

Planungsbericht zur Revision der Ortsplanung

Stand Genehmigung

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage / Zielsetzung	1
	1.1 Anlass und Umfang der Planung	1
	1.2 Ziele der Revision	2
2.	Grundlagen	3
	2.1 Übergeordnete Gesetzgebung	3
	2.2 Rechtsgültige Ortsplanung	4
	2.3 Arbeitsrichtplanung	4
	2.4 Weitere Arbeitsinstrumente	4
3.	Revision Richtplanung	6
	3.1 Bedeutung	6
	3.2 Nutzung	6
	3.3 Schutz und Gestaltung	8
	3.4 Verkehr	8
	3.5 Energie	9
4.	Revision Baureglement	10
	4.1 Formelle Hinweise	10
	4.2 Planungsinstrumente	11
	4.3 Bauvorschriften	14
	4.4 Gestaltungsvorschriften	15
	4.5 Umgebungsvorschriften	15
	4.6 Umwelt und Energie	15
	4.7 Schutz von Natur- und Kulturobjekten	16
5.	Revision Zonenplan	17
	5.1 Allgemeine Hinweise	17
	5.2 Erweiterung der Bauzonen	17
	5.3 Gebietsumteilungen innerhalb Bauzonen	18
	5.4 Gebietsumteilungen ausserhalb Bauzonen	20
	5.5 Überlagernde Zonen	20
	5.6 Flächenzuwachs	22

6.	Kapazitätsberechnungen	23
6.1	Vorgehen	23
6.2	Ausführungen zum Ergebnis	24
7.	Schutzplan	27
7.1	Vorgehen	27
7.2	Inhalt	27
8.	Beitragsreglement an Natur- und Kulturobjekte	28
8.1	Grundsatz	28
8.2	Zielsetzung	28
8.3	Inhalt	28
9.	Berücksichtigung der übergeordneten Planung	30
9.1	Kantonaler Richtplan 1996	30
9.2	Berücksichtigung der kommunalen Arbeitsrichtplanung	32
9.3	Natur- und Heimatschutzgesetz	32
9.4	Stand der Erschliessung / Erschliessungsplanung	32
10.	Öffentliche Mitwirkung / Kantonale Vorprüfung	34
10.1	Information und Mitwirkung	34
10.2	Anpassungen aufgrund der Vernehmlassung	34
10.3	Berücksichtigung der Vorprüfungshinweise	35
10.4	Änderungen auf Grund der Einsprachenbehandlung	36
10.5	Änderungen auf Grund der Gemeindeversammlung	37
11.	Verfahren	38
11.1	Materielle Bearbeitung	38
11.2	Rechtsverfahren	38

Anhang

A1 Technische Daten

A2 Einwohner- und Flächenberechnung

- Grundlagenbericht Energie (Separatum)

1. Ausgangslage / Zielsetzung

1.1 Anlass und Umfang der Planung

Geänderte rechtliche Anforderungen

Die bestehende Bau- und Zonenordnung aus dem Jahre 1988 der Gemeinde Romanshorn genügt den gesetzlichen Anforderungen seit einiger Zeit nicht mehr. Neben dem zwischenzeitlich erlassenen kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) und dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege von Natur und Heimat (NHG) gilt es, auch die Vorgaben der kantonalen Richtplanung zu berücksichtigen. Verschiedene Bestimmungen des heutigen Baureglementes sind bereits mit dem neuen PBG automatisch ausser Kraft gesetzt worden.

Die Ortsplanung der Gemeinde Romanshorn wurde deshalb in den vergangenen acht Jahren stufenweise überarbeitet. Den Anstoss dazu gab der Regierungsrat, indem er mit der Genehmigung der Nutzungsplanung 1988 eine Überarbeitung der kommunalen Richtplanung und eine umfassende Behandlung der Natur- und Kulturobjekte forderte. So wurde beschlossen, in einem ersten Schritt eine komplett neue Richtplanung zu erarbeiten. In einem zweiten Schritt sind sodann die Instrumente der Nutzungsplanung den neuen planerischen Erkenntnissen angepasst worden.

Das Ergebnis der nun insgesamt überarbeiteten Ortsplanung liegt nun vor. Nach dem Rechtsverfahren und der Genehmigung durch den Regierungsrat wird die Gemeinde Romanshorn über zeitgemässe Planungsinstrumente verfügen, welche die Planungsziele der Gemeinde berücksichtigen und den gesetzlichen Anforderungen genügen.

Stufenweiser Ablauf der Ortsplanungsrevision

Die Instrumente der Ortsplanung wurden im Wesentlichen in drei Schritten mit eigenen Planungsorganisationen erarbeitet. Diese umfassen die Arbeitsrichtplanung als Grundlage, die Nutzungsplanung sowie die Richtplananpassung.

Arbeitsrichtplanung

In den Jahren 1992 bis 1997 wurde mit einer breit gefassten Planungskommission die Richtplanung der Gemeinde Romanshorn erarbeitet. Diese ist in die Themen Nutzung, Schutz und Gestaltung sowie Verkehr gegliedert. Die kommunale Arbeitsrichtplanung wurde vom Regierungsrat am 10. März 1998 genehmigt. Damit verfügt die Gemeinde über eine rechtlich abgesicherte Grundlage, um die bestehenden Planungsinstrumente zu überprüfen und die fehlenden neu zu schaffen.

Nutzungsplanung

Aufbauend auf den Ergebnissen der Arbeitsrichtplanung sind in den Jahren 1998 und 1999 innerhalb der Baukommission die nachfolgenden Erlasse erarbeitet und intensiv beraten worden. Diese bilden zusammen das Grundgerüst der Nutzungsplanung und sollen deshalb auch als Gesamtpaket behandelt werden:

- Baureglement,
- Überarbeiteter Zonenplan,
- Schutzplan mit zugehörigen Vorschriften,
- Beitragsreglement an Natur- und Kulturobjekte,

- Richtlinien zur Detailgestaltung von Altbauten.

Die Vorschläge des Gemeinderates wurden in der Vernehmlassung vom Frühling 1999 kontrovers und breit diskutiert. Ebenso wurden in der kantonalen Vorprüfung einige Änderungs- und Ergänzungshinweise vorgebracht. Aufgrund der zahlreichen Eingaben hat die Baukommission die Vorlagen nochmals kritisch geprüft und verschiedene Bereiche überarbeitet. Zudem liegt mittlerweile für die Zentrumszone der vorgesehene Rahmengestaltungsplan vor, welcher die Bauweise massgeschneidert definiert.

Richtplananpassung

Der Arbeitsrichtplan ist, im Sinne des Genehmigungsbeschlusses, mit der Überführung zahlreicher Inhalte in die Nutzungsplanung redaktionell bereinigt worden. Gleichzeitig wurde der Teil Energie durch eine speziell eingesetzte Energieplanungskommission erarbeitet und in die kommunale Richtplanung integriert. Ebenso sind aufgrund des fortgeschrittenen Planungsprozesses einzelne Inhalte ergänzt oder gestrichen worden.

1.2 Ziele der Revision

Mit der Revision der Planungsinstrumente werden insbesondere die nachstehenden Ziele verfolgt. Dabei sind die materiellen Ziele zugleich Bestandteil der Anwendung des Baureglementes.

