt werden folgende Zonenzuweisungen:
 - Zonenplanänderung Nr. 100 (Parzelle Nr. 6), Zuweisung zur Touristik- und Freizeitzone TF
 - Zonenplanänderung Nr. 18 (diverse Parzellen), Zuweisung zur Wohnzone W3 (Hotterdingen)
 - Zonenplanänderung Nr. 104 (Parzellen Nrn. 8, 2910, 2911), Zuweisung zur Hafenzone H (östlich vom Zollhaus)
 - Zone mit Gestaltungsplanpflicht im Gebiet "Holzenstein Süd" (Parzellen Nrn. 789, 795, 807, 3197, 3417)
 - b) Die Parzelle Nr. 6 wird der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen oeBA zugewiesen. Die Stadt Romanshorn wird angewiesen, die Fläche mit der Inkraftsetzung des Zonenplans entsprechend umzukolorieren.
 - c) Bezüglich der nicht genehmigten Zonenplanänderungen Nrn. 18 und 104 wird die Sache an die Stadt Romanshorn zurückgewiesen:
 - Die Stadt Romanshorn wird angewiesen, bezüglich der beiden Änderungsflächen **innert 6 Monaten** erneut über eine sachgerechte Zonenzuweisung zu befinden und eine nachvollziehbare raumplanerische Interessenabwägung vorzunehmen.
 - Die nicht genehmigte Hafenzone H (Änderung Nr. 104) ist einer sachgerechten Nutzungszone (z.B. Freihaltezone) zuzuweisen, welche mit den ISOS-Vorgaben vereinbar ist.

- d) Sämtliche Grundnutzungszonen, soweit sie innerhalb des Hochwasserprofils (Bodensee) gemäss § 2 des Wassernutzungsgesetzes (WNG; RB 721.8) oder ausserhalb des Gemeindegebietes der Stadt Romanshorn liegen, werden nicht genehmigt. Von der Nichtgenehmigung betroffen sind insbesondere folgende Nutzungszonen:
- die Freihaltezonen Fh im Bereich des Inselis, des Seeparks / Schlossbergs (Parzellen Nrn. 4, 1884 und 2228) und der Bunkerwiese (Mole)
 - die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen oeBA im Bereich des Seebads (Parzelle Nr. 2495)
 - die Gewerbezone Hafen GH und die Freihaltezone (Parzellen Nrn. 2909)
 - die Naturschutzzone im Wald und Gewässer (Parzellen Nrn. 1811 und 1812)
 - die Touristik- und Freizeitzone TF im Bereich der Bunkerwiese
- Die Stadt Romanshorn wird beauftragt, sämtliche Flächen entlang des Bodensees (Obersee) so zu bereinigen, dass sie nicht mehr in das Hochwasserprofil (Uferlinie) ragen. Diese Bereinigung ist **innert 6 Monaten** vorzunehmen. Sie ist mit dem Amt für Umwelt abzusprechen. Soweit es die Naturschutzzone auf den Parzellen Nrn. 1811 und 1812 betrifft, sind zusätzlich Absprachen mit dem Forstamt und dem Amt für Raumentwicklung (Abt. Natur und Landschaft) vorzunehmen.
- e) Die Genehmigung der Weilerzonen steht unter dem Vorbehalt, dass die Stadt Romanshorn gestützt auf Planungsauftrag 1.9 A KRP die Kleinsiedlungen Holz, Spitz, Oberhäusern (Ober- und Underdorf) und Aach bis am 14. September 2027 den in Anhang A8 KRP aufgeführten Zonentypen zuweist und das Baureglement entsprechend anpasst. Die Kleinsiedlungen Holz, Spitz, Oberhäusern (Ober- und Underdorf) und Aach werden mit Hinweisvermerken versehen.
- f) Die Stadt Romanshorn wird beauftragt, im Sinne der Erwägungen **innert 6 Monaten** eine rechtsgenügende Auseinandersetzung und Interessenabwägung bezüglich ISOS nachzuholen. Insbesondere ist dabei nachzuweisen, dass die Inhalte des Zonenplans mit den ISOS-Vorgaben vereinbar sind und rechtsgenügend berücksichtigt werden. Auch hat die Stadt Romanshorn zu prüfen, ob die noch nicht ausreichend geschützten Teile des Ortsbildes (ISOS-Umgebungszonen, -gebiete und Baugruppen) mit einer Ortsbildschutzzone zu überlagern sind.

3/25

- g) Die Stadt Romanshorn wird aufgefordert, die Flächen des Bahnareals im Sinne der Erwägungen, soweit erforderlich, in Absprache mit der SBB AG zu bereinigen (Schreiben der SBB, Immobilien / Immobilienrechte vom 21. Dezember 2020).
 - h) Die Stadt Romanshorn wird angewiesen, innert 14 Tagen ab Inkraftsetzung des Zonenplans
 - Die Änderungstabelle zum Zonenplan aufgrund der nicht genehmigten Planänderungen sowie der Falschzuweisungen zum kantonalen Zonenkatalog (Hafenzone, Touristik- und Freizeitzone) anzupassen und dem Amt für Raumentwicklung zuzustellen.
 - Sämtliche mehrwertabgabepflichtigen Zonenplanänderungen der kantonalen Steuerverwaltung zu melden. Dazu ist das offizielle Meldeformular Mehrwertabgabe zu verwenden.
2. Das von der Gemeindeversammlung Romanshorn am 2. Juli 2020 erlassene Baureglement wird mit folgenden Ausnahmen, Vorbehalten und Aufträgen genehmigt.
- a) Nicht genehmigt werden folgende Bestimmungen:
 - In Art. 4 (Aufzählung der Zonentypen): Verkehrsflächen innerhalb der Bauzone Vi
 - Art. 5, Masstabelle (Fussnote a), zweiter Satz: "Die Fassadenhöhe wird bei Schrägdächern auf der Traufseite, bei Flachdächern an denjenigen Fassaden, an welchen das Attikageschoss zurückversetzt ist, gemessen." sowie die Skizzen zur Gesamthöhe und Fassadenhöhe im Anhang A.
 - Art. 5: Die offengelassenen Massvorschriften der Hafenzone H, der Kernzone K und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen oeBA sowie die Höhenregelung der Hafenzone H (max. Fassadenhöhe von 13 m, keine max. Gesamthöhe)
 - Art. 38 und Anhang B: Bestimmungen zu den höheren Häusern und Hochhäusern (Art. 38)
 - b) Die Genehmigung steht unter dem Vorbehalt, dass die Stadt Romanshorn das Baureglement wie folgt anpasst:
 - Die Vorschriften (Art. 5) der Hafenzone H, der Kernzone K und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen oeBA sind mit den erforderlichen Massvor-

schriften zu ergänzen. Zusätzlich sind für die Hafenzonen H ortsbildverträgliche Höhemasse (Gesamt- und Fassadenhöhe) festzulegen und eine umfassende raumplanerische Interessenabwägung durchzuführen.

- Um den Anforderungen des Ortsbildschutzes resp. des ISOS zu genügen, sind für die Ortsbildschutz- und Kernzonen zusätzliche Gestaltungsbestimmungen zu erlassen. Zudem sind im Sinne der Erwägungen Regelungen zu erlassen, welche in den Ortsbildschutz-, Weiler- und Kernzonen den Schutz der erhaltenswerten Bausubstanz, -struktur und Umgebung bzw. Freiflächen gewährleisten.
- Die Bestimmungen zu den höheren Häusern (Art. 38) und Anhang B sind im Sinne der Erwägungen zu überarbeiten und zu ergänzen.

Die Stadt Romanshorn wird eingeladen, die erwähnten Anpassungen **innert 6 Monaten** zur Genehmigung einzureichen.

- c) Art. 31 des Baureglements ist **innert 6 Monaten** mit einer Regelung zu ergänzen, welche Reduktionsfaktoren (in %) für die Anzahl von Pflichtparkplätzen in Abhängigkeit von ÖV-Güteklassen vorsieht. Bei Art. 31 des Baureglements wird deshalb ein Hinweisvermerk angebracht.
3. Der vom Stadtrat Romanshorn am 19. Mai 2020 erlassene Gestaltungsrichtplan Innenstadt wird nicht genehmigt. Der Gestaltungsrichtplan Innenstadt wird zwecks Überarbeitung und für eine rechtsgenügende Interessenabwägung (ISOS / Innentwicklung) an die Stadt Romanshorn zurückgewiesen.
4. Mitteilung an:
- Stadtrat Romanshorn, Bahnhofstrasse 19, Postfach 36, 8590 Romanshorn, unter Beilage von drei Dossiers zur Revision des Rahmennutzungsplans und dem Gestaltungsrichtplan Innenstadt, mit Genehmigungs-, Nichtgenehmigungs- und Hinweisvermerken sowie der Stellungnahme der SBB AG vom 21. Dezember 2020 (chargé)
 - ERR Raumplaner AG, Teufener Strasse 19, 9001 St. Gallen
 - Amt für Archäologie
 - Amt für Umwelt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Departement für Inneres und Volkswirtschaft, Abt. Öffentlicher Verkehr
 - Departement für Inneres und Volkswirtschaft, Energiefachstelle
 - Forstamt
 - Hochbauamt
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Wirtschaft und Arbeit, Arbeitsinspektorat
 - Amt für Wirtschaft und Arbeit, Wirtschaftsförderung (Tourismus)
 - Landwirtschaftsamt

5/25

- Sportamt
- Tiefbauamt
- SBB Immobilien – Immobilienrechte, Vulkanplatz 11, 8048 Zürich
- Amt für Raumentwicklung (3), unter Beilage eines Dossiers zur Revision des Rahmennutzungsplans und dem Gestaltungsrichtplan Innenstadt, mit Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 7. August 2020 ersucht die Stadt Romanshorn um Genehmigung des revidierten Rahmennutzungsplans sowie des Gestaltungsrichtplans Innenstadt. Als Folge der Vollständigkeitsprüfung musste die Stadt mehrmals Unterlagen nachreichen. Den bereinigten kommunalen Richtplan reichte die Stadt schliesslich im Juni 2021 nach. Danach konnte die Hauptvernehmlassung gestartet werden.

