

Frauenfeld, 5. Mai 2025

Entscheid Nr. 26

BOA/PG Nr. 2024.05-001

Stadt Romanshorn

- Gestaltungsplan Sonnenfeld

- Aufhebung Gestaltungsplan Sonnenfeld Süd

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Stadtrat Romanshorn am 13. Februar 2024 beschlossene Gestaltungsplan Sonnenfeld wird mit folgenden Ausnahmen und Aufträgen genehmigt.
 - a) Die Gewässerraumlinie sowie die Grünfläche zwischen der Gewässerraumlinie und der Waldfläche (Ufergehölz) im Situationsplan 1:500 wird nicht genehmigt.
 - b) Die Sonderbauvorschriften werden mit Ausnahme folgender Artikel genehmigt:
 - Art. 5 Abs. 1 Satz 3 und 4
 - Art. 14 Abs. 2 (Begriff "Bereich innerhalb der Gewässerraumline")
 - Art. 16 SBVArt. 13 Abs. 2 letzter Satz SBV wird mit einem Hinweisvermerk versehen
 - c) Die Stadt Romanshorn wird beauftragt, im Gestaltungsplanperimeter auf Parzelle Nr. 1128
 - die nicht genehmigte Grünfläche zu bereinigen und auf den grundeigentümergehörigen Gewässerraum des Dorfbaches abzustimmen.
 - einen "Bereich Gewässerraum" zu bezeichnen und für diesen eine Regelung zu erlassen, welche mit Art. 41c GSchV vereinbar ist und - mit Ausnahme der geplanten öffentlichen Fusswegverbindung - ein generelles Verbot für Bauten und Anlagen vorsieht.
2. Die vom Stadtrat Romanshorn am 13. Februar 2024 beschlossene Aufhebung des Gestaltungsplans Sonnenfeld Süd wird genehmigt.
3. Mitteilung an:
 - Stadt Romanshorn, Stadtrat, Bahnhofstrasse 19, 8590 Romanshorn unter Beilage der Dossiers zum Gestaltungsplan Sonnenfeld und zur Aufhebung des Gestaltungsplans Sonnenfeld Süd, mit den notwendigen Genehmigungs-, Hinweis- und Nichtgenehmigungsvermerken (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
- Forstamt
- Hochbauamt
- Tiefbauamt
- Amt für Raumentwicklung, unter Beilage eines Dossiers zum Gestaltungsplan Sonnenfeld und zur Aufhebung des Gestaltungsplans Sonnenfeld Süd, mit den Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten.

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 6. Mai 2024 ersucht die Stadt Romanshorn um Genehmigung des im Titel erwähnten Gestaltungsplans Sonnenfeld sowie der Aufhebung des Gestaltungsplans Sonnenfeld Süd. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Gegen den Gestaltungsplan Sonnenfeld ging am 4. Juni 2024 ein Rekurs ein. Mit Schreiben vom 11. Februar 2025 wurde dieser Rekurs wieder zurückgezogen. Die Genehmigungsvorlage wurde vom Amt für Raumentwicklung mit Bericht vom 15. Februar 2016 vorgeprüft.
2. Der zur Genehmigung eingereichte Gestaltungsplan Sonnenfeld (nachfolgend: Gestaltungsplan) umfasst ein Gebiet, welches am nordwestlichen Rand der Stadt Romanshorn liegt. Das Gebiet grenzt an heterogenes bauliches Umfeld an, welches von Einfamilien- sowie Mehrfamilienhäusern geprägt ist. Der Planungssperimeter umfasst die Parzelle Nr. 1128. Auf dieser Parzelle stand bis vor wenigen Jahren eine Villa, welche im Jahr 2018 abgebrochen wurde. Seither ist die Parzelle Nr. 1128 unbebaut. Sie ist allseitig von hochwachsenden Bäumen umgeben. Im Osten grenzt das Planungsbiet an die „Im Sonnenfeld“-Strasse. Im Süden wird das Gebiet durch den Dorfbach begrenzt. Im rechtskräftigen Zonenplan (genehmigt mit DBU-Entscheid Nr. 45 vom 4.10.2022) ist auf der Parzelle Nr. 1128 eine Fläche von 1.36 ha der Wohnzone W3 und eine Fläche von 89 m² der Freihaltezone Fh zugewiesen. Bei der bestockten Fläche (ca. 883m²) entlang des Dorfbaches handelt es sich um eine Waldfläche (Ufergehölz). Im Planungsgebiet besteht ein rechtskräftiger Gestaltungsplan „Sonnenfeld Süd“. Da dieser durch einen neuen Gestaltungsplan ersetzt wird, hat die Stadt Romanshorn entschieden, diesen nun aufzuheben. Diese Aufhebung ist sachgerecht und kann genehmigt werden.