Verfahrensziele

- Anpassung der Ortsplanungsinstrumente an die übergeordnete Gesetzgebung;
- Berücksichtigung der Festlegungen der kommunalen Arbeitsrichtplanung;
- Schaffung von anwendungsfreundlichen und klaren Bestimmungen.

Materielle Ziele

- Zweckmässige und haushälterische Nutzung des Bodens;
- gute städtebauliche Gestaltung unter Berücksichtigung des inneren und äusseren Ortsbildes sowie des Landschaftsbildes;
- wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde;
- Schutz von Natur und Umwelt sowie Unterstützung des ökologischen Ausgleichs;
- haushälterischer Umgang mit den energetischen Ressourcen und Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien;
- Wahrung von Sicherheit und Wohnhygiene im Bauwesen und Schutz des Menschen vor schädlichen und störenden Einflüssen.

2. Grundlagen

2.1 Übergeordnete Gesetzgebung

Richtplan

Der kantonale Richtplan enthält einige für Romanshorn relevante Bestimmungen, die im Zuge der Arbeitsrichtplanung behandelt wurden und nun, soweit erforderlich, in die Instrumente der Nutzungsplanung umgesetzt werden sollen. Von Bedeutung sind dabei folgende Vorgaben:

- Festsetzung als kantonales Zentrum;
- Wirtschaftsschwerpunkt für Dienstleistung sowie Industrie- und Gewerbe;
- Festsetzung der Ortsbildschutzgebiete:
 - als besonders wertvoll: Schlossberggebiet,
 - als wertvoll: Arboner-, Neuhofer-, Friedhof-, Salmsacher-, Hafen-, Schul-, Pestalozzi-, Bergli- und Bankstrasse;
- Landschaft von übergeordneter Bedeutung: Bodenseeufer, Romanshorner Wald;
- Zwischenergebnis bezüglich Ausbau des Bahnhofes;
- Vororientierung betreffend Hochleistungsstrasse mit Gegenverkehr (TN13);
- Festsetzung zum Erlass eines kommunalen Energierichtplanes.

Kantonales Planungs- und Baugesetz

Am 1. April 1996 ist das kantonale Planungs- und Baugesetz in Kraft getreten. Dadurch stimmt das bestehende Baureglement von Romanshorn in weiten Teilen nicht mehr mit der übergeordneten Gesetzgebung überein. So sind beispielsweise noch Planungsinstrumente wie Quartierplan und Arealüberbauungsplan darin enthalten, welche durch das PBG aufgehoben wurden. Zudem fehlen teilweise die Definitionen der einzelnen Bauzonen.

Kantonales Natur- und Heimatschutzgesetz

Das Natur- und Heimatschutzgesetz vom April 1992 verpflichtet die Gemeinden dazu, den Schutz und die Pflege erhaltenswerter Objekte in erster Linie durch Reglemente und Nutzungspläne zu sichern. Ebenso obliegt es den Gemeinden, Massnahmen zum ökologischen Ausgleich anzuordnen und zu finanzieren. Die Gemeinde Romanshorn verfügte bisher über keine entsprechenden Instrumente, mit denen sie diese Aufgaben erfüllen konnte.

Bundesgesetzgebung

Auswirkungen auf das kommunale Bauwesen haben ebenso das Umweltschutzgesetz und dabei insbesondere die Lärmschutzverordnung sowie das Gewässerschutzgesetz. So fehlt beispielsweise bis heute die Festlegung der Empfindlichkeitsstufen.

2.2 Rechtsgültige Ortsplanung

Das rechtsgültige Baureglement mit Zonenplan der Gemeinde Romanshorn trat im April 1988 in Kraft. Diese Bauordnung hat sich in den Grundzügen bewährt. Trotzdem wurde eine komplette Neubearbeitung des Baureglementes nach den heute geltenden Normen und Gesetzesgrundlagen sowie eine Anpassung des Zonenplanes aufgrund der Arbeitsrichtplanung notwendig.

2.3 Arbeitsrichtplanung

Die Richtplanung 1998 enthält verschiedene Ziele und Festlegungen, welche es bei der Bearbeitung der Nutzungsplanung zu berücksichtigen galt.

Insbesondere wurden:

- Der Zonenplan dem Nutzungskonzept der Richtplanung angepasst;
- neue Nutzungsarten ausgedacht (z.B. Weilerzone, Touristikzone Gartenbauzone, Familiengartenzone);
- die Schutzziele übernommen und entsprechend verfeinert;
- die ökologischen Anliegen soweit möglich mitberücksichtigt.

2.4 Weitere Arbeitsinstrumente

Leitbild

In den Jahren 1998 und 1999 wurde parallel zur Ortsplanung ein Leitbild für Romanshorn durch eine breite Abstützung in der Bevölkerung erarbeitet. Dieses legt für Inhalte und Massnahmen der Arbeitsrichtplanung zum Teil Fristen und Verantwortungen fest.

- Leitbild "Stadt am Wasser" der Gemeinde Romanshorn von 1999.

Städtebauliche Studien und Wettbewerbe

In den letzten Jahren wurden zu verschiedenen Teilgebieten ortsbauliche Studien erstellt oder Wettbewerbe durchgeführt. Die Ergebnisse solcher Arbeiten konnten laufend in die Ortsplanung einfließen:

- Entwurf Gestaltungsrichtplanung Zentrum Romanshorn, Spühler und Partner, Zürich;
- Ideenwettbewerb Überbauung Obere Zelg, Frühling 1998
Veranstalter: Gemeinde Romanshorn, Firma Voigt AG
Weiterbearbeitung Siegerprojekt: Binotto und Gähler, St. Gallen, bis Herbst 1999;
- Projektwettbewerb Güterschuppenareal, Sommer 1998,
Veranstalter: SBB Direktion Liegenschaften, Region Zürich,
Weiterbearbeitung Siegerprojekt: Egli und Rohr, Zürich, bis Winter 1999;
- Ideenwettbewerb Überbauung Brüggli, Winter 1998/1999
Veranstalter: Gemeinde Romanshorn
Weiterbearbeitung Siegerprojekt: Pool Architekten, Zürich im Winter 1999 / 2000;

- Stadtvisionen Romanshorn, Studienarbeiten über das Hafengebiet, Winter 1998/1999
Veranstalter: Fachhochschule Konstanz, Fachbereich Architektur und Gestaltung
Weiterbearbeitung: Ideen-Umsetzung im Rahmen des neuen Gestaltungsplanes über das Dienstleistungsareal DLZ, im Winter 2000.

Inventare

Für die Erarbeitung der Schutzinhalte der Ortsplanung wurde hauptsächlich auf folgende Inventare zurückgegriffen:

- Landschaftsinventar der Gemeinde Romanshorn, Strittmatter und Partner AG, 1992,
- Hinweisinventar der Gemeinde Romanshorn, kantonale Denkmalpflege, 1990,
- Schutzinventar der Gemeinde Romanshorn, Dr. D. Studer, Juli 1996.

Verkehrszählungen

- Verkehrserhebung in Romanshorn durch Ingenieurbüro R. Müller, Küssnacht, 1991.

3. Revision Richtplanung

Vorbemerkung zum Bericht

Der vorliegende kommunale Richtplan basiert in weiten Teilen auf der genehmigten Arbeitsrichtplanung. Die Einzelheiten zur Entstehung dieses Instrumentes sind im diesbezüglichen Planungsbericht ausführlich erläutert. Deshalb werden nachfolgend nur Inhalte erläutert, welche zwischenzeitlich ergänzt oder geändert wurden.

