



# DER REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU

Protokoll vom : - 7. Aug. 2001

Nr. 644

## **Generell revidierte Ortsplanung / EG Romanshorn / Genehmigung**

1. Mit Schreiben vom 27. Oktober 2000 ersucht die Bauverwaltung Romanshorn um Genehmigung der generell revidierten Ortsplanung und des Gestaltungsplans „Kerngebiet“. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Über die eingegangenen Rekurse entscheidet das Departement für Bau und Umwelt (DBU) in separaten Entscheiden. Der Gestaltungsplan „Kerngebiet“ wird in einem separaten Entscheid durch das DBU genehmigt.
2. Die zur Zeit noch geltende Ortsplanung der Einheitsgemeinde Romanshorn hat der Regierungsrat am 5. April 1988 mit Beschluss Nr. 520 genehmigt. In jenem Beschluss wurde der Gemeinderat eingeladen, die Überarbeitung des kommunalen Richtplans an die Hand zu nehmen. Dieser Aufforderung ist der Gemeinderat nachgekommen, indem eine umfassende Bearbeitung und intensive Auseinandersetzung mit den Themen Nutzung, Schutz, Gestaltung und Verkehr stattfand. Als Ergebnis resultierte ein kommunaler Richtplan, welcher vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 194 am 10. März 1998 genehmigt wurde und eine der Grundlagen, welche für die zur Genehmigung vorliegende Ortsplanung diene.
3. Zur Genehmigung liegt nun ein umfassendes Planungswerk vor, das sich aus einem Zonenplan, einem Baureglement, einem leicht revidierten Richtplan und einem Schutzplan der Natur- und Kulturobjekte zusammensetzt. Abgerundet wird dieses Werk mit einem Grundlagenbericht Energierichtplanung sowie einem Planungsbericht. Der Pla-

nungsbericht orientiert im Detail über den Planungsablauf und die eingesetzte Planungsorganisation. Er enthält zudem die zum materiellen Verständnis notwendigen Informationen. Aufgrund des Planungsberichtes kann gefolgert werden, dass die Bevölkerung im Sinne von Art. 4 des Raumplanungsgesetzes (RPG) im Rahmen der Erarbeitung eines Leitbildes für Romanshorn mit dem Titel "Stadt am Wasser" aus dem Jahre 1999 vorbildlich in den Planungsprozess eingebunden wurde. Schliesslich ist noch zu erwähnen, dass die Entwürfe vom Amt für Raumplanung mit Schreiben vom 1. Juni 1999 vorgeprüft wurden.

4. Wie erwähnt hat der Regierungsrat mit Beschluss Nr. 194 am 10. März 1998 den revidierten **Richtplan** genehmigt. Dieser ist nun im Zusammenhang mit der Überführung zahlreicher Inhalte in die neue Ortsplanung redaktionell bereinigt worden. Gleichzeitig wurde der Bereich „Energie“ in die Richtplanung integriert. Ein spezieller Grundlagenbericht zur Energierichtplanung enthält die notwendigen Informationen. Die kantonale Energiefachstelle hält in ihrer Stellungnahme fest, dass der Bereich Energie vorbildlich behandelt wurde. Einzig zu Abschnitt 5.2.1. des Richtplantextes ist zu bemerken, dass es aufgrund der energiepolitischen Entwicklung in den Kantonen, im Zusammenhang mit der Harmonisierung der Energievorschriften, angebracht wäre, wenn Um- und Neubauten von öffentlichen Gebäuden den MINERGIE-Baustandard erfüllen würden.

Den technischen Daten zur Ortsplanung kann entnommen werden, dass das Siedlungsgebiet von 319.7 ha nicht verändert wurde. Dieses setzt sich aus 305.8 ha Bauzonen und 13.9 ha zukünftigem Baugebiet zusammen. Letzteres umfasst 7.7 ha Industrie-, 4.1 ha Familiengarten- und 2.1 ha Gartenbaugebiet. Im Gebiet Rieder Zelg ist im Richtplan die vorgesehene Gartenbauzone irrtümlich mit der Signatur der Familiengartenzone versehen worden. Dieser Zeichnungsfehler fällt nicht ins Gewicht, da diese Bauzone gemäss nachfolgenden Erwägungen zum Kapitel „Zonenplan“ nicht genehmigt werden kann.