Auslöser für den Gestaltungsplan ist ein Projekt für eine Wohnüberbauung, das aus einem anonymen Studienauftrag als Siegerprojekt hervorging und in der Folge weiter bearbeitet wurde. Dieses Projekt bildet nun die Grundlage für den Gestaltungs-

plan. Es zeichnet sich durch drei viergeschossige Baukörper aus, die einen u-förmigen, verkehrsfreien Wohnhof mit hoher Aufenthaltsqualität bilden. Die architektonische Gestaltung mit einer gestaffelten Struktur und geschwungenen Balkonen sollen an eine leicht wirkende Pavillon-Architektur (Verzahnung von Innen- und Aussenraum bzw. ausgeprägtes Licht- und Schattenspiel) erinnern. Das Projekt ist so ausgearbeitet, dass es sich harmonisch in die Umgebung einbettet. In diesem Zusammenhang ist zu begrüßen, dass die Baukörper so gesetzt sind, dass der dicht bewachsen Baumbestand weitgehend erhalten bleibt. Insgesamt überzeugt das vorzügliche, sehr gut aufeinander abgestimmte Erschliessungs- Bebauungs-, Aussen- und Grünraumkonzept. Um die planerische Kontinuität und die hohen architektonischen wie auch aussenräumlichen Qualitäten sicherzustellen, wird von kantonaler Seite empfohlen, die Zusammenarbeit mit den bisherigen Projektverfassern aufrechtzuerhalten. Zudem sollte das Bauprojekt im Baubewilligungsverfahren dem Baubereit der Stadt Romanshorn vorgelegt werden. Der Stadt Romanshorn wird weiter empfohlen, vor der Ausführung die Erstellung von zu genehmigenden, grossflächigen Fassadenmustern (Material- und Farbkonzept) zu verlangen.

3. Gemäss Art. 2 Sonderbauvorschriften (SBV) soll der Gestaltungsplan die planungs- und baurechtlichen Grundlagen für die Bebauung innerhalb des umgrenzten Gebietes festlegen. Gleichzeitig wird eine hochwertige und auf die Bebauung abgestimmte Umgebungsgestaltung, eine bauliche Verdichtung und flächensparende Erschliessung angestrebt. Dieser Zweckartikel ist mit den Vorgaben von § 23 PBG vereinbar. Gemäss Art. 1 SBV besteht der Gestaltungsplan aus einem Plan 1:500, den SBV und einem Planungsbericht. Nach Art. 3 Abs. 1 sind alle im Gestaltungsplan eingetragenen Festlegungen sowie die SBV verbindlich. Die übrigen Planinhalte (Hinweise) sowie der Planungsbericht samt Beilagen haben begleitenden Charakter. Ebenfalls begleitenden Charakter haben das Richtprojekt Architektur (Schneider Studer Primas GmbH 31.01.2024) und das Richtprojekt Landschaftsarchitektur (Raymond Vogel Landschaften AG 26.01.2024). Dass die beiden Richtprojekte lediglich begleitenden Charakter haben, wird aus kantonaler Sicht bemängelt. So wurde doch im Prüfbericht vom 15. Februar 2016 von der Stadt Romanshorn gefordert, die beiden Richtprojekte im Gestaltungsplan als verbindlich zu erklären. Obwohl die Richtprojekte insgesamt nur begleitenden Charakter haben, sind zumindest gewisse Elemente der Richtprojekte gleichwohl allgemeinverbindlich geregelt. Entsprechende Regelungen sind in Art. 9 Abs. 3, Art. 11 Abs. 1 und Abs. 3 und Art. 13 Abs. 7 SBV enthalten. Unter anderem wird vorgeschrieben, dass die Balkone in den "Baubereichen offene Gebäudeteile" gemäss Richtprojekt in Wolkenform mit rundumlaufenden, aneinandergesetzten Bögen zu erstellen sind (Art. 9 Abs. 3 SBV). Laut Art. 11 Abs. 1 und 3 SBV hat sich die Gestaltung der Gebäude nach dem Richtprojekt zu richten und die architektonische Wirkung des Richtprojekts darf durch Schränke auf den Balkonen nicht verloren gehen oder negativ beeinflusst werden.

Nach wie vor eine gewisse Unklarheit besteht hinsichtlich Art. 13 Abs. 7 SBV. Demnach sind private Aussenbereiche sowie private Pflanzungen nur in Abstimmung mit dem "Gesamtkonzept der Umgebungsgestaltung" erlaubt. Vorliegend ist davon auszugehen, dass mit diesem Gesamtkonzept das "Richtprojekt Landschaftsarchitektur" (vgl. Art. 3 Abs. 3 SBV) gemeint ist.