Zahlreiche Inhalte des Arbeitsrichtplanung wurden mit der Revision der Nutzungsplanung umgesetzt. Diese werden somit im Sinne der Genehmigung vom März 1998 aus dem Richtplan entlassen.

3.1 Bedeutung

Verfahren bei Änderungen

Um eine erleichterte Anpassung der kommunalen Richtplanung zu ermöglichen, wurden Inhalte von lediglich kommunaler Bedeutung in der Planlegende speziell bezeichnet. Diese benötigen folglich keine spezielle Genehmigung durch den Regierungsrat und können so in einem verkürzten Verfahren innerhalb der Gemeinde geändert werden.

3.2 Nutzung

Siedlungsgebiet

Romanshorn ist im kantonalen Richtplan als kantonales Zentrum sowie als Dienstleistungs- und Industriezentrum bezeichnet. Diese Festsetzung bedeutet, dass ausreichende Wohnflächen und geeignete Standorte für die Wirtschaft zur Verfügung zu stellen sind.

Gebietsunterteilung

Die Arbeitsrichtplanung enthielt als Vorarbeit für die Nutzungsplanung noch eine detaillierte Unterscheidung der Nutzungsarten. Im vorliegenden Richtplan wird das Siedlungsgebiet insbesondere zur besseren Lesbarkeit und Interpretation der Richtplanaussagen in folgende Nutzungsarten gegliedert: Wohn- und Mischgebiet (inkl. öffentliche Nutzungen), Kerngebiet, Gewerbe- und Industriegebiet, Erholungs- und Grüngelände sowie Gartenbau- und Familiengartengebiet.

Das Nichtsiedlungsgebiet ist hingegen gesamthaft zusammengefasst.

Gebietsgrösse

Das Siedlungsgebiet beschränkt sich weitgehend auf die bereits mit der Zonenplanung 1988 festgelegte Ausdehnung. Die entsprechenden Gebietsreserven sind weiterhin ausreichend. Bescheidene Vergrößerungen gegenüber dem bisherigen Zonenplan ergeben sich durch die Ausscheidung von Weilergebieten sowie von Gartenbau- und Familiengartengebieten. Diese waren mit Ausnahme des Gartenbaugebietes Rieder Zelg bereits im Arbeitsrichtplan enthalten.

Kerngebiet

Das Kerngebiet wurde gegenüber dem Zonenplan 1988 markant reduziert und auf den engeren Ortskern beschränkt. Dadurch soll eine örtliche Eingrenzung und gleichzeitig eine Attraktivitätssteigerung der Kernnutzung erreicht werden.

Industrie- und Gewerbegebiete

Romanshorn ist ein kantonales Zentrum für Industrie und Dienstleistungen. Mit grossflächigen Industrie- und Gewerbegebieten, insbesondere im südlichen Gemeindeteil Hof-Gärtlitzelg, verfügt Romanshorn über ausreichende Kapazitäten für industrielle und gewerbliche Nutzungen. Problematischer verhält es sich bei der Erhältlichkeit der Landreserven. Einenteils sind verschiedene Flächen als Ausbaureserve für bestehende Betriebe reserviert und damit nicht erhältlich. Andernteils verhindern die heutigen Parzellenstrukturen eine rasche und sinnvolle Nutzung. Diese Lagen sollen durch frühzeitige Erschliessungsplanungen mit Landumlegungen baureif gemacht werden. Weitere Reserven lassen sich wegen den bestehenden, teilweise geschützten Bauten (z. B. Alkohollager) oder Altlastenverdachtsflächen nicht beliebig umnutzen.

Aufgrund dieser Verhältnisse rechtfertigt sich, eine weitere Industrielandreserve im Gebiet äussere Hofstrasse für eine gedeihliche Arbeitsplatz-Entwicklung der Gemeinde festzusetzen.

Gartenbau- und Familiengartengebiete*Gartenbau- und Familiengartengebiet Hof / Kastauden*

Im Gebiet Hof / Kastauden sind bereits in der Arbeitsrichtplanung grossflächige Gartenbau- und Familiengartengebiete ausgeschieden worden. Diese umfassen einerseits einen bereits bestehenden Gartenbaubetrieb, andererseits wird für die zahlreich in Bauzonen gelegenen Familiengärten entsprechender Ersatz gesichert.

Gartenbaugebiet Rieder Zelg

Das Gartenbaugebiet Rieder Zelg am nordöstlichen Rand des Siedlungsgebietes ist neu bezeichnet worden. Damit soll dem bestehenden Gemüsebaubetrieb die weitere Existenz gesichert werden. Bereits heute sind hier rund 1 ha Land mit Folientunnels abgedeckt, um mit den saisonalen Anforderungen mithalten zu können. In Bezug auf die gesamte Betriebsfläche ist aber diese Menge im Landwirtschaftsgebiet kaum zulässig. Eine örtliche Besichtigung zeigt, dass trotz der landschaftlich heiklen Lage, mit Bezug zum See und Siedlungsrand Holzenstein, keine starke Beeinträchtigung des Landschaftsbildes entstehen wird. Dieses wird heute durch die recht hohen Industriebauten an der Kreuzlingerstrasse negativ geprägt. Der Blick vom See auf dieses Industriegebiet kann mit einer entsprechenden Bepflanzung durch hochstämmige Bäume nördlich der jeweiligen Treibhauseanlagen sogar kaschiert werden. Zudem wird vom Gartenbaugebiet Rieder Zelg keine Blendwirkung durch Spiegelung der Sonne Richtung See ausgehen. Deshalb wird eine massvolle Entwicklung dieses Betriebes mit Gewächshäusern in der Nähe der bestehenden Betriebsgebäude als planerisch zweckmässig beurteilt.

Entsprechend der bestehenden Systematik des Planungs- und Baugesetzes wird die Gartenbauzone als Siedlungsgebiet bezeichnet. Mit der Revision des schweizerischen Raumplanungsgesetzes besteht aber die Möglichkeit, diese Zonen als spezielle Landwirtschaftszonen auszuweisen. Allerdings würde dies eine entsprechende Festlegung

im kantonalen Richtplan bedingen. Zudem fehlt zum heutigen Zeitpunkt auch die bundesrechtliche Verordnung.

3.3 Schutz und Gestaltung

Schutz

Im Arbeitsrichtplan waren zwei Kategorien von schutzwürdigen Kulturobjekten enthalten. Nach der Umsetzung in den Schutzplan und ins Baureglement verbleiben im Richtplan die Objekte der Kategorie 2. Ob und wann ein solches Objekt grundeigentümergebunden unter Schutz zu stellen ist, muss vom Gemeinderat bei einer Gefährdung des Objektes, bei Baueingaben oder auf Antrag der Grundeigentümer geprüft werden. Mit diesem gestuften Vorgehen können die Schutzziele sachlich richtig und politisch verträglich erfüllt werden.

Gestaltung des Siedlungsgebietes

Mit dem Thema Gestaltung wird vor allem eine Aufwertung des Strassenraumes anvisiert. In Stichworten sind die anzustrebenden Massnahmen bei den verschiedenen Strassen bezeichnet. Generell wird eine bessere Durchgrünung des Siedlungsbildes durch die Pflanzung von Baumreihen und Alleen im Strassenraum postuliert. Romanshorn weist ein grosszügig angelegtes Strassennetz aus der Gründerzeit auf, welches bereits Ansätze einer Gartenstadt hat. Diese breiten Strassenräume eignen sich hervorragend für solche Vorhaben.