Die theoretische Kapazität des Siedlungsgebietes (total 319.7 ha, davon nicht überbaut 83.4 ha) beträgt hinsichtlich den Einwohnern ca.

153 % und hinsichtlich den Flächen 135 %. Diese grossen Kapazitäten erscheinen lediglich auf dem Hintergrund des kantonalen Richtplans, in welchem Romanshorn als kantonales Zentrum (1.1.2 Richtplantext) und als kantonaler Wirtschaftsschwerpunkt (1.2 Richtplantext) eingestuft ist, akzeptierbar.

Der Richtplan koordiniert auf vorbildliche Weise die Bereiche Siedlung, Landschaft und Verkehr. Bereits im Rahmen der Vorprüfung wurde ausführlich auf die Funktion eines Erschliessungsprogramms hingewiesen. Art. 19 RPG verpflichtet die Gemeinden zur Ausarbeitung eines Erschliessungsprogrammes. Im Rahmen dieses Programms ist der in Art. 15 RPG enthaltene Begriff der zeitgerechten Erschliessung zu konkretisieren und darzulegen, in welcher zeitlichen Reihenfolge die Bauzonen in Übereinstimmung mit der kommunalen Finanzplanung erschlossen werden können. Damit kann insbesondere sichergestellt werden, dass die Ortsplanung (z.B. Bevölkerungsentwicklung, Bau und Finanzierung von Infrastrukturanlagen) und die kommunale Finanzplanung sinnvoll gesteuert und aufeinander abgestimmt werden können. Vorrangiges Ziel des Erschliessungsprogrammes ist, die Rechtsstellung der Grundeigentümer zu verbessern. Durch die Bekanntgabe des Erschliessungstermins können diese erkennen, wann ihre Grundstücke spätestens erschlossen werden, bzw. ab welchem Zeitpunkt sie bei einem allfälligen Verzug der Gemeinde auf der Basis genehmigter Erschliessungspläne (Gestaltungspläne, Strassenprojekte usw.) eine Privaterschliessung anstreben können. Dieses Programm ist Bestandteil des kommunalen Richtplans. Angesichts des grossen Baugebietes, welches die Gemeinde von Gesetzes wegen im Verlaufe der nächsten 15 Jahren erschliessen muss, ist das Erschliessungsprogramm von zentraler Wichtigkeit.

Ziffer 9.4 des Planungsberichts führt aus, dass der Plan über den Stand der Erschliessung erst nach dem Auflageverfahren des Zonenplans erstellt und nachgereicht wird. Weiter sei die Erschliessungsplanung aufgrund des sich in Bearbeitung befindenden GEP (Generelles Entwässerungsprojekt) noch ausstehend und werde erst nach Vorliegen der GEP-Grundlagen erstellt. Der Gemeinderat Ro-

manshorn wird eingeladen, den nachgeführten Stand der Erschliessung und die Erschliessungsplanung möglichst bald nachzureichen.

5. Ein über mehrere Planungsinstrumente hinweggreifender Bereich ist der im kantonalen Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat (NHG TG; RB 450.1) geforderte **Schutz von Natur- und Kulturgütern**. Für die erhaltenswerten flächigen Objekte sind wie allgemein üblich und bewährt im Zonenplan entsprechende Nutzungszonen (Kernzone, Weilerzone, Landschafts- und Naturschutzzone) ausgedehnt. Gemäss Art. 56 des Baureglementes (BauR) hat der Gemeinderat einen Plan zum Schutz und zur Pflege der erhaltenswerten Kultur- und Naturobjekte zu erlassen. Dieser allgemeinverbindliche **Schutzplan** ergänzt den behördenverbindlichen Richtplan, in welchem weitere schutzwürdige Objekte bezeichnet sind. Die erhaltenswerten punktförmigen Kulturobjekte sind durch einen Kunsthistoriker untersucht und in drei Kategorien eingeteilt worden. Im Schutzplan sind nun die Kulturobjekte der ersten Kategorie aufgenommen worden. Die übrigen wurden im Richtplan als Festsetzungen aufgeführt. 32 dieser im Richtplan bezeichneten Objekte sind im Hinweisinventar aus dem Jahre 1990 als „wertvoll“ eingestuft. Deren Unterschutzstellung soll bei Gefährdung, bei Baueingaben oder auf Antrag der Grundeigentümer vom Gemeinderat einzelfallweise geprüft werden. Der Regierungsrat hat bis zum 31. März 1999 Richtplanlösungen akzeptiert, allerdings nur mit der jeweiligen Erwägung, dass er davon ausgehe, dass die Umsetzung in einen allgemeinverbindlichen Schutz gemäss § 10 NHG TG innert der obengenannten Frist (§ 27 NHG TG) erfolge, sofern der Regierungsrat nicht nachträglich diese Frist auf begründetes Gesuch der Gemeinde ausnahmsweise verlängert hat. Nachdem diese gesetzliche Frist abgelaufen ist, kann eine Richtplanlösung nicht mehr akzeptiert werden. Hinzu kommt, dass gemäss der Festsetzung Nr. 1.9 im KRP-Text in Verbindung mit § 2 NHG TG die in neueren Hinweisinventaren (ca. ab 1985) als besonders wertvoll und wertvoll eingestuften Kulturobjekte durch die Gemeinden zu schützen sind. Die Gemeinde wird deshalb eingeladen, die notwendigen Massnahmen zur vollständigen