Noch während der Vernehmlassung fand am 25. Januar 2022 ein Austausch zwischen der Stadt Romanshorn und Vertretern verschiedener kantonaler Fachstellen statt. An diesem Austausch wurden die Gebiete der "höheren Häuser" und die planerische Umsetzung des ISOS thematisiert. Mit Schreiben vom 14. März 2022 reichte die Stadt Romanshorn Zusatzerläuterungen zu den höheren Häusern und Hochhäusern nach. Auf Wunsch der Stadt Romanshorn erfolgte am 12. April 2022 ein weiterer Austausch zum Thema "höhere Häuser".

Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Gegen die Revision des Rahmennutzungsplans (RNP) wurden beim Departement für Bau und Umwelt (DBU) mehrere Rekurse eingereicht. Über diese Rekurse befindet das DBU in separaten Entscheiden. Diese sind inhaltlich und zeitlich mit dem Entscheid über die Plangenehmigung koordiniert. Die Genehmigungsvorlage (resp. Teile davon) wurden vom Amt für Raumentwicklung mit den Berichten vom 22. November 2016, 9. Mai 2017 und 18. September 2018 vorgeprüft.

Vorbemerkungen

Der rechtskräftige Rahmennutzungsplan und der Schutzplan der Natur- und Kulturobjekte der Stadt Romanshorn stammen aus dem Jahr 2001. Der kommunale Richtplan wurde in den letzten Jahren revidiert und vom DBU mit Entscheid Nr. 32 vom 21. Juli 2022 teilweise genehmigt. Seit dem Jahr 2001 wurde der Rahmennutzungsplan der Stadt Romanshorn nicht mehr grundlegend überprüft. Inzwischen besteht seit dem 1. Januar 2013 ein neues Planungs- und Baugesetz (PBG; RB 700) und eine neue Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (PBV; RB 700.1). Auch wurde im Jahr 2008 ein revidiertes Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) für den Kanton Thurgau in Kraft gesetzt. Seit dem Jahr 2001 wurde zudem der

Kantonale Richtplan (KRP) mehrfach revidiert. Somit liegen klar erheblich geänderte Verhältnisse vor. Diese erforderten es, die Rahmennutzungsplanung im Sinne von § 8 Abs. 3 PBG gesamtheitlich zu überprüfen. Der Kanton begrüsst, dass die Stadt Romanshorn ihre Planung ans übergeordnete Recht und die übergeordnete Planung anpasst. Im Genehmigungsverfahren prüft das Departement für Bau und Umwelt (DBU) nach § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) generell, ob Pläne und Vorschriften rechtmässig sind und der übergeordneten Planung entsprechen. Dabei ist das Planungsermessen der Gemeinde gemäss Art. 2 Abs. 3 RPG zu respektieren.

Die Stadt Romanshorn verfügt über drei Ortsbilder, welche gemäss ISOS eine nationale Bedeutung haben. Planungsgrundsatz 1.10 A des Kantonalen Richtplans (KRP) verlangt, dass die erhaltenswerten Ortsbilder in Erscheinung, Substanz und Struktur zu schützen, zu pflegen und zu gestalten sind. Die Kantone und Gemeinden sind verpflichtet, das ISOS und auch die Vorgaben des KRP in ihrer Ortsplanung hinreichend zu berücksichtigen (vgl. ISOS-Leitfaden: Ortsbildschutz und Innenentwicklung, Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Bundesamt für Kultur BAK, 2022). In materieller Hinsicht bedeutet dies, dass die einzelnen ISOS-Einträge zu beachten und gegen allfällige entgegenstehende Interessen wie etwa das Bedürfnis nach Wohnraum und den Grundsatz der inneren Verdichtung (Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} und Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG) abzuwägen sind (BGE 1C_100/2020 E. 3). Im Rahmen der Revision der Ortsplanung erfolgte die Auseinandersetzung mit dem ISOS unvollständig. Auch wurde die raumplanerische Interessenabwägung ungenügend durchgeführt. Daher können verschiedene Planänderungen und Zonenzuweisungen nicht genehmigt werden. Die Stadt Romanshorn wird beauftragt, eine rechtsgenüglihe Auseinandersetzung und Interessenabwägung bezüglich ISOS nachzuholen.

1. Zonenplan

Die im Zonenplan ausgeschiedenen Nutzungszonen und deren Abgrenzungen sind mehrheitlich sachgerecht auf die lokalen Verhältnisse abgestimmt. Teilweise stehen sie aber in Konflikt mit übergeordneten Vorgaben (ISOS) und der Rechtsprechung. Teilweise ist auch die raumplanerische Interessenabwägung noch ungenügend. Aus diesen Gründen können Teilbereiche des Zonenplans nicht genehmigt oder der Planungsbericht muss ergänzt werden.

Die einzelnen Planänderungen sind im Kapitel 3 des Planungsberichtes beschrieben. Durch die erfolgten Zonenplanänderungen werden die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) um 12'027m², die Arbeitszonen um 5'874 m² und die Spezialbauzone um 70'912 m² erweitert. Gleichzeitig werden die öffentlichen Zonen um 20'481 m² und die Verkehrsflächen um 70'121 m² reduziert. Zum revidierten Zonenplan sind folgende Bemerkungen resp. Vorbehalte anzubringen:

a) Bauzonen

Dimensionierung und Auslastung

Zur Dimensionierung der Bauzonen enthält der KRP verschiedene Bestimmungen (vgl. Kapitel 1.1 und 1.5 KRP). Ein Bedarf für zusätzliche WMZ-Zonen und entsprechende Ein- oder Umzonungen können gemäss Richtplankapitel „1.4 Ein- und Umzonungen“ dann geltend gemacht werden, wenn die Auslastung der bestehenden WMZ-Zonen einer Gemeinde grösser ist als 100 Prozent (Festsetzung 1.4 A Bst. a KRP). Die gemeindespezifische Auslastung vergleicht dabei die erwartete Raumnutzerzahl einer Gemeinde mit der vorhandenen Kapazität in den WMZ (15-Jahreshorizont). Die Stadt Romanshorn verfügt derzeit in den WMZ und bezogen auf den Zonenplanhorizont 2033 über eine gemeindespezifische Auslastung von 100 Prozent. Das heisst, die Bauzonen sind sachgerecht dimensioniert. Zusätzlicher Bedarf für WMZ kann derzeit keiner geltend gemacht werden.

Mindestdichten

Der Planungsauftrag 1.2 A KRP verlangt, dass die Gemeinden im Rahmen der Ortsplanung (kommunaler Richtplan, Zonenplan, Baureglement) aufzeigen, wie die in Kapitel 2.2 KRP aufgeführten Mindestdichten längerfristig erreicht werden können. Gemäss KRP ist die Stadt Romanshorn fast vollständig dem Dichtetyp „Urban: Kantonale Zentren“ zugeteilt. In diesem Dichtetyp ist für den Zonenplanhorizont 2030 und den Richtplanhorizont 2040 eine minimale Raumnutzerdichte von 86 RN/ha in den WMZ zu erreichen. Mit 70 RN/ha (Stand 2018) liegt die Gemeinde Romanshorn noch deutlich unter der angestrebten Raumnutzerdichte.

Um die geforderten Dichten zu erreichen, hat die Stadt Romanshorn im Kommunalen Richtplan (genehmigt mit DBU-Entscheid Nr. 32 vom 21. Juli 2022) verschiedene Massnahmen getroffen. Insbesondere werden auf dem Stadtgebiet sogenannte Entwicklungsschwerpunkte (ESP) bezeichnet. Um die Raumnutzerdichte in den WMZ steigern zu können, sind die Entwicklungsschwerpunkte (ESP) Stadtkern, Hafenbecken und Hub von zentraler Bedeutung. Im revidierten Zonenplan werden diese ESP mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Teilweise sind von der Stadt Romanshorn sogenannte Testplanungsverfahren vorgesehen. Aus kantonaler Sicht ist dies zu begrüßen. So ermöglichen die geplanten Prozesse aktiv Einfluss auf die angestrebten Gebietsentwicklungen zu nehmen. Um die gewünschten Mindestdichten zu erreichen, sind insbesondere in den Gebieten mit einer ÖV-Güteklasse A oder B, hohe bauliche Dichten (150 – 300 RN/ha) anzustreben (siehe Agglomerationsprogramm, 4. Generation: Massnahme 1.3, Zielsetzung Siedlungsdichte).

Neu wird in den Wohnzone W 3 und W 4 (Art. 6 des Baureglements) sowie den Wohn- und Arbeitszonen WA3 und WA4 eine minimale Geschosszahl vorgeschrieben. Zudem wird in Art. 37 festgehalten, dass bei geplanten Bauvorhaben, welche die mögliche Nutzung um mehr als 30 Prozent unterschreiten, im Baugesuch konzeptionell aufzuzeigen ist, wie inskünftig dennoch die maximal zulässige bauliche Dichte einst ausgeschöpft werden kann. Unter dieser Voraussetzung ist davon auszugehen, dass mit den nun gewählten planerischen Massnahmen (Kapitel 9.3 Planungsbericht) die gemäss Festsetzung 1.2 A geforderten Minstdichten längerfristig erreicht werden können.