Gestaltung in der Landschaft / Ökologischer Ausgleich

Bei der Erarbeitung der Arbeitsrichtplanung konnte noch davon ausgegangen werden, dass über das Landwirtschaftsgebiet der Gemeinde eine Güterzusammenlegung GZ erfolgen wird. Dabei hätten die im Richtplan vorgeschlagenen Landschaftsverbesserungen direkt umgesetzt werden können, denn die Koordination von Ortsplanung und GZ waren entsprechend vorbereitet. Nach der klaren Ablehnung der Kredite für die Güterzusammenlegung ist klar, dass in absehbarer Zeit keine gesamthafte Neuordnung des Landwirtschaftsgebietes stattfinden wird. Gleichwohl sind im Richtplan verschiedene Massnahmen für eine Vernetzung der Lebensräume enthalten. Diese können aber nur punktweise, bei ohnehin anstehenden Veränderungen, umgesetzt werden. Insbesondere die anvisierten Bachöffnungen werden nur schwer ausführbar sein.

Im Weiteren sieht der Richtplan eine ökologische Aufwertung des Waldes und vor allem der Waldränder vor. Diese können hingegen mit den Waldentwicklungsplänen umgesetzt werden.

3.4 Verkehr

Der Richtplaninhalt im Bereich Verkehr entspricht weitgehend demjenigen des Arbeitsrichtplanes. Dieser Teil wurde nicht in die Nutzungsplanung überführt. Folglich sind hier in erster Linie redaktionelle Anpassungen vorgenommen worden.

Aufgrund der weiterentwickelten Planungen im Bereich Zentrum und Güterschuppenareal wurden folgende Ergänzungen nötig:

- **Kernbereich:**

Im gesamten Kerngebiet wird im Sinne des Betriebsversuches in Burgdorf (BE) die Errichtung einer Flanierzone (Zone Wohnstrasse) mit Fussgängervortritt und generell Tempo 20 angestrebt. Dadurch soll der Ortskern von Romanshorn als

Einkaufsort aufgewertet werden. Die Erfahrungen von Burgdorf zeigen, dass mit minimalen organisatorischen und baulichen Massnahmen das Umfeld für die umliegenden Geschäfte wesentlich verbessert werden kann.

- **Niveau-Übergänge:**

Im Zusammenhang mit der Überbauung des Güterschuppenareals im nördlichen Hafenbecken wurde die Erschliessung überprüft. Hauptsächlich aus ortsbaulichen Gründen wird auf die früher geplante Personenwagen-Unterführung des Bahntrassees für die Bankstrasse verzichtet. Die Niveau-Übergänge Bank- und Hafenstrasse, welche mit Barrieren gesichert sind, sollen bestehen bleiben. Der Hauptzugang zum Hafen ist über die Schlossberg- und Kirchstrasse dauernd gewährleistet. Folglich ist die zeitweise Sperrung, bei lediglich einem Gleis, ohne weiteres vertretbar. Im Hinblick auf die neue Nutzung im Güterschuppenareal soll aber der Verkehr vom See zum Bahnhof nicht mehr über den Übergang Bankstrasse erfolgen. Eine Einbahn-Regelung in Richtung See steht dabei als Lösung im Vordergrund.

3.5 Energie

Der separat erarbeitete Teilbereich Energie ist nun in den kommunalen Richtplan integriert. Damit wird die Koordination mit den anderen Inhalten besser gewährleistet.

Die Festsetzungen stützen sich auf einen umfassenden Grundlagenbericht ab, welcher im Anhang beigefügt ist. Dabei basieren die anvisierten Massnahmen weitgehend auf den übergeordneten Zielen von Energie 2000. Dabei sind die nachstehenden Bereiche von speziellem Interesse:

Energiekommission

Ein grosses Gewicht wird der optimalen Koordination der verschiedenen beteiligten Werke beigemessen. So hat der Gemeinderat bereits die vorgeschlagene Energiekommission beschlossen. Diese setzt sich weitgehend aus den Mitgliedern des arbeitenden Richtplanausschusses zusammen, so dass auch die Kontinuität der bisherigen Arbeiten gewährleistet bleibt.

Leitungsgebundene Energieträger

Romanshorn verfügt über ein gut ausgebautes Gasnetz. Hier soll die Anschlussdichte weiter erhöht werden. Zudem besteht eine Seewasserleitung als Umweltwärmequelle bis zur Kantonsschule. Das Potential dieser Leitung soll möglichst ausgeschöpft werden, indem die entsprechend geeigneten Flächen speziell bezeichnet sind. Aber auch bei den geplanten Neubauten im Hafenbecken soll diese umweltfreundliche Wärme zum Einsatz kommen.

Abwärmeproduzenten im Industriebereich sind nur wenige vorhanden und die Abwasserreinigungsanlage ARA kann aufgrund der heutigen Betriebsart kaum Wärme abgeben. Dennoch sind hier mögliche Flächen für Nahwärmeverbünde festgelegt.

4. Revision Baureglement

Das Baureglement ist von seiner Erscheinung und dem Aufbau her komplett neu. Dennoch sind bewährte Regelungen beibehalten worden. Die nachfolgenden Erläuterungen beziehen sich nur auf wichtige Änderungen. Auf die zahlreich notwendigen, redaktionellen Anpassungen wird nicht näher eingegangen.

4.1 Formelle Hinweise

Baureglements-Typus

Das vorliegende Baureglement ist als sogenanntes "Minibaureglement" aufgebaut, im Sinne der Empfehlung gemäss den kantonalen Erläuterungen zum Planungs- und Baugesetz Kapitel 4.3.2. Der Aufbau lehnt sich an die Systematik des kantonalen Gesetzes an und der Inhalt umfasst ausschliesslich kommunale Vorschriften und verzichtet auf die Wiederholung von übergeordneten Rechtsbestimmungen.

Dadurch wurde das bisherige Baureglement von übergeordneten Bestimmungen entlastet, welche im Übrigen ohnehin nicht mehr dem revidierten Planungs- und Baugesetz entsprachen. Auf folgende Kapitel des heutigen Reglementes kann deshalb verzichtet werden:

- Kapitel A: Ausnahmen
- Kapitel C: Planung
- Kapitel D: Allgemeine Bauvorschriften
 - I Allgemeines
 - V Bauliche Ausnützung
 - VI Arealüberbauung
- Kapitel F: Bewilligungsverfahren
- Kapitel G: Vollzugs- und Strafbestimmungen

Verknüpfung

Damit der sachliche Bezug zum übergeordneten Recht für durchschnittliche Anwendungen trotzdem auf einfache und benutzerfreundliche Art gewährleistet bleibt, enthält das Reglement neu im Anhang ein umfassendes Schlagwortregister sowie erläuternde Skizzen zu einzelnen Bauvorschriften und Messweisen.