Umsetzung des NHG TG hinsichtlich Kulturobjekteschutz innert Jahresfrist an die Hand zu nehmen.

Die im Schutzplan bezeichneten Natur- und Kulturobjekte sind gemäss Art. 57 und 62 BauR grundsätzlich zu erhalten. Pflege und Bewirtschaftungsvorschriften für die Naturobjekte sind in den Art. 57 bis 60 BauR enthalten. Der konkrete **Schutzumfang** derjenigen Kulturobjekte, welche im Schutzplan bezeichnet sind, wird gemäss Art. 62 BauR aufgrund vertiefter Untersuchungen durch Vereinbarung mit dem Grundeigentümer oder mittels Einzelverfügung durch den Gemeinderat festgelegt. Diese Schutzstrategie ist flexibel und zweckmässig, weil damit insbesondere notwendige Beurteilungsspielräume geschaffen werden. Insgesamt wird dem Schutz und der Pflege der erhaltenswerten Objekte, unter Berücksichtigung der Erwägungen bezüglich Vollständigkeit der Unterschutzstellung aller wertvollen und besonders wertvollen Kulturobjekte, im Sinne des kantonalen Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat sachgerecht und überzeugend Rechnung getragen.

6. Die Baugebietsabgrenzung im neuen **Zonenplan** hält sich im wesentlichen an diejenige im alten Zonenplan. Einzig im Gebiet Hof und Rieder Zelg sind Flächen von der Landwirtschaftszone in die Industriezone, die Familiengartenzone und die Gartenbauzone überführt worden, welche jedoch abgesehen vom Gebiet Rieder Zelg bereits im bestehenden Richtplan als künftiges Baugebiet ausgeschieden waren. Im Gebiet Rieder Zelg hingegen ist das Siedlungsgebiet im kantonalen Richtplan aus übergeordneten Interessen begrenzt (sogenannte roten Linie). Der in diesem Gebiet angrenzende Weiler Holzenstein liegt als kleine, unregelmässige Wegbebauung längs einem von der ausgebauten See- strasse rechtwinklig zum Seeufer führenden Strässchen und wird von der Bahnlinie Konstanz-Romanshorn seeseitig, von der Hauptstrasse landseitig begrenzt. Da am nordwestlichen Ortsrand z.T. noch der ursprüngliche Übergang von Siedlung zu Flur den Bebauungsrand prägt, ist dieser Ortsrandbereich gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) mit dem Erhaltungshinweis versehen, an

dieser Stelle kein Baugebiet auszuscheiden. Die neu geschaffene Bauzone in Form einer Gartenbauzone lässt hingegen Bauten von 60m Länge und 12m Höhe zu. Darunter fallen Betriebs- und Ökonomiebauten, Glashäuser und auch Wohnbauten für den Betriebsleiter und allenfalls Angestellte. Damit werden zentrale, übergeordnete Anliegen verletzt. Dieses Baugebiet kann deshalb nicht genehmigt werden.

Im Rahmen der Revision sind neu die Weiler Oberhäuseren und Aach dem Baugebiet d.h. der Weilerzone zugeteilt worden. Diesen Einzonungen steht in Übereinstimmung mit den Kriterien des kantonalen Richtplans nichts entgegen. Zudem wurden sämtliche bisherigen Reservebauzonen aufgehoben und zu definitiven Bauzonen umgewandelt.