Auf S. 35 des Planungsberichts vertritt die Stadt Romanshorn die Meinung, dass für den Horizont 2040 rund 7 bis 9 ha zusätzliche WMZ eingezont werden müssten, um die angestrebte Raumnutzerzahl unterbringen zu können. Aus Sicht des Kantons ist diese Ansicht nicht nachvollziehbar. Nach kantonaler Berechnungsmethodik (und aktueller Datengrundlage) sind auch bis zum Horizont von 2040 kaum WMZ-Einzonungen notwendig. Das erwartete Wachstum zwischen 2030 und 2040 sollte durch Verdichtungen im Bestand und hohe Dichten bei Neubauten nahezu vollständig aufgenommen werden können. Die Frage, ob WMZ-Einzonungen inskünftig möglich sein werden, richtet sich nach der dannzumal aktuellen gemeindespezifischen Auslastung.

Wohn-, Misch- und Zentrumszonen

Mit der Revision des Zonenplans werden die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) um gesamthaft 12'027 m² vergrössert. Insbesondere werden Umzonungen in zentraler Nähe zum Bahnhofsgebiet vorgenommen. Namentlich handelt sich hierbei um die Planänderungen Nrn. 111 und 112. Diese beiden Änderungen beinhalten eine Fläche von ca. 1.9 Hektaren und gehören zum Entwicklungsschwerpunkt (ESP) "Hafenpark". Dieser ESP ist ein zentrales Element der kommunalen Entwicklungsstrategie. Er befindet sich unmittelbar beim Bahnhof Romanshorn und liegt somit im Sinne des KRP (Festsetzung 1.4 A) an einer "strategisch zweckmässigen Lage". Solche Flächen können auch einer WMZ zugewiesen werden, wenn die gemeindespezifische Auslastung nicht über 100 Prozent liegt (vgl. Festsetzung 1.4 A). Zudem verfügt der Bahnhof und somit der erwähnte ESP über eine sehr gute ÖV-Erschliessung (Güteklasse A). Abgestimmt auf das Agglomerationsprogramm ist somit nachvollziehbar, dass im ESP "Hafenpark" eine hohe bauliche Dichte angestrebt wird. So verlangt das Agglomerationsprogramm, 4. Generation (Massnahme 1.3: Zielsetzungen Siedlungsdichte) in Gebieten mit einer ÖV-Güteklasse A eine hohe Dichte (150-300 Raumnutzer / ha).

Zu den weiteren WMZ-Flächen ist folgendes zu bemerken:

Zonenplanänderung Nr. 18, Zuweisung zur Wohnzone W3 (Hotterdingen)

Mit dieser Änderung wird im Gebiet "Hotterdingen" ein Teil der heutigen Wohn- und Gewerbezone WG 2 in die Wohnzone W3 umgezont. Diese Umzonung führt zu einer Aufzonung in unmittelbarer Nähe zu einem produzierenden Gartenbaubetrieb. Dieser ist Eigentümerin der Parzelle Nr. 1725, welche mit Gewächs- und Treibhäusern überbaut ist. Im Zonenplan ist diese Parzelle der Gartenbauzone Gb zugewiesen. Der Eigentümer des Gartenbaubetriebs befürchtet, dass sich die neue Zonierung negativ auf die Gewächshauskulturen (Salat, Gemüse, Heilkräuter) auswirkt. So hat die Zuweisung zur Wohnzone W3 zur Folge, dass insgesamt höher und länger gebaut werden kann. Aus raumplanerischer Sicht ist dieser Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen grundsätzlich zu begrüßen. Gleichzeitig haben die Kantone und Gemeinden dafür zu sorgen, dass mit Massnahmen der Raumplanung günstige Voraussetzungen für die Wirtschaft geschaffen werden (Art. 1 Abs. 2 lit. b^{bis} RPG). Die Zonenplanänderung Nr. 18 wirkt sich womöglich negativ auf die betrieblichen Voraussetzungen des Gartenbaubetriebs aus. Insbesondere wird mit der Zonenplanänderung ermöglicht, dass auf den südöstlich, südlich und südwestlich gelegenen Nachbarparzellen Nrn. 1740, 2036, 2254, 2255 und 2809 Bauten erstellt werden können, welche die Sonneneinstrahlung auf die Gewächshäuser mindert. Dies könnte eine Produktionsverzögerung und Gewinneinbussen zur Folge haben, was das Fortbestehen des Betriebs in Frage stellt. Vor allem in den Wintermonaten ist zu befürchten, dass einem grossen Teil des Treibhauses Assek.-Nr. 119 Sonnenlicht entzogen wird, was sich negativ auf das Wachstum der Pflanzen auswirkt. Entsprechend kann es durchaus sein, dass es infolge der Beschattung zu einer Verzögerung der Salat- und Gemüseproduktion kommt.

Mit diesen Auswirkungen hat sich die Stadt Romanshorn nicht auseinandergesetzt. Insbesondere erfolgte keine Ermittlung und Gewichtung der privaten Interessen, welcher der Aufzonung (Änderung Nr. 18) möglicherweise entgegenstehen. Auch fehlt eine nachvollziehbare Darstellung des öffentlichen Interesses an einer Aufzonung in diesem Gebiet. Zwar besteht - wie vorstehend erwähnt - grundsätzlich ein raumplanerisches Interesse an einer inneren Verdichtung des Siedlungsgebiets von Romanshorn. Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass sich das fragliche Gebiet am Siedlungsrand befindet und mit dem öffentlichen Verkehr nicht erschlossen ist. Vor diesem Hintergrund ist zumindest fraglich, ob an diesem Ort überhaupt ein öffentliches Interesse an einer Innenverdichtung besteht.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass für die Zonenplanänderung Nr. 18 keine umfassende, nachvollziehbare raumplanerische Interessenabwägung vorliegt. Daher wird die Planänderung Nr. 18 nicht genehmigt. Die Sache wird zur Neubeurteilung an die Stadt Romanshorn zurückgewiesen. Diese hat in der Folge im Planungsbericht eine umfassende raumplanerische Interessenabwägung i.S.v. Art. 3 RPV vorzunehmen. Für die Ermittlung des Schattenwurfs ist gegebenenfalls ein Schattendiagramm anzufertigen (vgl. Rekursentscheid 518.1/2020).

10/25

Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Die öffentlichen Zonen werden in der Bilanz insgesamt um ca. 2 ha reduziert. Im Wesentlichen basiert diese Reduktion auf den Änderungen Nrn. 36, 54, 81, 99 und 102. Mit diesen Änderungen werden bestehende öffentliche Zonen OeB der Freihaltezone zugewiesen. Aus planerischer Sicht sind diese Zuweisungen im Bereich der Schlosswiese, bei der Evangelischen Kirche und entlang des Dorfbaches nachvollziehbar.

b) Spezialbauzonen

Touristik- und Freizeitzone TF (Änderung Nr. 100), Parzelle Nr. 6

Mit der Planänderung Nr. 100 wird die Parzelle Nr. 6 von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeB in die Touristik- und Freizeitzone TF umgezont. Zusätzlich wird die Parzelle Nr. 6 mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Laut Planungsbericht (S. 18) soll mit der Zuweisung zur Touristik- und Freizeitzone insbesondere der Schlossberg als touristisch bedeutender Ort gestärkt werden. Gemäss Art. 14 des Baureglements (BauR) sind in der Touristik- und Freizeitzone TF gemischte bauliche Nutzungen wie Hotel- und Restaurantbetriebe sowie Dienstleistungs- und Spezialbetriebe im Zusammenhang mit der See- und Freizeitnutzung zulässig. Auf Parzelle Nr. 6 befindet sich eine geschützte Kirche. Dass diese Kirche einem neuen Zweck zugeführt werden solle, wird allseits ausgeschlossen. Mithin ist eine dem Zweck der Touristik- und Freizeitzone TF entsprechende Nutzung nicht absehbar. Insgesamt liegen keine geänderten Verhältnisse in tatsächlicher oder rechtlicher Hinsicht vor, welche eine Umzonung der Parzelle Nr. 6 in die Touristik- und Freizeitzone TF als erforderlich erscheinen lassen. Bei dieser Sachlage aber überwiegt das Interesse an der Beibehaltung der bisherigen öffentlichen Zone. Daher wird die Umzonung (Änderung Nr. 100) auf Parzelle Nr. 6 nicht genehmigt. Gleichzeitig beschliesst das DBU, die betroffene Parzelle der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen oeBA zuzuweisen (vgl. Rekursentscheid 536/2020).

Hafenzone (Änderung Nr. 104), Parzellen Nrn. 8, 2910, 2911 (östlich vom Zollhaus)

Neu wird das Gebiet südlich vom "Alten Seepark" und östlich des Zollhauses von der Touristikzone T in die Hafenzone H umgezont. Im Prüfbericht vom 18. September 2018 wurden gegen diese Umzonung denkmalpflegerische Vorbehalte geäussert. Daher wurde die Stadt Romanshorn aufgefordert, die betroffene Fläche einer Freihaltezone Fh zuzuweisen. Trotz kantonalen Vorbehalten wurde an der Umzonung festgehalten. Die Umzonung steht klar im Widerspruch zu den Vorgaben des ISOS. So liegt die betroffene Fläche gemäss ISOS in einer Umgebungszone I mit Erhaltungsziel a). Diese Zielsetzung verlangt, dass die bestehende Freifläche erhalten wird und störende Veränderung beseitigt werden. Mithin ist es planerisch nicht nachvollziehbar, weshalb diese Fläche der Hafenzone zugewiesen wird. Auch sind keine überwiegenden öffentlichen Interessen erkennbar, welche für eine solche Umzonung sprechen. Die Umzonung