Ebenso sind im Schlagwortregister Hinweise auf weitere massgebende Reglemente und Richtlinien enthalten, welche direkt mit der Regelbauweise im Zusammenhang stehen. Diese umfassen die folgenden Erlasse:

- Reklamereglement,
- Beitrags- und Gebührenordnung,
- Richtlinien zur Detailgestaltung von Altbauten,
- Beitragsreglement an Natur- und Kulturobjekte,
- Gestaltungsplan Kerngebiet.

(Die Schlussvereinbarung des Schlagwortregisters erfolgt erst für die Drucklegung)

4.2 Planungsinstrumente

Gestützt auf den rechtsgültigen Arbeitsrichtplan sind im Baureglement und Zonenplan die folgenden Zonenänderungen gegenüber dem bisherigen Baureglement vorgenommen worden:

Zonen des Baugebietes

Neue Zonenarten:

- **Weilerzone Art. 9:** Nachdem die Weiler Oberhäuseren und Aach im kantonalen Richtplan enthalten sind und verschiedene Siedlungsteile entlang der Amriswilerstrasse ebenfalls einen klassischen Weilercharakter aufweisen, wurde eine entsprechende Zonenvorschrift formuliert. Diese orientiert sich weitgehend an den Richtlinien und Erkenntnissen für traditionelle Weiler.
- **Touristikzone Art. 11:** Mit dieser neu geschaffenen Spezialzone soll die prominente Lage des wertvollen Hafenbeckens, inklusive seiner zugehörigen Umgebung, auch zonenrechtlich hervorgehoben werden. So wird einerseits der internationale Ankunftsort Romanshorns unterstrichen und andererseits die hier gewünschte touristische Nutzung baurechtlich unterstützt und privilegiert behandelt. Mit der Gestaltungsplanpflicht für grössere Neubauten und massgebliche Umbauten kann auf die empfindliche Situation massgeschneidert reagiert werden. Überdies sind wegen des Seeuferabstandes ohnehin planerische Vorarbeiten nötig.
- **Erholungs- und Grünzone Art. 13:** Mit dieser Zone soll in erster Linie der grosse öffentliche Bereich am Seeufer differenziert behandelt werden. Zudem dient sie der Siedlungstrennung. So können wertvolle Grünflächen in ihrem Bestand geschützt werden, ohne dass sie mitten im Baugebiet einer Nichtbauzone zugeordnet werden müssen.
- **Gartenbauzone Art. 14:** Mit dieser Spezialbauzone wird für die Anliegen der bodenunabhängigen Pflanzenproduktion, namentlich für die Erstellung von grossflächigen Glashäusern, eine geeignete Rechtsgrundlage geschaffen.
- **Familiengartenzone Art. 15:** Das Bedürfnis für die längerfristige Sicherung von Familiengärten ist seit Jahren ausgewiesen. Heute befinden sich diese Gartenanlagen innerhalb von vorderhand noch nicht benötigten öffentlichen Zonen, in Reserveflächen von Bauzonen sowie innerhalb des Bahnareals. In diesen speziellen Zonen wird die Baubewilligung nur aufgrund eines Gesamtkonzeptes erteilt.

Aufgehobene Zonenarten:

- **SBB-Zone:** Die bisherige SBB-Zone umfasste einerseits die Gleisanlagen und andererseits die Bahnhof- und Lagerbauten am Hafen. Bezüglich den Bauvorschriften wurde auf die Wohn- und Gewerbezone WG 3 verwiesen. Die mit Hochbauten genutzten Arealflächen sind neu den dafür geeigneten Nutzungszonen zugewiesen. Die reinen Gleisanlagen sind ohnehin der Eisenbahngesetzgebung unterstellt, so dass auf die Ausscheidung einer separaten Zone verzichtet wird und diese neu als Verkehrsflächen bezeichnet sind.
- **Dorfzone:** Die bisherige Dorfzone entspricht in ihrem Charakter einer Ortsbildschutzzone. Im überarbeiteten Zonenplan wird der Schutzzinhalt mit überlagernden Zonen im Sinne von § 14 des Planungs- und Baugesetzes geregelt. Folglich kann auf diese Zonenart verzichtet werden.

Geänderte Nutzungsvorschriften:

- **Wohnzonen Art. 6 :** Auf die gestalterischen Vorschriften zu der Wohnzone Seeufer WS (bisher W1) wurde verzichtet. Einenteils konnte damit der gewünschte Durchblick zum See trotzdem nicht gesichert werden und andernteils mussten oftmals Ausnahmegenehmigungen erteilt werden, da sonst unsinnige Resultate entstanden wären.
In der dreigeschossigen Wohnzone sollen weitere unliebsame Unternutzungen verhindert werden. Deshalb wird darin im Sinne des Zieles von Art. 1 PBG "geordnete Besiedelung" der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern ausgeschlossen, sofern sie nicht den spezifischen ortsbaulichen Kriterien dieser Zone entsprechen.
- **Wohn- und Gewerbezone Art. 7:** In der dreigeschossigen Wohn- und Gewerbezone sollen Unternutzungen durch Ein- und Zweifamilienhäuser verhindert werden. Zudem sollen dadurch die zentrumsnahen Gebiete vermehrt für dichtere Bauweisen und eine durchmischte Nutzung zur Verfügung stehen. Mit dem Gewerbeanteil und dem Gewerbebonus wird eine Förderung der Mischbauten gegenüber reinen Wohn- bzw. Gewerbebauten angestrebt.
- **Kernzone Art. 8:** Damit das eigentliche Zentrum von Romanshorn gestärkt werden kann, wird neu die Erstellung reiner Wohnbauten an der Alleestrasse untersagt. Die Bauweise, die Parkierung und die Grundsätze der Aussenraumgestaltung werden parallel in einem Gestaltungsplan Kerngebiet statt in Regelbauvorschriften festgelegt. Dieser Plan wurde gleichzeitig mit der revidierten Ortsplanung erlassen und liegt den Genehmigungsunterlagen bei.
- **Gewerbe- und Industriezone Art. 10:** Grosse Einkaufs- und Einzelhandelsgeschäfte mit Gütern des täglichen Bedarfs werden in den Gewerbe- und Industriezone ausgeschlossen. Dies verhindert eine konkurrierende Ansiedlung solcher Betriebe an peripheren Orten, welche primär im Zentrum erwünscht sind.

Überlagernde Zonen

Neu werden in den Art. 20 bis 23 die Gestaltungsplanpflicht und die Schutzzonen als überlagernde Zonen geregelt. Damit erfolgt eine planungstechnische Trennung dieses Inhaltes mit der Grundnutzung.

- **Gestaltungsplanpflicht Art. 20:** Die Aufnahme einer Gestaltungsplanpflicht ist für weitgehend unüberbaute oder mangelhaft erschlossene Bauzonen sinnvoll. Dadurch können zudem die bisherigen noch nicht überbauten Reservebauzonen abgelöst werden. Die entsprechenden planerischen Anforderungen können dem Richtplan entnommen werden.
- **Ortsbildschutzzone Art. 21:** Die Ortsbildschutzzone will das Erscheinungsbild der zahlreichen erhaltenswerten Quartiere gesamthaft erhalten. Auf eine Differenzierung in Ortsbildschutzzone I und II, wie sie noch im Arbeitsrichtplan und im Vernehmlassungsentwurf zum Zonenplan enthalten waren, wurde verzichtet. Für einheitlich gestaltete Siedlungen kann von den strengen Detailvorschriften abgewichen werden, sofern für die Erneuerung ein Gesamtprojekt vorliegt und dieses dem Erhaltungszweck der Siedlung dient.
- **Baumschutzzone Art. 22:** Der reiche Baumbestand in den privaten Parks und öffentlichen Gebieten soll, soweit es sich nicht um einzelne schutzwürdige Bäume

oder Baumgruppen handelt, mit dem flächigen Baumschutz erhalten bleiben. Die Verjüngung des Bestandes bleibt durch Ersatzpflanzungen weiterhin möglich.