Innerhalb der bestehenden Bauzonen sind verschiedene Gebiete umgezont worden. So wurde als eine der zentralsten Massnahmen die sogenannte Kernzone stark reduziert, um der tatsächlichen Zentrumsfunktion von Romanshorn das notwendige Gewicht zu verleihen. Für die Kernzone ist gemäss Art. 8 Abs. 2 BauR ein Rahmengestaltungsplan Kerngebiet zu erlassen. Grosse Teile im Bereich dieser Kernzone sind mit einer Ortsbildschutzzone überlagert, wodurch verschiedene Erscheinungsbilder mit Erhaltungscharakter gesichert werden sollen. Auch wenn im Baureglement die Regelungsdichte für die Kernzone am unteren Limit angesiedelt ist, so kann sie im Blicke von § 12 PBG nicht als ungenügend eingestuft werden. Zudem wird der in Ziffer 1 der Erwägungen erwähnte Gestaltungsplan „Kerngebiet“ gleichzeitig mit der neuen Ortsplanung genehmigt, weshalb die knappe Regelungsdichte für die Kernzone verantwortet werden kann.

Im Bereich des Hafenbeckens von Romanshorn wurde eine sogenannte Touristikzone geschaffen. Damit sollen namentlich die bestehenden, nicht mehr benötigten Lagerhallen neuen Nutzungen zugeführt werden können. Mit der Touristikzone soll das Hafen- und Bahnhofgebiet gesamthaft erhalten und aufgewertet werden. Gemäss Art. 11 Abs. 2 BauR ist die Touristikzone gestaltungsplanpflichtig. Dadurch soll auch sichergestellt werden, dass die bestehenden Grünflächen und Parkanlagen in ihrer Art erhalten bleiben. Insbesondere im Bereich des Seeufers, wo die Touristikzone durch die Erholungs- und Grünzone abge-

löst wird, steht klar die Freihaltung des Seeufers im Vordergrund. Mit den in der Touristikzone aber möglichen Bauten bis zu 60m Länge und 11m Gebäudehöhe wird dieser Zielsetzung kaum entsprochen. Eine Weiterführung der Erholungs- und Grünzone im Bereich der Hafeneinfahrt wäre deshalb angezeigt gewesen. Mit dem ausdrücklichen Hinweis, dass im Sinne der Anforderungen der übergeordneten Planung und Gewährleistung der massgebenden materiellen Planungsgrundsätze des RPG zum Schutz der Landschaft und der Freihaltung des Seeufers bei der Genehmigung eines künftigen Gestaltungsplans ein strenger Maßstab angewendet wird, kann die Touristikzone auf beiden Seiten der Hafeneinfahrt dennoch genehmigt werden.

Südlich an die Touristikzone angrenzend wurde ein Teil der früheren SBB-Zone der Industrie- bzw. der Wohn- und Gewerbezone zugeteilt. Mit den total 60 ha Industrie- und Gewerbezone werden im Sinne von Art. 1 Abs. 2 lit. b RPG hinreichende räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft geschaffen. Der Festsetzung im kantonalen Richtplan, dass im Wirtschaftsschwerpunkt Romanshorn gemäss Ziffer 1.2 KRP ausreichend baureifes Industrie- und Gewerbeland vorhanden sein müsse und die Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben in Bahnhofnähe zu verbessern sei, wird mit dieser Zonierung Rechnung getragen.

Der Zonenplan erfüllt die zentralen Postulate der Raumplanung wie die haushälterische Nutzung des Bodens, die innere Verdichtung und die gemischte Nutzung sowie qualitative Verbesserungen. So wurden zum Beispiel die Dichteziffern tendenziell in planerisch verantwortbarem Masse erhöht und die Grundlagen für die sogenannte verdichtete Bauweise (Art. 25 Baureglement) geschaffen. Ferner sind funktionell wichtige oder empfindliche Baugebiete im Zonenplan der Gestaltungsplanpflicht unterstellt. Entlang dem See wurde zudem eine Baumschutzzone als überlagernde Zone geschaffen, mit welcher der vorhandene Baumbestand erhalten werden soll. Die Nutzungszonen scheinen sachgerecht gewählt, abgegrenzt und formuliert.