11/25

steht zudem im Widerspruch zum ENHK-Gutachten vom 3. Januar 1998. Aus diesem Gutachten geht hervor, dass das Zollgebäude den baulichen Abschluss des Hafenbogens sowie das Trennelement zur anschliessenden Parkanlage bildet. Aus Sicht der ENHK ist das Gebiet östlich des Zollgebäudes freizuhalten. So würden neue Elemente (Neubauten / Provisorien) die Silhouette des Horns gravierend verändern. Daran ändert auch die geplante Gestaltungsplanpflicht nichts. Die Hafenzone berücksichtigt die Vorgaben des ISOS nur ungenügend. Daher kann die Umzonung nicht genehmigt werden. Das DBU beauftragt die Stadt Romanshorn, die fragliche Fläche einer sachgerechten Nutzungszone (z.B. Freihaltezone) zuzuweisen, welche mit den ISOS-Vorgaben vereinbar ist.

c) Kleinsiedlungen

Die Stadt Romanshorn verfügt über verschiedene Kleinsiedlungen, die gemäss Projektauftrag des Regierungsrates zur "Überprüfung der Kleinsiedlungen im Kanton Thurgau" (RRB Nr. 162 vom 19. Februar 2019) überprüft und bei Bedarf einer sachgerechten Zone zugewiesen werden müssen. Im Zusammenhang mit dem Projektauftrag hat der Regierungsrat im Mai 2020 die Kleinsiedlungsverordnung (KSV; RB 700.3) in Kraft gesetzt. Die Verordnung regelt im Sinne einer Übergangsbestimmung Zuständigkeit, Verfahren und anwendbares Recht bei Bauvorhaben in gewissen Kleinsiedlungen bis die Auflagen des Bundes in geltendes Recht überführt sind. In der KSV namentlich erwähnt werden in der Gemeinde Romanshorn die Kleinsiedlungen Aach und Oberhäusern Underdorf (Anhang A2).

Mit RRB Nr. 15 vom 11. Januar 2022 hat der Regierungsrat die Richtplanänderung "Kleinsiedlungen" erlassen. Diese Änderung wurde vom Grossen Rat am 14. September 2022 genehmigt und in Kraft gesetzt. Das Genehmigungsverfahren betreffend den vorliegenden Rahmennutzungsplan war zum Zeitpunkt der vorgenannten Genehmigung der Richtplanänderung durch den Grossen Rat bereits anhängig. Der in der Richtplanänderung enthaltene Auftrag an die Gemeinden konnte in der vorliegenden Ortsplanungsrevision somit noch nicht umgesetzt werden.

Gemäss Anhang A8 des revidierten Richtplans erfüllen die Kleinsiedlungen Holz (K261), Oberhäusern Oberdorf (K262) und Spitz (K264) die Anforderung an eine ordentliche Bauzone (Art. 15 RPG). Die Kleinsiedlungen Aach (K260) und Oberhäusern Underdorf (K263) erfüllen die Anforderungen an eine Erhaltungszone nach Art. 33 RPV. Gestützt auf Planungsauftrag 1.9 A hat die Stadt Romanshorn innert fünf Jahren, d.h. bis am 14. September 2027, die vorgenannten Kleinsiedlungen den in Anhang A8 aufgeführten Zonentypen zuzuweisen. Weil die Genehmigung des vorliegenden Zonenplans im Bereich der Weilerzonen Holz, Spitz, Oberhäusern (Ober- und Underdorf) und Aach nur unter Vorbehalt erfolgt, werden bei diesen Kleinsiedlungen im Zonenplan Hinweisvermerke angebracht.

d) Überlagernde Zonen

Ortsbildschutzzone

Obwohl im Prüfbericht vom 18. September 2018 gefordert, hat die Stadt Romanshorn darauf verzichtet, die Ortsbildschutzzone auf die nicht resp. ungenügend geschützten Teile des Ortsbildes (ISOS-Umgebungszonen, -gebiete und Baugruppen) auszudehnen. Eine entsprechende Auseinandersetzung und Interessenabwägung zu diesen Teilen des Ortsbildes fehlt im Planungsbericht. Daher wird die Sache für eine rechtsgenügende Auseinandersetzung und Interessenabwägung bezüglich ISOS an die Stadt Romanshorn zurückgewiesen. Diesbezüglich wird die Stadt Romanshorn vor allem zu prüfen haben, welche noch nicht ausreichend geschützten Teile des Ortsbildes mit einer Ortsbildschutzzone zu überlagern sind.

Gestaltungsplanpflicht

Mit der Revision des Zonenplans hat die Stadt Romanshorn die Gestaltungsplanpflicht in den Gebieten "Räckholtere / Hinderloo" und "Gärtliszälg" (Industriezone) aufgehoben. Diese Gestaltungsplanpflichten wurden im Jahr 2001 aus verschiedenen Gründen und zu verschiedenen Zwecken erlassen. Inzwischen haben sich die Verhältnisse geändert und die Begründungen sind überholt. Auch konnten verschiedene Gestaltungspläne erlassen und Projekte (Strassenprojekte, Bachverlegungen) umgesetzt werden, welche die Gestaltungsplanpflichten überflüssig machen. Aus kantonaler Sicht kann den Aufhebungen zugestimmt werden.

Neu werden die Parzellen Nrn. 789, 795, 807, 3197, 3417 (Räckholtere) im Gebiet "Holzenstein Süd" mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Im revidierten Zonenplan befinden sich die Parzellen Nrn. 3197 und 807 in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Die von der Gestaltungsplanpflicht betroffenen Teilflächen der Parzellen Nrn. 789, 3417 und 795 sind der Wohnzone W2 zugewiesen. Vorliegend ist zu prüfen, ob die erwähnten Parzellen zu Recht mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert werden. Nach § 23 Satz 1 PBG dient der Gestaltungsplan je nach Zielsetzung der architektonisch guten, auf die bauliche und landschaftliche Umgebung und die besonderen Nutzungsbedürfnisse abgestimmten Bebauung, Verdichtung oder Erneuerung sowie der angemessenen Ausstattung mit Anlagen zur Erschliessung oder im Nichtbaugebiet in der Regel der Landschaftsgestaltung. So ist die sachgerechte Erschliessung der Bauzonen im Sinne von § 36 Abs. 1 PBG in der Regel über einen Gestaltungsplan zu regeln. Vorliegend ist davon auszugehen, dass das fragliche Gebiet zumindest werkleitungsmässig hinreichend erschlossen ist. Hingegen sind die nördlichen Teile der Parzellen Nrn. 789 und 795 sowie die Parzelle Nr. 3417 nur unzureichend erschlossen. Die Stadt hat somit

die Pflicht, dieses Gebiet mit einem der zonengemässen Nutzweise entsprechenden und verkehrssicheren Zufahrt ab dem Gemeindestrassennetz auszustatten. Folglich ist grundsätzlich planerisch nachvollziehbar, dass die erwähnten Parzellenteile mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert werden. Unklar ist allerdings, weshalb die gesamte Fläche der Parzelle Nr. 3197 und der gesamte südliche Teil der Parzelle Nr. 807 miteinbezogen werden. So sind diese Flächen mehrheitlich hinreichend erschlossen und dürfen für eine künftige Zufahrt nicht in Frage kommen. So erscheint planerisch angezeigt, dass eine künftige Zufahrt vernünftigerweise entlang der Südgrenze der Parzelle Nr. 3197 verlaufen sollte. Damit erweist sich die Zonenüberlagerung in ihren Dimensionen als nicht erforderlich und somit als unverhältnismässig. Weiter hat sich gezeigt, dass die Gestaltungsplanpflicht gegen den Grundsatz der Rechtsgleichheit verstösst (vgl. Rekursentscheid 512/2020). Daher wird die Zone mit Gestaltungsplanpflicht im Gebiet "Holzenstein Süd" (Parzellen Nrn. 789, 795, 807, 3197, 3417) nicht genehmigt.

Gefahrenzonen

Seit 2013 sind sämtliche Gemeinden im Kanton Thurgau im Besitz einer behördenverbindlichen Gefahrenkarte. Die Behörden haben also bei allen raumwirksamen Tätigkeiten die Gefahrenkarten zu berücksichtigen. Nach § 56 Abs. 1 des Gesetzes über den Wasserbau und den Schutz vor gravitativen Naturgefahren (WBSNG, RB 721.1) haben die Gemeinden die Naturgefahrenkarten bis 31. Dezember 2018 in die Kommunalplanung zu überführen. Diese Frist kann um höchstens fünf Jahre (bis 31. Dezember 2023) verlängert werden. Mit der Revision des Rahmennutzungsplans setzt die Stadt Romanshorn den Auftrag gemäss § 56 Abs. 1 WBSNG um. Die gefährdeten Flächen im Zonenplan werden mit einer Gefahrenzone überlagert. Grundlage für die Umsetzung der Gefahrenkarte in die Nutzungsplanung bildet ein Bericht zur "Umsetzung Gefahrenzone Romanshorn" vom 31. Juli 2018 (ERR Raumplaner / Holinger). Soweit überprüfbar, wurden die Gefahrenzonen auf dem Gemeindegebiet vollständig und sachgerecht ausgeschieden.

e) Weitere Themen

Mehrwertabgabe

Gestützt auf § 63 PBG wird eine Mehrwertabgabe fällig, wenn Land, das bisher ausserhalb der Bauzone lag, neu und dauerhaft einer Bauzone zugewiesen wird (Neueinzonung) sowie für Land, das bisher in einer öffentlichen Zone lag, neu einer anderen Bauzone zugewiesen wird. Ebenfalls fällt Bahnareal, das einer Bauzone zugeordnet wird, unter die Abgabepflicht, da solche Areale der Hoheit des Bundes unterstanden und noch keiner Nutzungszone zugewiesen waren. Somit sind insbesondere die Änderungsflächen Nrn. 83, 111, 115, 121 und 125 grundsätzlich mehrwertabgabepflichtig. Ob diese Planänderungen effektiv abgabepflichtig sind und ob weitere abgabepflichtige Flächen bestehen, wurde von kantonaler Seite nicht geprüft. Jedenfalls sind sämtliche

mehrwertabgabepflichtigen Zonenplanänderungen der kantonalen Steuerverwaltung zu melden. Dazu ist das offizielle Meldeformular Mehrwertabgabe zu verwenden.