- **Zone archäologischer Funde Art. 23:** Diese Zone nimmt die Vorgaben des kantonalen Richtplanes auf, wo eine archäologische Fundstelle (alte Kirche) auf dem Schlossberg verzeichnet ist.

Weitere Vorschriften

- **Höchst- und Mindestmasse der Regelbauweise Art. 24:** Die bestehenden Masse wurden generell überprüft und den neuen Zonenvorschriften bzw. den Erfahrungen des Baubewilligungsverfahrens angepasst. In der nachfolgenden Tabelle sind die Änderungen gegenüber den bisherigen Höchst- und Mindestmassen dargestellt. Die Bezeichnung W2a und W2b entspricht der bisherigen W2, welche neu entsprechend ihrer Baudichten aufgeteilt wurde:

Zone	Gebäuelänge		Gebäudehöhe Firsthöhe		Grenzabst. kl. Grenzabst. gr.		Ausnützungsziffer	
	alt	neu	alt	neu	alt	neu	alt	neu
WS	15 m	18 m	4.5 m 10.5 m	5.0 m 8.0 m	6.0 m -	6.0 m -	0.15	0.15
W2a	25 m	25 m	7.0 m 13.0 m	7.0 m 10.0 m	4.0 m 8.0 m	4.0 m -	0.40	0.40
W2b	25 m	30 m	7.0 m 13.0 m	8.0 m 11.5 m	4.0 m 8.0 m	4.0 m 6.0 m	0.40	0.50
W3	36 m	40 m	10.0 m 16.0 m	10.0 m 14.0 m	5.0 m 10.0 m	5.0 m 10.0 m	0.60	0.70
WG2	30 m	35 m	8.0 m 14.0 m	8.0 m 12.0 m	4.0 m 8.0 m	4.0 m 6.0 m	0.40 0.50	0.40 0.60
WG3	30 m	40 m	11.0 m 17.0 m	11.0 m 15.0 m	5.0 m 10.0 m	5.0 m 10.0 m	0.60 0.80	0.60 0.80
Wz	-	35 m	-	8.0 m 12.0 m	- -	4.0 m 8.0 m	-	0.50 -
G	60 m	60 m	11.0 m 17.0 m	12.0 m 15.0 m	4.0 m -	4.0 m -	-	-
I	100 m	100 m	12.0 m 18.0 m	16.0 m 16.0 m	4.0 m -	4.0 m -	-	-
T	-	60 m	-	11.0 m 15.0 m	-	3.0 m -	-	-
OeB	50 m	60 m	12.0 m 18.0 m	12.0 m 15.0 m	4.0 m -	4.0 m -	-	-
Gb	-	100 m	-	6.0 m 8.0 m	-	5.0 m -	-	-
LW	-	50 m	-	10.5 m	-	5.0 m	-	-

				15.0 m	-	-		
--	--	--	--	--------	---	---	--	--

- **Verdichtete Bauweise Art. 25:** Mit den Vorschriften zur verdichteten Bauweise wird in den Zonen W2a, W2b und WG2 eine haushälterischere Nutzung des Bauandes in Regelbauweise zugelassen. Um dafür mehr Anreiz zu geben, kann die zulässige Ausnützungsziffer um 0.10 und die Gebäudehöhe teilweise erhöht werden, sofern die vorgegebenen qualitativen Anforderungen erfüllt sind.

4.3 Bauvorschriften

Die Bauvorschriften orientieren sich in weiten Teilen nach dem bisherigen Baureglement. Dennoch sind verschiedene qualitativen Anpassungen und Ergänzungen vorgenommen worden. Insbesondere Bestimmungen aus dem früheren kantonalen Baugesetz, welche nun an die Gemeinden delegiert wurden, mussten in geeigneter Form geregelt werden.

Begriffe und Messweisen

- **Kleinbauten und untergeordnete Bauten Art. 26:** Nachdem die Bestimmungen über Kleinbauten nicht mehr im kantonalen Baurecht enthalten sind, wurden auf die Verhältnisse der Gemeinde abgestimmte Vorschriften erlassen. Kleinbauten sollen neu eine Fläche von maximal 50 m² aufweisen können. Zusätzlich ist eine separate Vorschrift für untergeordnete Bauten wie Gartenhäuser und dergleichen neu aufgenommen worden.
- **Grenzabstand Art. 28 bis Art. 30:** Die Regelung für Grenzabstände wurde stark differenziert. So wurden die ordentlichen Grenzabstände bei Ost-West-Bautypen, bei schiefer Grenzverlauf, bei nichtbelichteten Gebäudeschmalseiten sowie bei gewerblich genutzten Gebäuden und Gebäudeteilen entsprechend reduziert.
- **Wandflächenzuschlag Art. 31:** Dieser Artikel ersetzt den bisherigen Mehrlängenzuschlag. Mit der neuen Regelung sollen extreme Wandwirkungen auf Nachbargrundstücke gemildert werden, wobei der Mehrhöhenzuschlag nur bei extrem grossflächigen Bauten zur Anwendung kommt.
- **Gebäudeabstand Art. 32:** Auf dem gleichen Grundstück oder zwischen Bauten mit Näherbaurecht kann neu der Gebäudeabstand auf die Summe der kleinen Grenzabstände reduziert werden. Die wohnhygienischen und feuerpolizeilichen Anforderungen müssen aber trotzdem beachtet bleiben.

Abstellplätze und Nebenräume

- **Abstellplätze Art. 35 und 36:** Der Pflichtbedarf der Autoabstellplätze wurde, gestützt auf die SN-Norm, auf das städtische Mass reduziert. Dies ist namentlich in Romanshorn mit seinem ebenen und mehrheitlich gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Siedlungsgebiet angezeigt. Zusätzlich sind für besonders gut erschlossene Lagen oder einer nachgewiesenen Mehrfachnutzung weitergehende Reduktionen des Pflichtbedarfs im Einzelfall möglich. Neu werden Anforderungen an die Gestaltung der Parkplätze gestellt.
- **Velo- und Mofaabstellplätze Art. 37:** Der Zweiradverkehr hat in Romanshorn bereits heute grosse Bedeutung. Problematisch sind dabei jedoch die fehlenden

attraktiven Abstellplätze. Deshalb wird neu, analog dem Mofafahrzeugverkehr, ein Mindestbedarf an Velo- und Mofa-Abstellplätzen vorgeschrieben.

4.4 Gestaltungsvorschriften

Die Gestaltungsvorschriften wurden klarer geordnet und sachlich zusammengefasst. Für die überlagernde Ortsbildschutzzone und die geschützten Kulturobjekte sind bei jeder entsprechend relevanten Bestimmung die spezifischen Qualitätsanforderungen festgelegt. Für die Detailgestaltung von Altbauten können die neu geschaffenen Richtlinien, welche die ortstypischen bautechnischen Eigenheiten speziell umschreiben, beigezogen werden. Damit wird den Grundeigentümern von Altbauten eine spezielle Hilfestellung angeboten.

