

Frauenfeld, 20. März 2025

Entscheid Nr. 0019

BOA/PG Nr. 2024.12-003

Stadt Romanshorn

Änderung Gestaltungsplan Säntis Süd / Huebzelg II

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die vom Stadtrat Romanshorn am 22. Oktober 2024 erlassene Änderung des Gestaltungsplans Säntis Süd / Huebzelg II wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Stadt Romanshorn, Stadtrat, Bahnhofstrasse 19, 8590 Romanshorn unter Beilage der Dossiers zur Änderung des Gestaltungsplans Säntis Süd / Huebzelg II, mit den notwendigen Genehmigungsvermerken (chargé)
 - ERR Raumplaner AG, Teufener Strasse 19, 9001 St. Gallen
 - Amt für Energie
 - Amt für Umwelt
 - Amt für Wirtschaft und Arbeit, Arbeitsinspektorat
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Hochbauamt
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage eines Dossiers zur Änderung des Gestaltungsplans Säntis Süd / Huebzelg II, mit den Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten.

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 11. Dezember 2024 ersucht die Stadt Romanshorn um Genehmigung der im Titel erwähnten Änderung des Gestaltungsplans Säntis Süd / Huebzelg II. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Gegen die Gestaltungsplanänderung sind beim Departement für Bau und Umwelt keine Rekurse hängig. Die Genehmigungsvorlage wurde vom Amt für Raumentwicklung mit Bericht vom 20. August 2024 vorgeprüft.

2. Mit Entscheid Nr. 60 vom 3. August 2009 hat das Departement für Bau und Umwelt den Gestaltungsplan Säntis Süd / Huebzelg II genehmigt. Inzwischen ist das Planungsgebiet erschlossen und mehrheitlich überbaut. Nun hat die Stadt Romanshorn beschlossen, den Gestaltungsplan auf Parzelle Nr. 2513 anzupassen. Mit der Änderung des Gestaltungsplans Säntis Süd / Huebzelg II sollen insbesondere die Voraussetzungen für den Bau von zwei Mehrfamilienhäusern geschaffen werden. Gleichzeitig sollen Widersprüche zum baulichen Bestand beseitigt und der Gestaltungsplan aus dem Jahr 2009 an das geänderte Planungs- und Baugesetz (PBG, RB 700) sowie die Begriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst werden.

Neu besteht der revidierte Gestaltungsplan gemäss Art. 1 Abs. 1 der Sonderbauvorschriften (SBV) aus zwei Plänen (Darstellung der Änderungen und Darstellung der Aufhebungen), den SBV sowie Beilageplänen. Fälschlicherweise wurde in Art. 1 SBV der Plan 1:500 durchgestrichen. Dieser Plan gilt in Teilen weiterhin, da es sich vorliegend lediglich um eine Änderung und nicht um die Aufhebung des Gestaltungsplans (Plan 1:500) handelt. Die neuen, zusätzlichen Beilagepläne umfassen das Richtprojekt (Architektur, Umgebungsgestaltung) zu den Baubereichen A1 – A3. In diesem Zusammenhang ist zu begrüssen, dass das Richtprojekt im Vergleich zur Vorprüfung weiter optimiert wurde. Mit Art. 5 Abs. 8 SBV werden verschiedene Elemente des Richtprojekts zum verbindlichen Inhalt des Gestaltungsplans erklärt. Diese Elemente umfassen insbesondere die privaten Aussenräume, das einheitliche Erscheinungsbild der Eckloggien / -balkone, die Materialisierung als Holzfassade und das Fassadenbild mit Lochfenstern. Gleichzeitig werden im Plan 1:500 "Darstellung der Änderungen" die Stellung der Bauten (Baubereiche) und wichtige Elemente der Umgebungsgestaltung allgemeinverbindlich festgelegt. Mit diesem Plan und geänderten SBV wird der Gestaltungsplan zudem an die Bestimmungen des rechtskräftigen Planungs- und Baurechts und die IVHB angepasst. Die Anpassungen sind insgesamt sachgerecht und mit dem übergeordneten Recht vereinbar.

3. Gemäss Kapitel 3.1.2 des Planungsberichts weicht der Gestaltungsplan von den Vorschriften der Regelbauweise ab. Mit der Änderung des Gestaltungsplans wird namentlich im Bereich der Parzelle Nr. 2513 die Gesamthöhe von 14.0 m auf 17.0 m und die Fassadenhöhe von 11.0 m auf 14.0 m erhöht. Gleichzeitig werden die ordentlichen Grenz- und Strassenabstände teilweise und die Grünflächenziffer von 45 % auf 35 % reduziert. Abweichungen von der Regelbauweise sind gemäss § 24 Abs. 2 PBG zulässig, wenn dadurch gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt. Die dafür erforderlichen Nachweise und Begründungen sind in Kapitel 3.1.7 des Planungsberichts aufgeführt. Der Gestaltungsplan erfüllt die Anforderungen an eine bessere Siedlungsgestaltung im Sinne von § 24 Abs. 2 PBG.

3/3

Die anlässlich der Vorprüfung vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden hinreichend berücksichtigt oder bei abweichender Auffassung hinreichend begründet. Die Änderung des Gestaltungsplans Säntis Süd / Huebzelg II erfüllt die Anforderungen von § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) und wird genehmigt.

Departement für Bau und Umwelt
Der Departementschef



Dominik Diezi



Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der Eröffnung 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: 26. MRZ. 2025