Gewässer

Im Prüfbericht vom 18. September 2018 wies das Amt für Raumentwicklung darauf hin, dass Flächen, die rechtlich zum Gewässer gehören, nicht einer Nutzungszone zugewiesen werden können. Auch dürfen keine Nutzungszone festgelegt werden, die nicht zum Gemeindegebiet der Stadt Romanshorn gehören. Mit der Änderung Nr. 95 wird zumindest teilweise auf die Vorbehalte der Vorprüfung reagiert. Generell wurde aber darauf verzichtet, die Nutzungszone gegenüber dem Gewässer zu bereinigen.

Bei stehenden Oberflächengewässern (wie dem Bodensee) gilt die Uferlinie als Begrenzungslinie. Für deren Bestimmung wird zumeist der regelmässig wiederkehrende höchste Wasserstand herangezogen. Im Kanton Thurgau wird anstelle des Begriffs Uferlinie der Begriff Hochwasserprofil verwendet. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wurde festgestellt, dass Teile von Nutzungszone innerhalb des Hochwasserprofils des Bodensees und somit im Oberflächengewässer gemäss § 2 des Wassernutzungsgesetzes (WNG; RB 721.8) ausgeschieden werden. Nach § 1 Abs. 1 Ziff. 2 bzw. Abs. 2 WNG gehört das Oberflächengewässer hinsichtlich der Nutzung zum öffentlichen Wasser und steht unter der Hoheit des Kantons Thurgau. Da die Hoheit über den Bodensee und somit sämtlicher Teilflächen der (Grund-) Nutzungszone innerhalb des Hochwasserprofils beim Kanton liegt, sind diese Bereiche der kommunalen Planungshoheit entzogen. Nach § 3 Abs. 1 Ziff. 3 der Verordnung des Regierungsrates zum Wassernutzungsgesetz (WNV; RB 721.81) bedarf die räumliche Nutzung der Oberflächengewässer im Sinne von § 25 WNG einer Konzession. Flächen (wie auch Bauten und Anlagen), welche sich in einem Gewässer befinden, dürfen nicht durch die Gemeindebehörde einer Nutzungszone zugewiesen werden. Die Zuständigkeiten für allfällige Eingriffe ins Hochwasserprofil ergeben sich aus den Bestimmungen des WBSNG und des WNG. Sämtliche Nutzungszone entlang der Uferlinie (Bodensee) sind mit dem Hochwasserprofil abzustimmen und abzugrenzen. Insbesondere bei folgenden Bereichen und Parzellen besteht ein Handlungsbedarf:

- die Freihaltezone Fh im Bereich des Inselis, des Seeparks / Schlossbergs (Parzellen Nrn. 4, 1884 und 2228) und der Bunkerwiese (Mole)
- die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen oeBA im Bereich des Seebads (Parzelle Nr. 2495)
- die Gewerbezone Hafen GH und die Freihaltezone Fh (Parzellen Nrn. 2909)
- die Naturschutzzone im Wald und Gewässer (Parzellen Nrn. 1811 und 1812)
- die Touristik- und Freizeitzone TF im Bereich der Bunkerwiese

Ferner wurde festgestellt, dass die Gebiete "Inseli" (Gemeindehafen) und Bunkerwiese (Yachthafen) nicht zum Gemeindegebiet der Stadt Romanshorn gehören. Solche Flächen ausserhalb des Gemeindegebiets können grundsätzlich keiner Nutzungszone zugewiesen werden.

Soweit diese Grundnutzungszonen innerhalb des Hochwasserprofils (Bodensee) gemäss § 2 des Wassernutzungsgesetzes (WNG; RB 721.8) zu liegen kommen oder diese ausserhalb des Gemeindegebiets liegen, werden sie nicht genehmigt. Die Stadt Romanshorn wird beauftragt, sämtliche Flächen entlang des Bodensees (Obersee) so zu bereinigen, dass sie nicht mehr in das Hochwasserprofil (Uferlinie) ragen. Diese Bereinigung ist innert 6 Monaten vorzunehmen. Sie ist mit dem Amt für Umwelt abzusprechen. Zusätzlich sind das Forstamt und das Amt für Raumentwicklung (Abt. Natur und Landschaft) beizuziehen, soweit es die Naturschutzzone auf den Parzellen Nrn. 1811 und 1812 betrifft.

Verkehrsflächen

Im Zonenplan werden die Verkehrsflächen und das Bahnareal bezeichnet. Dabei wird zwischen Flächen innerhalb und ausserhalb der Bauzonen unterschieden. Sie sind in der Legende unter "Informationsinhalt" aufgelistet. Die generelle Prüfung zeigt, dass die erfolgten Zuweisungen (innerhalb und ausserhalb der Bauzonen) korrekt erfolgt sind. Im Übrigen weist die SBB AG (Immobilien / Immobilienrechte) im Schreiben vom 21. Dezember 2020 darauf hin, dass grundsätzlich alle Gebiete innerhalb der Interessenlinien aus dem regionalen Masterplan vom Dezember 2018 als Zonen "Bahnareal innerhalb der Bauzone" oder "Bahnareal ausserhalb der Bauzone" zu deklarieren sind. Die Stadt Romanshorn wird aufgefordert, die Flächen des Bahnareals, soweit erforderlich, in Absprache mit der SBB AG zu bereinigen (vgl. Schreiben vom 21. Dezember 2020).

Genereller Entwässerungsplan (GEP)

Die Revision der Stadt Romanshorn beinhaltet zahlreichen Planänderungen. Diesbezüglich ist anzumerken, dass durch diese Planänderungen keine Veränderungen der im Generellen Entwässerungsplan (GEP) festgeschriebene Abflusskoeffizienten erfolgen darf. Allfällige Auswirkungen der Ortsplanungsrevision auf die bestehenden Abwasseranlagen sowie Auswirkungen auf die Massnahmenplanung des GEP sind in der laufenden GEP-Überarbeitung zu beurteilen und, wo notwendig, Anpassungen vorzunehmen.

2. Baureglement (BauR)

Das neue Baureglement basiert mehrheitlich auf dem bisherigen Baureglement oder dem Musterbaureglement (MBR) der Region Ober- und Mittelhurgau (vgl. S. 5 Planungsbericht). Mit der Revision wird das Baureglement insbesondere an das neue Planungs- und Baurecht sowie die IVHB (Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe) angepasst werden. Aus kantonaler Sicht ist dies zu begrüssen. Mit einzelnen Ausnahmen enthält das revidierte Baureglement, abgestimmt auf die einzelnen Nutzungszonen, die im Sinne von § 18 PBG erforderlichen Regelungen.

Redaktionelle Anpassungen: Mit Schreiben vom 7. September 2020 wurde die Stadt Romanshorn darüber informiert, dass das Baureglement verschiedene redaktionelle Fehler enthält. Insbesondere wurde darauf hingewiesen, dass die Überschriften zur Masstabelle (Art. 5 BauR) falsch sind. Diese redaktionellen Fehler wurden mit Schreiben vom 20. März 2021 bereinigt. Gleichzeitig teilte die Stadt Romanshorn mit, dass die Erläuterungen zur Masstabelle (Art. 5) ergänzt wurden. Unter Buchstabe a) wird darauf hingewiesen, dass "die **Fassadenhöhe** bei Schrägdächern auf der Traufseite und bei Flachdächern an denjenigen Fassaden gemessen wird, an welchen das Attikageschoss zurückversetzt ist. Aus rechtlicher Sicht handelt es sich bei dieser Ergänzung nicht um eine Erläuterung, sondern um eine normative Festlegung und damit um eine Änderung des Baureglements. Eine solche bedarf einer öffentlichen Auflage und einer Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung, da es sich nicht bloss um eine geringfügige Änderung im Sinne von § 4 Abs. 2 PBG handelt. Mithin liegt ein Verfahrensfehler vor, der im Genehmigungsverfahren nicht geheilt werden kann. Daher kann die erfolgte Ergänzung von Art. 5, Masstabelle (zweiter Satz zu Fussnote a) sowie die Skizzen zur Gesamthöhe und Fassadenhöhe im Anhang A nicht genehmigt werden. Die Sache wird an die Stadt Romanshorn zurückgewiesen, um diesbezüglich das Auflage- und Beschlussverfahren nachzuholen. Wird die "massgebende Seitenfassade" festgelegt, ist darauf zu achten, dass diese unter den Festlegungen (nicht Erläuterungen) aufgeführt wird. In diesem Zusammenhang ist auf das Muster-Baureglement der Regionalplanungsgruppen Oberthurgau und Mittelhurgau zu verweisen.

Art. 4, Zonenzuteilung: In der Zoneneinteilung werden die *Verkehrsflächen Vi* unter den Bauzonen aufgeführt. Das kantonale Recht kennt noch keine Nutzungszone "Verkehrsfläche". Der Planungsbericht enthält zu dieser Nutzungszone denn auch keine Angaben. Im Baureglement wird weder der Zonenzweck noch die Zonenvorschriften für diese Zone festgelegt. Es handelt sich mithin um eine raumplanerische Festlegung ohne normativen Gehalt, was nicht genehmigt werden kann (vgl. Prüfbericht vom 18. September 2018).

Art. 5, Masstabelle: Im Prüfbericht vom 18. September 2018 wurde darauf hingewiesen, dass es nicht genügt, für die Kernzone K, die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen oeBA und die Hafenzonen H einzig die Höhenmasse und Grenzabstände zu regeln.