Neben generellen Einpassungsvorschriften sind namentlich die Dachausbildung sowie die Fassaden- und Fenstergestaltung für eine gute Einfügung ins Orts-, Quartier- und Strassenbild verantwortlich.

- **Dachgestaltung Art. 42:** Neu wird eine gute Einpassung der Dächer und der Dachaufbauten in die Dachlandschaft gefordert sowie eine Begrünung von grösseren Flachdächern verlangt. Die Längenbeschränkung bei Dachaufbauten soll für Kreuzfirse nicht mehr gelten. Bei Schutzobjekten ist vor allem die Ausprägung der Dachaufbauten und ihre zahlenmässige Beschränkung von zentraler Bedeutung.
- **Fassadengestaltung Art. 43 und 44:** Grosse Fassadenflächen sollen mit geeigneten Massnahmen gegliedert werden. Bei Schutzobjekten ist der feinfühligere Umgang mit den Fassaden wichtig. Deshalb sind für die wichtigsten historischen Fassadenelemente und für den Umgang mit Farbanstrichen Verhaltensregeln festgelegt.
- **Fenstergestaltung Art. 45 und 46:** Anstelle der Mindestmasse für Fensterflächen wird eine harmonische Platzierung der Fenster in die Fassade gefordert. Bei Schutzobjekten werden zudem ergänzende Regelungen bezüglich Material und Form aufgestellt.
- **Rücksichtnahme auf Behinderte und Betagte Art. 48:** Mit diesem Artikel sollen die Anforderungen an das Behinderten und Betagten gerechte Bauen verbessert werden. Insbesondere im allgemeinen Wohnungsbau ist eine minimale Pflicht an Vorschriften für diese immer grösser werdende Bevölkerungsgruppe angezeigt.

4.5 Umgebungsvorschriften

- **Spielplätze Art. 50:** Bei Wohnüberbauungen ausserhalb der Kernzone wurde die verlangte Fläche für die Erstellung von Kinderspielplätzen von 10 % auf 20 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche für Wohnen erhöht. Dafür sollen aber auch gut gestaltete Plätze und Wege, welche oft bei schlechtem Wetter und in der Winterzeit wertvolle Spielflächen bilden, angerechnet werden.
- **Einfriedung und Bepflanzung Art. 52:** Die Vorschriften des neuen Gesetzes für Flur und Garten sind im Baugebiet nur bedingt geeignet. Damit hochwachsende Hecken und Bäume möglich sind, werden auf die Verhältnisse von Romanshorn abgestimmte Abstandsvorschriften festgelegt. Ebenso werden die Abstände von baurechtlich relevanten Einfriedungen geregelt.

4.6 Umwelt und Energie

Das Thema Umwelt und Energie wurde neu als separates Kapitel geordnet. Damit soll auch die erhöhte Bedeutung dieser Vorschriften unterstrichen werden.

- **Immissionen Art. 55:** Bisher war nur das allgemeine Immissionsmass umschrieben. Mit der Zuteilung der Empfindlichkeitsstufen nach Lärmschutzverordnung sowie der Bestimmung zu den Lärm vorbelasteten Gebieten gemäss Art. 43 Abs. 2 LSV erhält dieser Artikel mehr Bedeutung.
- **Energienutzung Art. 56:** Die Vorschriften zur Energienutzung stützen sich auf die Energierichtplanung. Primär wird der Energieeinsatz von nicht erneuerbaren Energiequellen gefördert. Aber auch der weiteren optimalen Wärmedämmung und der zeitgemässen Gebäudetechnik soll eine zusätzliche Unterstützung gegeben werden. Schlussendlich wird auch die Rechtsgrundlage geschaffen, damit der Gemeinderat Beiträge zur Förderung der rationellen Energieanwendung leisten kann.

4.7 Schutz von Natur- und Kulturobjekten

Der vom kantonalen Gesetz über den Schutz und die Pflege der Natur und Heimat vorgeschriebene Schutzplan für erhaltenswerte Natur- und Kulturobjekte benötigt auch entsprechende Schutz- und Pflegevorschriften. Diese sind nun gesamthaft ins Baureglement integriert. Ebenso sind alle geschützten Einzelobjekte im Anhang zum Reglement aufgelistet.

- **Schutzplan Art. 57:** Im Schutzplan sind diejenigen Einzelobjekte aufgeführt, welche mit dem Erlass der Ortsplanung unter grundeigentümergebundnen Schutz gestellt werden. Dieser Plan soll durch spätere, mittels Einzelverfügung geschützte Objekte nachgeführt werden. Bei allfälligen Entlassungen von Objekten aus dem ursprünglichen Schutzplan ist aber das ordentliche Auflage- und Beschlussverfahren erforderlich.
- **Naturobjekte Art. 58ff.:** Bei den verschiedenen Naturobjekten sind in erster Linie die unterschiedlichen Pflege- und Ersatzmassnahmen geregelt.
- **Kulturobjekte Art. 63:** Wichtig ist, dass die meisten geschützten Kulturobjekte aufgrund von Inventaren ausgewählt wurden. Diese stützten sich in erster Linie auf den äusseren Eindruck einer Baute und auf geschichtliche Kenntnisse. Der eigentlich Wert einer Baute sowie der genaue Schutzzumfang kann aber erfahrungsgemäss erst gestützt auf einen Befund abschliessend festgelegt werden.

5. Revision Zonenplan

5.1 Allgemeine Hinweise

Übernahme des kommunalen Richtplanes

Die vorgeschlagenen punktuellen Zonenplanänderungen übernehmen hauptsächlich die Vorgaben des Arbeitsrichtplanes. Das Baugebiet bleibt weitgehend innerhalb der Begrenzung des bisherigen Zonenplanes. Die einzigen namhaften Ausnahmen bilden das Gebiet Hof, wo für eine Erweiterung der Industriezone, der Familiengartenzone sowie der Gartenbauzone bisheriges Landwirtschaftsland in Bauzonen umgeteilt wird und das Gebiet Rieder Zelg, wo ebenfalls eine Gartenbauzone ausgeschieden wird.

Trennung von Nutzung und Schutz

Die planungstechnische Trennung von Nutzungsbestimmungen und Schutzzinhalten löste zusätzliche Zonenänderungen aus. Die bisherigen Schutzzonen: Dorfzone und Ortsbildschutzzone Schlosshügel wurden durch die neuen, überlagernden Schutzzonen hinfällig.

Aufhebung der Reservezonen

Die bisherigen Reservezonen werden gesamthaft aufgehoben und zu regulären Bauzonen umgewandelt. In Zukunft soll auf das Instrument der Reservezone verzichtet werden; die Planung der Erschliessung wird neu einenteils mit den gestaltungsplanpflichtigen Gebieten und andernteils über den Erschliessungsplan geregelt.

5.2 Erweiterung der Bauzonen

Neu von der Landwirtschaftszone in eine Bauzone werden folgende Gebiete aufgenommen:

Wohnzone

- **Locherzelg:** Entsprechend dem kommunalen Richtplan wurde die Wohnzone W3 im Gebiet erweitert. Die betroffene Fläche wurde mit der angrenzenden Gewerbezone der Gestaltungsplanpflicht unterstellt. Damit soll die Erschliessung geregelt und ein baulich guter Übergang in die Landschaft gefunden werden.