In Art. 13 Abs. 1 SBV wird zusätzlich geregelt, dass die Umgebung so zu gestalten ist, dass sie den Bewohnenden als Aufenthaltsraum dienen kann und dass eine "vorzügliche Gesamtwirkung" erzielt wird.

Um die Inhalte und Qualitäten der beiden Richtprojekte hinreichend zu sichern, werden im Plan 1:500 Baubereiche für Hauptbauten, Erschliessungs-, Parkierungs-, Grünbereiche sowie Pflanzbereiche geregelt und Festlegungen zur Durchwegung getroffen. Diese Festlegungen werden mit Bestimmungen in den SBV ergänzt.

Da wie bereits erwähnt einzelne Elemente der beiden Richtprojekte allgemeinverbindlich geregelt sind und qualitätssichernde Massnahmen festgelegt werden, erfüllt der Gestaltungsplan insgesamt die Anforderungen nach § 23 des Planungs- und Baugesetzes (PBG, RB 700).

4. Der Kanton Thurgau hat mit RRB Nr. 1074 vom 18. Dezember 2018 für sämtliche Fliessgewässer den Gewässerraum behördenverbindlich festgelegt. Nun haben die Gemeinden den Auftrag, bis zum 31. Dezember 2026 für sämtliche Gewässer grundeigentümerverbindliche Gewässerraumlinien auszuscheiden. Für den Dorfbach, der im Süden an das Planungsgebiet angrenzt, ist dies noch nicht erfolgt. Daher wird im Planungsbericht (Kapitel 4.2) ausgeführt, dass die Übergangsbestimmungen gemäss Gewässerschutzverordnung (GSchV; SR 814.201) zur Anwendung kämen. In ihrem Schreiben vom 4. März 2025 legt die Stadt Romanshorn dar, dass es sich bei der Gewässerraumlinie im Gestaltungsplan um den übergangsrechtlichen Gewässerraum handle. Sobald die grundeigentümerverbindliche Gewässerraumfestlegung am Dorfbach in Rechtskraft erwachse, werde ein max. Gewässerraum von etwa 11 m resultieren. Weiter geht aus Art. 16 SBV hervor, dass "bis zur Festsetzung des Gewässerraums nach Art. 36a Abs. 1 Gewässerschutzgesetz (GSchG, SR 814.20) innerhalb des durch die Gewässerraumlinie bezeichneten Bereichs gemäss den Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung (GSchV) keine Anlagen und Bauten zulässig sind". Die erwähnten Ausführungen bzw. Art. 16 SBV stehen im Widerspruch zum Situationsplan, welcher die Gewässerraumlinie vermeintlich rechtsverbindlich festlegt. Aus diesem Grund werden sowohl die erwähnte Gewässerraumlinie, als auch Art. 16 SBV sowie der Begriff "Bereich innerhalb der Gewässerraumlinie" in Art. 14 Abs. 2 SBV nicht genehmigt. Die Stadt Romanshorn wird angewiesen, die nicht genehmigte Grünfläche auf Parzelle Nr. 1128 zu bereinigen und auf den definitiven, grundeigentümerverbindlichen Gewässerraum des Dorfbaches abzustimmen. Gleichzeitig ist im Gestaltungsplanperimeter ein "Bereich Gewässerraum" zu bezeichnen und für diesen eine Regelung zu

erlassen, welche mit Art. 41c GSchV vereinbar ist. Insbesondere ist für diesen Bereich ein generelles Verbot von Bauten und Anlagen zu erlassen. Davon ausgenommen ist die geplante öffentliche Fusswegverbindung.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens hat die Stadt Romanshorn Art. 13 Abs. 2 SBV mit einem zusätzlichen Absatz ergänzt, wonach "im Gewässerraum ausschliesslich die Erstellung der öffentlichen Fusswegverbindung gemäss Art. 5 SBV zulässig ist." Zu dieser Ergänzung ist anzumerken, dass Art. 41c GSchV abschliessend regelt, ob und welche Anlagen im Gewässerraum zulässig sind (vgl. § 35 WBSNG). Darauf wurde bereits im Prüfbericht vom 15. Februar 2016 hingewiesen. Für kommunale Regelungen wie Art. 13 Abs. 2 letzter Satz SBV bleibt deshalb grundsätzlich kein Raum. Angesichts des Umstands, dass nach Art. 41c Abs. 1 GSchV im Gewässerraum ausdrücklich auch standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege erstellt werden dürfen und die Standortgebundenheit und das öffentliche Interesse für die Fusswegverbindung von kantonaler Seite grundsätzlich bejaht werden kann, ist die Genehmigung von Art. 13 Abs. 2 letzter Satz SBV vertretbar. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass sich die Beurteilung der Zulässigkeit dieser Fusswegverbindung ausschliesslich nach Art. 41c Abs. 1 GSchV richtet und erst im noch durchzuführenden Baubewilligungsverfahren abschliessend erfolgen kann. Daher wird Art. 13 Abs. 2 letzter Satz SBV mit einem Hinweisvermerk versehen.