Insbesondere ist es nicht möglich, dass in den erwähnten Zonen keine maximale Gebäudelänge und/oder ein Dichtemass festgelegt wird. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung zu Art. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) müssen aus dem Baureglement Rückschlüsse auf die Bau-, Wohn- und Umweltqualität sowie auf das maximal zulässige Mass der Nutzung gezogen werden können. Dazu muss das Bauvolumen rechtsverbindlich geregelt werden (vgl. Urteil BGer 1C_520/2014 vom 8.4.2015).

Kernzone:

Die Stadt Romanshorn argumentiert, dass die Höchst- und Mindestmasse in der Kernzone durch bestehende Gestaltungspläne geregelt werde. Laut Schreiben der Stadt Romanshorn vom 20. März 2021 sollen diese Gestaltungspläne angepasst werden. Auch ist geplant, einen neuen Gestaltungsplan zu erlassen. Die Anpassungen und der neue Gestaltungsplan sollen auf dem Gestaltungsrichtplan Innenstadt basieren.

Diesbezüglich ist anzumerken, dass die nähere Ordnung einer einzelnen Nutzungsordnung im Sinne von § 18 Abs. 1 PBG nicht erst im Gestaltungsplanverfahren geregelt werden kann (vgl. TVR 1996 Nr. 19, E. 3d). Ferner handelt es sich beim Gestaltungsrichtplan Innenstadt um ein behördenverbindliches Planungsinstrument, welche keine eigentümerverbindliche Wirkung hat. Soll in der Kernzone auf Längen- und Dichtemasse verzichtet werden, ist dies nicht ausgeschlossen. Dafür bedarf es aber einer nachvollziehbaren Begründung und umfassenden raumplanerischen Interessenabwägung. Im Planungsbericht fehlen diese aber gänzlich. Daher werden die offengelassenen Massvorschriften der Kernzone K nicht genehmigt. Zudem wird die Sache zur umfassenden raumplanerischen Interessenabwägung und zur Ergänzung der Zonenbestimmungen an die Stadt Romanshorn zurückgewiesen.

Im weiteren Verfahren ist zu klären, ob allenfalls eine max. Gebäudelänge eingeführt werden könnte. Für eine entsprechende Begründung sprechen sich auch die KCAP Architekten aus, welche die Konzeption zur Innenstadt erarbeitet haben. So vertreten diese Architekten die Meinung, dass bei grösseren Bauvolumen die Fassaden grundsätzlich nicht länger als 40 m sein sollten. Im Übrigen scheint auch denkbar, auf eine max. Gebäudelänge zu verzichten, sofern die Kernzone mit zusätzliche Vorschriften ergänzt werden (vgl. BauR der Stadt Frauenfeld: Kernzone Altstadt). Dies ist indes nur möglich, sofern mit diesen Vorschriften der Erhalt der Struktur (Fassadenfluchten, Traufhöhen, etc.) und Freiräume sichergestellt wird. Gleichzeitig ist zu regeln, dass die bauliche Erneuerung unter Wahrung der bestehenden Gebäudeform und unter möglicher Schonung der bestehenden Substanz zu erfolgen hat (siehe Baureglement der Stadt Frauenfeld, Kernzone Altstadt).

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen:

Im Schreiben vom 20. März 2021 führt die Stadt Romanshorn aus, dass bewusst auf die Festlegung eines Längenmasses verzichtet wurde. So habe es sich gezeigt, dass für zeitgemässe Sport- und Freizeitanlagen sowie Bildungseinrichtungen Abmessungen aus der Funktion und den spezifischen Normen gegeben seien. Auch vertritt die Stadt Romanshorn die Meinung, dass die bestehenden Bauten und Anlagen in der oeBA und die übrigen Vorschriften (Grenzabstand, Gesamt-, Fassadenhöhe) genügend bestimmend seien. Auch seien die Parzellen durch überlagernde Zonen wie Ortsbildschutz, Baumschutz und weiteren Einschränkungen unterlegen. Aus kantonaler Sicht greifen diese Argumente zu kurz. Daran ändert auch nichts, dass es sich um öffentliche Zonen handelt, die sich in einem städtischen Umfeld mit unterschiedlichen Nutzungsbedürfnissen befinden. So haben Abklärungen durch das Amt für Raumentwicklung ergeben, dass im Kanton Thurgau durchaus auch andere Städte (wie z.B. Frauenfeld, Arbon, Weinfelden) in der Lage sind, für öffentlichen Zonen max. Gebäudelängen festzulegen.

Hafenzone:

Mit der Revision des Baureglements wird für die Hafenzone eine max. Fassadenhöhe von 13.00 m und ein Grenzabstand von 3.0 m festgelegt. Damit werden die bisherigen Höhen (Gebäudehöhe: 7.00 m, Firsthöhe: 10.50 m) um ca. 6 m erhöht. Gleichzeitig wird die heutige Baumassenziffer von 2.0 gestrichen. Ein neues Dichtemass wird nicht festgelegt. Aufgrund einer fehlenden max. Gebäudelänge und eines fehlenden Dichtemasses, ist das zulässige Ausmass/ Bauvolumen von Bauten und Anlagen zu wenig bestimmt. Mithin werden die Zonenbestimmungen den Anforderungen im Sinne von § 18 Abs. 1 PBG nicht gerecht. Ferner ist unklar, inwiefern die festgelegte Fassadenhöhe von 13.00 m mit den Vorgaben des ISOS vereinbar ist. So fehlt in Bezug auf die geänderten Bauvorschriften der Hafenzone H eine raumplanerische Interessenabwägung (vgl. Rekursentscheide 543/2020 und 542/2020). Daher wird die Höhenregelung der Hafenzone H (max. Fassadenhöhe von 13 m, keine max. Gesamthöhe) nicht genehmigt. Die Sache wird zur Durchführung einer umfassenden raumplanerischen Interessenabwägung und zur Neuregelung und Ergänzung der Massvorschriften an die Stadt Romanshorn zurückgewiesen.

Art. 9, Kernzone K: Die Kernzone überlagert teilweise für das Ortsbild relevante Gebiete und Baugruppen mit den Erhaltungszielen "Erhalten der Struktur" und "Erhalten der Substanz" (Erhaltungsziele des KRP und des ISOS). Daher wurde die Stadt Romanshorn im Prüfbericht vom 18. September 2018 aufgefordert, für die Kern-, Weiler- und Ortsbildschutzzone zusätzliche Gestaltungsvorschriften zu erlassen. Trotz dieser Aufforderung hat die Stadt Romanshorn keine zusätzlichen Vorschriften für diese Gebiete erlassen. Damit ist der Schutz des Ortsbildes nur ungenügend gewährleistet. Insbesondere die Bestimmungen der Kernzone, wie auch der Ortsbildschutz- und Weilerzonen, bedürfen einer Anpassung, damit sie die Schutzziele des ISOS im Sinne von

Art. 11 VISOS genügend berücksichtigen. Dabei sind Abweichungen von den Schutzziele möglich. Diese sind anhand einer umfassenden Interessenabwägung aber nachvollziehbar zu begründen. Statt die Vorschriften der Kernzone zu verschärfen, ist alternativ auch möglich, die betroffenen Gebiete mit einer Ortsbildschutzzone zu überlagern.

Art. 21, Abs. 4, Naturschutzzonen im Wald: Gemäss Absatz 4 bleiben insbesondere in der Naturschutzzone im Wald weitergehende Vorschriften, namentlich betreffend Eingriffe, Unterhalt und Pflege, übergeordneten Bestimmungen vorbehalten. Diesbezüglich ist anzumerken, dass im Bereich von Naturschutzzonen im Wald nicht nur in den genannten Anwendungsfällen "Eingriffe, Unterhalt und Pflege", sondern generell und insbesondere bei Baumassnahmen (Bauten und Anlagen usw.) die Waldgesetzgebung allfälligen kommunalen Bestimmungen vorgeht.

Art. 38 und Anhang B, Höhere Häuser: Höhere Häuser können erhebliche Auswirkungen auf das Ortsbild haben. Somit werden an höhere Häuser – insbesondere in Gebieten, welche für das Ortsbild von Bedeutung sind – erhöhte Anforderungen gestellt. Art. 38 Abs. 1 und 2 wiederholen den Wortlaut von § 38 Abs. 1 - 3 PBV. Unklar ist allerdings, weshalb in Art. 38 auch Regelungen enthalten sind, welche Hochhäuser betreffen. So sind doch auf dem Gemeindegebiet gar keine Hochhäuser geplant.

Weiter wird in Absatz 2 und 3 auf den Anhang B des Baureglements verwiesen. Dieser Anhang enthält eine Karte mit Potentialgebieten für höhere Häuser. Dabei wird zwischen drei Typen von Potentialgebieten (rot, lila, violett) unterschieden. Je nach Gebiet wird dabei zwischen unterschiedlichen Höhenmassen differenziert. Wo städtebaulich begründet, sollen "partiell" gebietsspezifisch zwischen 2 bis 4 zusätzliche Vollgeschosse möglich sein. Auf der gleichen Karte sind mit einem Stern die Standorte für "Bauten mit Spezialanforderungen" markiert. Aus Sicht der Stadt Romanshorn soll es sich auch bei diesen "Spezialbauten" um höhere Häuser handeln. Als solches geht dies aber weder aus Art. 38 noch aus dem Anhang B hervor. Insbesondere werden für diese Spezialbauten, im Sinne von § 18 Abs. 1 Ziffer 9 PBG keine "Anforderungen" festgelegt. Mithin sind sie nicht mit dem PBG vereinbar. Im Übrigen ist zu beachten, dass im Hafenbereich (Promenade/ Gintzbürger) ohnehin keine höheren Häuser in Frage kommen. So stehen entsprechende höhere Häuser im Widerspruch zu den ISOS-Erhaltungszielen.