Im Zonenplan sind in Übereinstimmung mit dem Waldgesetz die Abgrenzungen des Waldes von den Bauzonen eingetragen. Massgebend sind im Detail die vier speziellen Waldfeststellungspläne, die vom De-

partement für Bau und Umwelt am 22. Oktober 1999 zur Auflage freigegeben wurden. Während der öffentlichen Auflage ist eine Einsprache eingegangen, die zur Zeit noch pendent ist. Diese betrifft den Detailplan Nr. 4. Gemäss Auskunft des Kantonalen Forstamtes richtet sich die Einsprache jedoch nicht gegen die eigentliche Waldfeststellung. Die Waldfeststellungspläne werden deshalb unter dem Vorbehalt des angekündigten Einspracherückzuges zu Plan Nr. 4 genehmigt. Im Rahmen der Überprüfung von Zonenplan, Richtplan und Schutzplan sind folgende Unstimmigkeiten zum Umfang des Waldareals zwischen den drei Plänen aufgetreten:

- a) Im Bereich „Tobelmüli“ am See (Parz. Nrn. 1151, 2607 und 2379) entspricht der Eintrag im Schutzplan nicht der Abgrenzung Wald-Bauzone.
- b) Die Bestockung auf Parz. Nr. 1345 („Monrüti“) ist umgekehrt nur im Schutzplan richtig als Wald im Rechtssinn eingetragen.
- c) Die Waldwiese auf Parz. Nr. 1305 („Alte Romishorner Wald“) sollte zur Erhaltung der Vielfalt der Lebensräume weiterhin als naturnahes Schongebiet im Sinne des Richtplans offen gehalten werden. Die „vorausseilende“ Bezeichnung als Waldareal im Schutz- und im Zonenplan gibt hier deshalb ein falsches Signal.
- d) Auf Parz. Nr. 1304 („Waldwise“) ist auf allen drei Plänen noch ein nördlich vorspringender Waldzipfel angegeben, der seit den 40er-Jahren nicht mehr existiert (Kriegsrodung). Diese Fläche ist schon lange nicht mehr Wald im Rechtssinn.

Da diese Darstellungsmängel rechtlich, was die Abgrenzung Wald-Bauzone anbelangt, nicht relevant sind, können sie in der definitiven Drucklegung korrigiert werden.

Zur Freihaltung und zur Sicherung des öffentlichen Zugangs bzw. Begehung des Bodenseeufers sind Erholungs- und Grünzonen E ausgeschieden worden. Weiter wurde die Landschaftsschutzzone entlang dem Romanshornerwald ausgedehnt.



Den technischen Daten der Ortsplanung ist zu entnehmen, dass das Baugebiet von bisher 298.9 ha auf 305.8 ha ausgedehnt wurde. Vom neuen Baugebiet werden 69.5 ha als unüberbaut eingestuft, davon entfallen auf reine Wohnzonen 33.6 ha, auf Gewerbe- und Industriezonen 14.8 ha, auf Wohn- und Gewerbebezonen 10.2 ha und 10.8 ha auf die übrigen Zonen. Die theoretische Einwohnerkapazität des Baugebietes beträgt 153 %, was 13790 Einwohnern entspricht, dies gegenüber der heutigen Einwohnerzahl von ca. 9200. Das Baugebiet ist gemäss Art. 15 RPG auf einen Zeithorizont von maximal 15 Jahren auszurichten. Die vorgenannte Kapazität erscheint sogar auf dem Hintergrund der besonderen Funktion der Gemeinde Romanshorn gemäss kantonalem Richtplan rein rechnerisch als zu hoch. Bei genauerer Betrachtung der Siedlungsstruktur und der Anordnung sowie der Verteilung der unüberbauten Bauzonen fällt auf, dass sich die unüberbauten Flächen praktisch ausschliesslich innerhalb des überbauten Gebietes befinden. Damit relativiert sich das an sich zu grosse Baugebiet. Es wird sich weisen, ob die grosse Kapazität des Baugebietes und auch einzelner Nutzungszonen tatsächlich im Verlaufe der nächsten 15 Jahre benötigt wird. Andernfalls müsste im Sinne von Art. 21 RPG entsprechend reagiert werden.