5. Zu den Sonderbauvorschriften sind folgende Bemerkungen und Vorbehalte anzubringen:

Art. 5 Abs. 1 Satz 3 und 4

Private Eigentümer können durch Sonderbauvorschriften nicht verpflichtet werden, die öffentliche Fusswegverbindung im Grundbuch mit einer Dienstbarkeit zu sichern. Art. 5 Abs. 1 Satz 3 und Satz 4 SBV, wonach die öffentliche Fusswegverbindung im Grundbuch durch eine Dienstbarkeit rechtlich zu sichern ist und die Dienstbarkeit zum Zeitpunkt der Baubewilligung vorliegen muss, kann daher nicht genehmigt werden. Wie im Vorprüfungsbericht vom 15. Februar 2016 festgehalten, wäre es angezeigt gewesen, die öffentliche Fusswegverbindung bereits vor dem Genehmigungsverfahren zu vereinbaren. Daher wird der Stadt Romanshorn nun empfohlen, mit der Inkraftsetzung des Gestaltungsplans zuzuwarten, bis die Fusswegverbindung (Dienstbarkeit) im Grundbuch rechtlich gesichert ist.

Art. 14

Obwohl im Vorprüfungsbericht vom 15. Februar 2016 ausdrücklich festgehalten wurde, dass Grösse, Lage und Gestaltung der Kinderspielplätze im weiteren Verfahren zu konkretisieren seien, werden im Gestaltungsplan keine Spielplatzflächen ausgeschieden. Vielmehr sollen nach Art. 14 Abs. 3 SBV die genaue Anzahl und die Platzierung von Spielgeräten und -anlagen erst im Baubewilligungsverfahren

nachgewiesen werden. Da gemäss Art. 14 Abs. 1 SBV für die Erstellung von Spielplätzen und Freizeitanlagen Art. 35 des kommunalen Baureglements (BauR) zur Anwendung gelangt und die ausserhalb der in Art. 14 Abs. 2 SBV erwähnten Bereichen liegende Fläche ausreichend dimensioniert erscheint, um die Vorgaben von Art. 35 BauR zu erfüllen, kann die Bestimmung dennoch genehmigt werden.

6. Gemäss Kapitel 7.1 des Planungsberichts weicht der Gestaltungsplan von den Vorschriften der Regelbauweise ab. Mit diesen Abweichungen wird namentlich von den ordentlichen Höhenmassen (Fassaden-/Gesamthöhe) um bis zu 3.2 m abgewichen. Gleichzeitig wird im Gestaltungsplan von der ordentlichen Gebäudelänge von 40.00 m um bis zu 30.20 m (Baubereich C) abgewichen. Damit wird nicht nur die in der nächsthöheren Wohnzone W4 max. zulässige Gebäudelänge von 60.00 m, sondern auch die max. zulässige Gebäudelänge in den übrigen Zonen überschritten. Einzig in der Arbeitszone AI und in der Arbeitszone Gartenbau AGb sind Gebäudelängen von mehr als 70.00 m erlaubt.

Abweichungen von der Regelbauweise (insbesondere über die nächsthöhere Zone hinaus) sind gemäss § 24 Abs. 2 PBG zulässig, wenn dadurch gesamthaft eine "bessere Siedlungsgestaltung von hoher Qualität" (vgl. TVR 2023 Nr. 16) erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt. Die dafür erforderlichen Nachweise und Begründungen sind in Kapitel 7.2 des Planungsberichts enthalten. Der Gestaltungsplan erfüllt die Anforderungen an eine bessere Siedlungsgestaltung im Sinne von § 24 Abs. 2 PBG.

7. Der Gestaltungsplan Sonnenfeld sowie die Aufhebung des Gestaltungsplans Sonnenfeld Süd erfüllen die Anforderungen von § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700). Die Genehmigungsvorlage wird abgesehen von wenigen Ausnahmen (Art. 5 Abs. 1 Satz 3 und 4 SBV, Art. 16 SBV und Art. 14 Abs. 2 SBV (Begriff "Bereich innerhalb der Gewässerraumline")) genehmigt.

Departement für Bau und Umwelt
Der Departementschef



Dominik Diezi



7/7

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: **05. MAI 2025**