Weiter stellt sich bezüglich Art. 38 und Anhang B die Frage, nach welchen Kriterien die Stadt Romanshorn entscheiden wird, wo "partiell" höhere Häuser möglich sind und wo nicht. Um diese Frage zu klären, wäre der Gestaltungsrichtplan Innenstadt ein ideales Planungsinstrument. Leider konkretisiert auch dieser nur teilweise die Standorte mit höheren Häusern. Er ist zudem nur behördenverbindlich, teilweise zu unpräzise und enthält Widersprüche zu anderen Planungen.

Zusätzlich enthält Art. 38 mit den Absätzen 3 und 5 weitere Bestimmungen, welche sich mit dem Bau von höheren Häusern befassen. Diese regeln aber nicht die Anforderungen im Sinne von § 18 Abs. 1 Ziff. 9 PBG. Vielmehr handelt es sich hierbei um sogenannte "Kann"-Bestimmungen. Namentlich wird mit Absatz 4 festgelegt, dass der Stadtrat Romanshorn zur Sicherung einer inhaltlich genügenden Qualität der Gestaltungspläne Modelle und Varianzverfahren verlangen kann. Absatz 5 schreibt zudem vor, dass in den vom ISOS erfassten Gebieten G auf Verlangen der zuständigen kantonalen Fachstelle ein Gutachten der ENHK einzuholen ist.

Mit der Festlegung von Potentialgebieten für höhere Häuser und die Begrenzung der Geschosshöhe beschränkt sich das revidierte Baureglement auf ein regulatorisches Minimum, ohne dass im Planungsbericht aufgezeigt wird, dass damit die erforderlichen Anforderungen i.S.v. § 18 Abs. 1 Ziff. 9 PBG festgelegt sind. In den Zusatzerläuterungen zu den höheren Häusern und Hochhäusern vom 10. März 2022, welche die Stadt Romanshorn dem Amt für Raumentwicklung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nachgereicht hat, erklärte die Stadt, die städtebaulichen und architektonischen Anforderungen seien in den Richtlinien für höhere Häuser und Hochhäuser festgehalten. Dabei übersieht sie jedoch, dass die Anforderungen i.S.v. § 18 Abs. 1 Ziff. 9 PBG durch die Gemeinde im Baureglement erlassen werden müssen. Bei den erwähnten Richtlinien handelt es sich lediglich um ein Konzept, welches als städtebauliche Begründung betreffend Gestaltungspläne für höhere Häuser und Hochhäuser während der Übergangszeit bis zur Anpassung der Baureglemente an das neue kantonale Recht, vom DBU als Genehmigungsbehörde akzeptiert wurde. Die Inhalte jener Richtlinie wären somit im revidierten Rahmennutzungsplan umzusetzen gewesen.

Art. 38 BauR sowie Anhang B werden deshalb nicht genehmigt und zur Überarbeitung und erneuten öffentlichen Auflage an die Stadt Romanshorn zurückgewiesen.

Weiter ist nicht nachvollziehbar, wie die Eignungsflächen für höhere Häuser und deren Abgrenzung hergeleitet wurden. Auch ist aus denkmalpflegerischer Sicht zu bedauern, dass mit der Planung zum Teil erheblich von der Studie von Feddersen und Klostermann (19. Mai 2010) abgewichen wird. Entsprechende Begründungen für diese Abweichungen resp. Interessenabwägungen dazu fehlen im Planungsbericht.

Ferner hat die Stadt Romanshorn auch darauf verzichtet, im Baureglement für den Bau von höheren Häusern generell qualitätssichernde Verfahren (Wettbewerb, Testplanung) vorzuschreiben. Aus kantonaler Sicht sind solche Verfahren insbesondere zwingend, wenn höhere Bauten im Stadtkörper prominent in Erscheinung treten könnten.

Schliesslich hat sich noch gezeigt, dass sich die Stadt Romanshorn mit ihrer Planung, hinsichtlich des Kerngebiets und Hafenparks, nur ungenügend mit den ISOS-Vorgaben auseinandergesetzt hat. Insbesondere sind im Stadtkern und Hafenbereich / Hafenpark höhere Häuser geplant, welche aus denkmalpflegerischer Sicht als ungeeignet einge-

stuft werden. So wird insbesondere befürchtet, dass mit höheren Häusern im Kerngebiet und Hafenpark die Fernwirkung der Dachlandschaft und Sichtlinien auf Einzelbauten und Ensembles beeinträchtigt werden, welche für das Ortsbild wichtig sind.

Auch hat die Stadt Romanshorn die Abweichungen von den ISOS-Erhaltungszielen nicht oder nur ungenügend begründet. Insbesondere erscheinen die eingereichten Unterlagen (u.a. Zusatzerläuterungen zu den höheren Häusern) ungenügend resp. erfüllen die Anforderungen an eine sachgerechte Interessenabwägung nicht (vgl. Raum & Umwelt März 1/2020, Espace Suisse). Daher wird die Sache für eine rechtsgenügende Auseinandersetzung und Interessenabwägung bezüglich ISOS an die Stadt Romanshorn zurückgewiesen. Um das weitere Verfahren zu beschleunigen, ist das Amt für Denkmalpflege bereit, zeitnah ein geeignetes Planungs- / Architekturbüro mit der Analyse der Stadtstruktur von Romanshorn unter der Berücksichtigung des ISOS zu beauftragen. Entsprechende Kosten werden durch das Amt für Denkmalpflege getragen.

3. Gestaltungsrichtplan Innenstadt

Im Bereich des Stadtkerns und des Hafenbeckens Nord wird die Kommunale Planung neu mit einem Gestaltungsrichtplan Innenstadt ergänzt. Grundlage für den Gestaltungsrichtplan (GRP) bilden zwei städtebauliche Konzeptionen der KCAP Architects & Planners. Von kantonaler Seite werden die erwähnten Konzeptionen begrüsst. Sie stellen eine wertvolle planerische Grundlage dar, um verschiedene Entwicklungen und Bauvorhaben im Zentrum und Hafenbereich Nord besser beurteilen zu können. Im Wesentlichen regelt der GRP Innenstadt gebietsspezifisch die möglichen Stellungen, Ausrichtung und die Geschossigkeit von Bauten. Zudem enthält der Richtplantext einige allgemeingültige Aussagen zu Nutzungsfestlegungen (öffentlicher Raum, publikumsorientierte Erdgeschossnutzung, Innenhöfe/Grünbereiche), zu baulichen Festlegungen (Grenzbaupflicht) und zu verkehrsbezogenen Festlegungen (Fusswegverbindungen, Veloabstellanlagen, Zu- und Wegfahrten). Laut Richtplantext kann von den erwähnten behördenverbindlichen Vorgaben abgewichen werden, sofern dies städtebaulich gut begründet wird oder dies aus einem Varianzverfahren (z.B. städtebaulicher Wettbewerb, Studienauftrag oder Testplanung) hervorgeht. Dabei sind aber die max. Höhenmasse gemäss Anhang B des Baureglements einzuhalten.

a) Ortsbildschutz / ISOS

Nebst den erwähnten Konzeptionen diene dem GRP Innenstadt gemäss Erläuterungsbericht auch das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Grundlage. In der Umsetzung wurden die Inhalte und Zielsetzungen des ISOS hingegen nicht angemessen berücksichtigt, wie folgende Aufzählung zeigt:

- Ein Grossteil des Perimeters des GRP Innenstadt umfasst Gebiete und Baugruppen, die gemäss ISOS in ihrer Substanz¹ oder Struktur² erhalten werden sollen.
- Es fand keine Berücksichtigung der Schutzziele der unterschiedlichen Umgebungszonen, Gebiete und Baugruppen³ statt; beispielsweise sollen Neubauten und höhere Bauten in Baugruppen mit dem Erhaltungsziel "Erhalten der Substanz" oder "Erhalten der Struktur" erstellt werden. Notwendige ergänzende Erläuterungen oder eine Interessenabwägung fehlen.
- Es fand keine Berücksichtigung des ENHK-Gutachtens von 03.01.1998 statt; beispielsweise ist eine Bebauung östlich des Zollhauses, Assekuranznummer: 52/0-1202, gemäss ENHK-Gutachten zu vermeiden und die Freihaltung der Parklandschaft zu gewährleisten; trotzdem sieht der Gestaltungsrichtplan eine Bebauung in diesem Bereich vor⁴

Sowohl der Planungsbericht als auch die nachgereichten Zusatzerläuterungen zu den höheren Häusern und Hochhäusern setzen sich nur ungenügend mit den ISOS-Vorgaben auseinander. Insbesondere fehlen gebietsspezifische Interessenabwägungen resp. Nachweise zur sachgerechten Berücksichtigung der ISOS-Vorgaben. Ferner ist zu bemerken, dass die Hochhausstudie von Feddersen und Klostermann aus denkmalpflegerischer Sicht nach wie vor eine wichtige Grundlage darstellt. Stehen Festlegungen des GRP Innenstadt im Konflikt mit der Hochhausstudie, bedarf es auch diesbezüglich ergänzender Begründungen.