8. Inhaltlich beschränkt sich das neue **Baureglement (BauR)** auf die Regelung des nach dem Planungs- und Baugesetz (PBG; RB 700) obligatorischen und fakultativen Inhaltes. Mit andern Worten wurde zweckmässigerweise auf die Wiedergabe von Bestimmungen des übergeordneten Rechtes, die den jeweils beschriebenen Sachverhalt abschliessend ordnen, verzichtet. Das Baureglement beschränkt sich auf das Notwendige und ist damit übersichtlich und dank dem Schlagwortverzeichnis trotzdem benutzerfreundlich. Zu einzelnen Bestimmungen des Baureglementes sind einerseits Bemerkungen im Zusammenhang mit der späteren Anwendung betreffend definitiver Drucklegung des BauR anzubringen, andererseits können vier Bestimmungen nicht genehmigt werden:

- Aus Art. 7 Abs. 2 geht nicht klar hervor, ob sich der verlangte Gewerbeanteil auf jede einzelne Baute oder auf eine ganze Parzelle bezieht.
- Art. 30 regelt Grenzabstände für verschiedene Bauten und Anlagen. Indessen geht nicht klar hervor, welche Abstände für baurechtlich relevante Mauern und Wände unter 1.50m Höhe gelten.
- Art. 35 Abs. 2: lit. b: Die Bestimmung in Satz 2, wonach eine angemessene Anzahl Autoabstellplätze überdacht zu erstellen sind, ist nicht justitiabel und kann nicht genehmigt werden. Das Prinzip der Rechtssicherheit erfordert eine konkretere Umschreibung des Verhältnisses zwischen gedeckten und ungedeckten Abstellplätzen, wie dies zum Beispiel noch im vorgeprüften Entwurf enthalten war.
- Art. 35 Abs. 4: Satz 2 widerspricht § 72 PBG und ist nicht genehmigungsfähig. Nachträglich können Parkplätze nur bei der Erstellung oder wesentlichen Umgestaltung, Erweiterung oder Zweckänderung von Bauten und Anlagen verlangt werden.
- Art. 35 Abs. 5: Untersagt die Gemeinde in Anwendung von § 72 Abs. 2 oder 3 PBG in gewissen Gebieten die Erstellung von Abstellplätzen, sind diese nicht mehr vorgeschrieben. Damit entfällt auch die Pflicht zur Ersatzabgabe (vgl. § 73 PBG sowie Protokoll der Kommission zur Vorberatung der Totalrevision des Baugesetzes vom 28. April 1977, S. 384ff.). Diese Bestimmung kann damit nicht genehmigt werden.
- Art. 46 Abs. 2: Die Gemeinden haben die Informationsfreiheit nach Art. 53 des Bundesgesetzes über Radio und Fernsehen vom 21. Juni 1991 (RTVG; SR 784.40) zu berücksichtigen. Danach sind Verbote von Ausenantennen nur unter strengen Voraussetzungen zulässig. Ein Verbot ist nur statthaft, wenn es für den Schutz bedeutender Orts- und Landschaftsbilder, von geschichtlichen Stätten oder von Natur- und Kulturdenkmälern notwendig ist und der Empfang von Programmen, wie er mit durchschnittlichem Antennenaufwand möglich wäre, unter zumutbaren Bedingungen gewährleistet bleibt. Mit dieser Bestimmung hat der

Bundesgesetzgeber bereits die Interessenabwägung und Verhältnismässigkeitsprüfung vorweggenommen (BGE 120 Ib 67). Art. 46 Abs. 2 ist nur vor diesem Hintergrund genehmigungsfähig und wird mit einem Hinweisvermerk versehen.

- Art. 49: Beim gleichzeitigen Bau von mindestens sechs Wohneinheiten kann es sich z.B. um sechs Einfamilienhäuser handeln. In diesem Zusammenhang einen Spielplatz zu verlangen, geht etwas weit. Die Umsetzung einer solchen Forderung könnte nur über einen Gestaltungsplan erfolgen, in welchem festgehalten werden müsste, welche Fläche für den Spielplatz auszuscheiden wäre.
- Art. 55: Die Bestimmung in Satz 3, wonach in Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht Abwärme und erneuerbare Energiequellen zu nutzen sind, kann nicht genehmigt werden. Damit würde der Inhalt der Gestaltungspläne bereits durch das Baureglement vorweggenommen, was dem Verhältnismässigkeitsprinzip widerspricht. Dieser Aspekt ist in der Vorprüfung übersehen worden.
- Art. 58: Der Begriff „standortheimische Bäume“ ist offensichtlich ein Versehen und sollte in „standortgerechte Bäume“ korrigiert werden.
- Art. 65: Der revidierte Zonenplan muss auch in Kraft gesetzt werden.