Zusammenfassend erweist sich der Planungsbericht resp. die Interessenabwägung zum GRP Innenstadt als ungenügend. Daher wird der GRP Innenstadt nicht genehmigt. Die Planung wird für weitere Abklärungen und rechtsgenügende Interessenabwägungen an die Stadt Romanshorn zurückgewiesen. Es ist insbesondere der Nachweis zu erbringen, dass sich die geplanten Geschossigkeiten (Volumen) nicht negativ auf das Ortsbild auswirkt. Dabei gilt es auch die Fernerwirkung zu beachten.

b) Kulturobjekte

Dem GRP liegen teilweise Entwicklungsabsichten zu Grunde, welche in einem möglichen Konflikt mit potentiellen Schutzobjekten (Kulturobjekten) stehen. Im Planungsbericht werden die möglichen Konflikte nicht thematisiert. Insbesondere fehlen Interessabwägungen, welche sich mit den beabsichtigten Entwicklungen und den potentiellen

¹ Erhalten der Substanz: Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten, störende Eingriffe beseitigen

² Erhalten der Struktur: Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume bewahren, für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale integral erhalten

³ Insbesondere folgende ISOS Umgebungszonen, Gebiete und Baugruppen sind betroffen:

Erhalten der Beschaffenheit: Umgebungszone IV

Erhaltung der Substanz: Baugruppen 1.2, 1.3, 1.5

Erhalten der Struktur: Gebiet 4 sowie Baugruppen 1.1, 1.4,

⁴ im abschliessenden Vorprüfungsbericht auf S. 23 wird ebenfalls die Freihaltung der genannten Fläche beantragt

Schutzobjekten auseinandersetzen. Können die Konflikte derzeit nicht gelöst werden, sollten diese zumindest planerisch aufgezeigt und in der Plankarte dargestellt werden. Insbesondere sind im GRP Innenstadt die weiteren Schritte aufzuzeigen, um die einzelnen Konflikte zu bereinigen. Dabei sind auch unterschiedliche Strategien festzulegen, je nachdem, ob ein Gebäude (Kulturobjekte) abgebrochen oder erhalten werden soll. Zusammenfassend ergibt sich, dass der GRP auch bezüglich der Kulturobjekte für ergänzende Abklärungen und umfassende Interessenabwägungen an die Stadt Romanshorn zurückzuweisen ist. Diesbezüglich wird der Stadt Romanshorn empfohlen, wo überwiegende öffentliche Interessen an einer Entwicklung bestehen, auch formelle "Nicht-Unterschutzstellungen" zu prüfen (vgl. DBU-Kreisschreiben vom 24. Januar 2011).

Im Übrigen ist anzumerken, dass auch die SBB AG von erhaltenswerten Kulturobjekten betroffen sind. Im Schreiben vom 21. Dezember 2020 weisen sie darauf hin, dass unter die erhaltenswerten Kulturobjekte auch Dienstgebäude, Perrondächer, Stellwerkanlagen fallen. Im GRP ist im Gebiet 8: Bahnhof vorgesehen, das Bahnhofsgebäude teilweise abzubauen resp. aus dem Schutzplan zu entlassen. Die SBB AG äussern Vorbehalte gegen diesen Teilabbruch (nördlicher Flügel). Diesbezüglich weist sie darauf hin, dass das Bahnhofsgebäude im Bundesinventar erfasst ist und ein Abbruch entsprechend unzulässig sei. Sollte eine allfällige Nutzungsänderung im Nordflügel in den kommenden Jahren ebenfalls unter eine "bauliche Neugestaltung" gemäss Richtplandtext fallen und entsprechend nicht mehr möglich sein, stimmt die SBB der Schutzaufhebung bzw. dem GRP Innenstadt nicht zu. Im Übrigen fordert die SBB AG die Stadt Romanshorn auf, die SBB bei der Fragestellung, inwieweit der nördliche Anbau des Bahnhofsgebäudes ein "potentiell aufzuhebendes Schutzobjekt" darstellt, beizuziehen. In jedem Fall müsse aus denkmalpflegerischer Sicht klar dokumentiert werden, was mit "im Falle einer baulichen Neugestaltung" gemeint ist (vgl. Art. III, Ziffer a). So dürfe eine einfache Nutzungsänderung des Bestandsgebäudes nicht dazu führen, dass dieses auf Kosten der SBB abzubauen sei.

4. Berücksichtigung Agglomerationsprogramm

Seit dem Jahr 2014 beteiligt sich die Stadt Romanshorn am Agglomerationsprogramm St. Gallen-Bodensee. In der Vorprüfung des Kommunalen Richtplans und des Gestaltungsplans Innenstadt wurden keine Widersprüche zum Agglomerationsprogramm 3. Generation festgestellt. Zwischenzeitlich wurde das Agglomerationsprogramm 4. Generation erarbeitet und vom Stadtrat Romanshorn mit Beschluss vom 23. Februar 2021 genehmigt. Mit diesem Beschluss verpflichtet sich die Stadt Romanshorn, die Kommunalplanung (Richt- und Rahmennutzungsplan) an das Agglomerationsprogramms 4. Generation anzupassen. Dabei hat die Stadt Romanshorn sicherzustellen, dass die A- und B-Massnahmen sach- und termingerecht umgesetzt werden. Im Genehmigungsverfahren prüft der Kanton bei Planungen der Gemeinden, ob sie mit den Festsetzungen im Agglomerationsprogramm vereinbar sind (Planungsauftrag 0.5 B).

Mit Massnahme Nr. 1.3 hat sich die Stadt Romanshorn verpflichtet, die ÖV-Erschliessung und die Siedlungsdichten optimal aufeinander abzustimmen. Entsprechend haben Nebenzentren (wie Romanshorn) ihre Entwicklung auf die Bahnhofsgebiete zu lenken. Somit ist zu begrüßen, dass die Stadt Romanshorn zu einem grossen Teil eine Entwicklung im Stadtkern und dem Hafenpark vorsieht. Diese sind optimal mit ÖV (Güteklasse A) erschlossen. Gestützt auf das Agglomerationsprogramm sind in Gebieten mit ÖV-Güteklassen A und B hohe bauliche Dichten (150 - 300 RN/ha Bauzone) anzustreben. Der Planungsbericht schweigt sich diesbezüglich aus. Daher wird die Stadt Romanshorn aufgefordert, in den weiteren Verfahren (Gestaltungspläne, Testplanungen) gebietsspezifisch nachzuweisen, dass die angestrebten Dichten effektiv erreicht werden können.

Mit dem Agglomerationsprogramm 4. Generation wurde festgestellt, dass die gesetzlichen Vorgaben zur Erstellung von Parkplätzen häufig über dem effektiven Bedarf liegen. Insbesondere ist es nur in wenigen Gemeinden möglich, die Anzahl Parkplätze in Abhängigkeit zur ÖV-Erschliessung zu reduzieren. Daher haben sich die Gemeinden der Agglomeration St. Gallen – Bodensee dazu verpflichtet, ihre Bau- bzw. Parkierungsreglemente wo notwendig anzupassen. Dabei sind Reduktionsfaktoren (in %) für Neubauten einzuführen, welche die ÖV-Güteklassen berücksichtigen (siehe Massnahme Nr. 7.3, Agglomerationsprogramm 4. Generation). Eine solche Regelung (vgl. Art. 31 BauR) fehlt im Baureglement der Stadt Romanshorn. Daher wird die Stadt Romanshorn aufgefordert, Art. 31 des Baureglements innert 6 Monaten zu ergänzen. Mit dieser Ergänzung ist insbesondere eine Regelung zu erlassen, welche Reduktionsfaktoren (in %) für die Anzahl von Pflichtparkplätzen in Abhängigkeit von ÖV-Güteklassen vorsieht. Bei Art. 31 des Baureglements wird ein Hinweisvermerk angebracht.

5. ÖREB-Kataster

Auf S. 10 des Planungsberichts ist eine Zuweisung der kommunalen Bauzonen zum kantonalen Zonenkatalog enthalten. Das Amt für Raumentwicklung hat diese Zuweisung durchgesehen. Mehrheitlich sind die Zuweisungen nachvollziehbar.

Unklar ist allerdings, weshalb die Hafenzone der "Zone für spezielle Sportanlagen" zugewiesen wird. Vielmehr gehört sie aufgrund der Zonenbestimmungen zur kantonalen "Touristik- und Freizeitzone". Daher wird die Stadt Romanshorn angewiesen, mit der Datenlieferung für den ÖREB-Kataster die Hafenzone der kantonalen "Touristik- und Freizeitzone" (Nr. 1701) zuzuweisen.

Die Stadt Romanshorn hat die kommunale Touristik- und Freizeitzone der kantonalen Touristik- und Freizeitzone zugewiesen. Vielmehr müsste die kommunale Touristik- und Freizeitzone aus unser Sicht der kantonalen "Wohn- und Arbeitszone 3" zugewiesen werden. So lassen die Bestimmungen im Baureglement Mischbauten mit Wohnnutzung zu (bis zu einem Drittel der zulässigen Nutzung). Dabei vertritt die Stadt Romanshorn

25/25

die Meinung, dass es unerheblich sei, ob dieser Wohnraum betrieblich standortgebunden ist oder nicht. Somit handelt es sich aus kantonaler Sicht um eine Mischzone. Diese ist aufgrund der Höchst- und Mindestmasse mit der Wohn- und Arbeitszone WA3 vergleichbar. Daher wird die Stadt Romanshorn angewiesen, mit der Datenlieferung für den ÖREB-Kataster die kommunale Touristik- und Freizeitzone der kantonalen "Wohn- und Arbeitszone 3" (Nr. 1303) zuzuweisen.

Schlussbemerkung

Die anlässlich der Vorprüfung vorgebrachten Vorbehalte, Hinweise und Anregungen wurden nur teilweise berücksichtigt. Die Vorlagen erfüllen die Anforderungen von § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) nicht vollumfänglich. Der Rahmennutzungsplan wird mit Ausnahmen und Vorbehalten sowie einzelnen Hinweisvermerken genehmigt. In diesem Zusammenhang gilt es darauf hinzuweisen, dass die Kleinsiedlungsverordnung (KSV) betreffend Kleinsiedlungen weiterhin anwendbar bleibt. Der Gestaltungsrichtplan Innenstadt kann nicht genehmigt werden.

Departement für Bau und Umwelt
Der Departementschef



Dominik Diezi



Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen ab Publikation im Amtsblatt beim Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau, 8570 Weinfelden, Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten sowie die Beweismittel aufführen. Sie ist unterzeichnet in je einem Exemplar für die Beschwerdeinstanz und die Beteiligten einzureichen. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen.

Expediert: **04. OKT. 2022**