Mit der zur Genehmigung vorliegenden generell revidierten Ortsplanung wird die bestehende sachgerecht weiterentwickelt und ausgebaut. Insbesondere wird der Forderung einer geordneten Besiedlung und zweckmässigen Nutzung mit den ausgewogen und gut aufeinander abgestimmten Nutzungszonen sowie den getroffenen Massnahmen zum Schutze des Ortsbildes und der Landschaft sowie der Natur- und Kulturobjekte aber auch dem Postulat des haushälterischen Umgangs mit dem Boden und der besseren Nutzung der Bausubstanz gebührende Beachtung geschenkt. Des weiteren scheint die neue Ortsplanung eine gute Grundlage zu sein, um die von der übergeordneten Planung vorgesehenen Funktio-

nen eines kantonalen Zentrums und als wichtiger Wirtschafts-, Industrie- und Dienstleistungsschwerpunkt erfüllen zu können.

**Auf Antrag des Departementes für Bau und Umwelt  
beschliesst der Regierungsrat:**

1. Die von der Gemeindeversammlung Romanshorn am 2. Oktober 2000 erlassene Ortsplanung bestehend aus Zonenplan, Schutzplan und Baureglement wird unter dem Vorbehalt, dass Rechtsmittelentscheide keine Korrekturen zur Folge haben, im Sinne der Erwägungen mit folgenden Ausnahmen genehmigt:
  - Zonenplan: Gartenbauzone Rieder Zelg
  - Baureglement: Art. 35 Abs. 2 lit. b (2. Satz), Abs. 4 (3. Satz) und Abs. 5 (2. Satz) sowie Baureglement: Art. 55 (3. Satz)
2. Der vom Gemeinderat Romanshorn am 27. Juni 2000 beschlossene Richtplan wird im Sinne der Erwägungen mit Ausnahme der Gartenbauzone Rieder Zelg genehmigt.
3. Der Gemeinderat Romanshorn wird beauftragt, den von der Nichtgenehmigungen der Gartenbauzone Rieder Zelg betroffenen Grundeigentümern diesen Entscheid zu eröffnen.
4. Die Gemeinde Romanshorn hat im Sinne der Erwägungen die von der Nichtgenehmigung betroffene Gartenbauzone Rieder Zelg einer sachgerechten Nutzungszone zuzuweisen und diese dem Regierungsrat zur Genehmigung zu unterbreiten.
5. Der Gemeinderat Romanshorn wird eingeladen, die notwendigen Massnahmen zur vollständigen Umsetzung des NHG hinsichtlich Kulturobjekteschutz innert Jahresfrist an die Hand zu nehmen.

6. Der Gemeinderat Romanshorn wird eingeladen, das Erschliessungsprogramm innert Jahresfrist nachzureichen.

7. Mitteilung an:

- Gemeinderat Romanshorn, 8590 Romanshorn, unter Beilage von je drei Zonenplänen, Baureglementen, Richtplankarten mit Richtplantext, Schutzplänen, alle mit den erforderlichen Genehmigungs-, Nichtgenehmigungs- (gemäss Ziffer 1 dieses Dispositiv) und Hinweisvermerken (Baureglement: Art. 46 Abs. 2, Art. 49)
- Departement für Bau und Umwelt
- Grundbuchamt Romanshorn
- Landwirtschaftsamt
- Amt für Umwelt
- Amt für Denkmalpflege
- Amt für Archäologie
- Amt für Wirtschaft und Arbeit
- Jagd- und Fischereiverwaltung
- Tiefbauamt
- Energiefachstelle
- Forstamt, unter Beilage von vier Waldfeststellungsplänen, im Sinne der Erwägungen mit RRB-Nummer und Genehmigungsdatum des vorliegenden Beschlusses ergänzt.
- Amt für Raumplanung (3), unter Beilage von je zwei Zonenplänen, Baureglementen, Siedlungsrichtplänen mit Richtplantext, Schutzplänen, alle mit den Vermerken gemäss Gemeindeexemplar, sowie der Akten

Für richtige Ausfertigung

Der Staatsschreiber



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Jörgen Bach".