Weilerzonen

- **Oberhäuseren / Aach:** Entsprechend dem kantonalen und kommunalen Richtplan sind die Weiler Oberhäuseren und Aach neu der Weilerzone zugeteilt.

Wohn- und Gewerbebezonen

- **Holzenstein:** Umteilung in die Zone Wohnzone W2a bzw. Wohn- und Gewerbezone WG2. Die Zoneneinteilung im Gebiet Holzenstein wurde generell überprüft. Dabei ist die westliche Zonenabgrenzung im Interesse der Erhaltung der Siedlung Holzenstein neu festgelegt worden. Es erfolgt dadurch ein Abtausch mit der Landwirtschaftszone, wobei das Baugebiet geringfügig grösser wird. Diese Erweiterung tangiert die im kantonalen Richtplan festgehaltene Abgrenzung des Siedlungsgebietes aus übergeordneter Sicht. Die lediglich untergeordnete Ausdehnung der Bauzone um ca. 10 m an einer einzigen Stelle liegt im Unschärfbereich der Richtplanab-

grenzung im Massstab 1:50'000 und liegt deshalb im Ermessensbereich der Gemeinde.

Gartenbauzone / Familiengartenzone

- **Hotterdingen:** Gartenbauzone und Familiengartenzone im Bereich Hof / Hotterdingen sind mit insgesamt 5.3 ha die bedeutendste Erweiterung des Siedlungsgebietes, wobei rund die Hälfte davon bereits überbaut ist. Diese Zonen stützen sich auf den kommunalen Richtplan. Bereits im Jahr 1993 wurde das Einzonungsverfahren für die vorliegende Zonierung vorgezogen eingeleitet. Nachdem Einsprachen eingegangen sind, wurde damals die Zonenänderung vom Gemeinderat formell sistiert. Es sollte die generelle Überprüfung der Ortsplanung abgewartet werden. Die Einzonung im Gebiet Hotterdingen beansprucht auch Fruchtfolgeflächen. Die Zonierung als Gartenbauzone und Familiengartenzone tangiert diese Festlegung nicht, da das Gebiet auch weiterhin für die Produktion von Nahrungsmitteln zur Verfügung steht.
- **Rieder Zelg:** Bei einem bestehenden Gemüsebaubetrieb im Nordwesten des Siedlungsgebietes wird eine weitere Gartenbauzone ausgeschieden. Da die Einrichtung von Gewächshäusern auf eine Erschliessung mit Strassen und Werkleitungen angewiesen ist und auch betrieblich mit den bestehenden Ökonomiegebäuden zusammenhängt, wurde die Zone beim bestehenden Betriebsgebäude angeordnet.

5.3 Gebietsumteilungen innerhalb der Bauzonen

Aufgrund des Arbeitrichtplanes wurden verschiedene Gebiete im Zonenplan umgeteilt:

Kernzone

Die Kernzone wurde in ihrer Ausdehnung stark reduziert und auf die wichtigsten Bereiche beschränkt. Dadurch soll eine Konzentration des Kernbereiches auf das tatsächliche Zentrum erfolgen.

Wohnzone W2b

Die bisherige Wohnzone W2 wird neu in die zwei Wohnzonen W2a und W2b aufgeteilt. Damit kann besser auf die stark verbreitete zweigeschossige Baustruktur, welche aber sehr unterschiedliche Baumasse aufweist, reagiert werden. So sollen hauptsächlich dichter bebaute, meist ältere Quartiere sowie noch nicht überbaute Flächen neu der Wohnzone W2b zugeordnet werden. Die verbleibenden, typischen Einfamilienhausquartiere werden neu als Wohnzone W2a bezeichnet. Diese Vorschriften entsprechen weitgehend der bisherigen Zone W2, so dass diese Umbenennung nicht als eigentliche Zonenplanänderung zu verstehen ist.

Gewerbebezonen

Die Erweiterung der Gewerbebezonen entspricht den Vorgaben der Richtplanung. So werden verschiedene bisherige Mischgebiete einer reinen Gewerbezone zugeteilt, insbesondere bei Standorten von bestehenden Betrieben und im Bereich des Arbeitsplatzschwerpunktes an der Hofstrasse sowie entlang der Hauptbahnlinie.

Touristikzone

Das Hafenbecken von Romanshorn bildet als wichtiger Transportknotenpunkt ein Zeugnis der Frühindustrialisierung und ist mit den teilweise wuchtigen Lagerbauten ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Gerade die nicht mehr benötigten Lagerbauten der SBB und der Zollverwaltung führen zu einem bedeutenden Umnutzungspotential, was einen planerischen Handlungsbedarf auslöst. Gemäss der Zielsetzung der Richtplanung sollen in diesem Bereich touristische Nutzungen gefördert werden. Im Rahmen der detaillierten Zonenausscheidung zeigte sich, dass das gesamte Hafenbecken zweckmässigerweise der Touristikzone zuzuordnen ist, damit die sachliche Einheit auch bau- und planungsrechtlich gesichert bleibt.

Auf der Basis des durchgeführten Projekt-Wettbewerbes soll beim SBB-Güterschuppenareal ein Gestaltungsplan ausgearbeitet werden. Ein zweiter Gestaltungsplan ist im südlichen Hafenbecken (heutiger Arealüberbauungsplan DLZ) in Vorbereitung. Hier kann auf die Studienarbeiten der Fachhochschule Konstanz zurückgegriffen werden. Insbesondere soll am See die Anordnung eines städtisch geprägten Platzbereiches ermöglicht werden. Aufgrund dieser beiden Gestaltungspläne kann auf den ursprünglich vorgesehenen Rahmengestaltungsplan "Touristikzone" verzichtet werden.

Weilerzone

Die sich entlang der Amriswilerstrasse aufgereichte Bebauung zwischen Romanshorn und Oberhüseren (Spitz, Holz) wird neu aufgrund ihrer Bebauungsstruktur der Weilerzone zugeteilt. Die betroffenen Siedlungsteile sind ohnehin vom zusammenhängenden Baugebiet räumlich abgetrennt und eine bauliche Entwicklung ist an diesen Lagen nicht erwünscht.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Auf die bisherige Zone für öffentliche Bauten und Anlagen im Bereich Brüggli wird verzichtet, weil dafür nach dem Landabtausch mit der Parzelle Nr. 828 der Politischen Gemeinde kein Bedarf mehr ausgewiesen ist. Hingegen wird nun der Schulstandort Weitenzelg um die Parzelle Nr. 828 sowie einzelne angrenzende Grundstücke, welche ebenfalls im Besitz der Öffentlichkeit sind, zonenmässig ausgeweitet.

Die privaten Liegenschaft neben der evangelischen Kirche an der Bahnhofstrasse werden von der Kirchgemeinde nicht benötigt und daher aus der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen entlassen.

Im Bereich Schulstrasse-Neuhofstrasse soll die bestehende Heilpädagogische Schule Romanshorn erweitert werden. Eine Machbarkeitsstudie des kantonalen Hochbauamtes zeigte, dass die erforderlichen baulichen Massnahmen innerhalb der bisherigen Wohnzone nicht realisiert werden könnten. Weil es sich um eine regionale Schule mit einer langfristigen Sicherheit handelt, rechtfertigt sich die Umzonung in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

Erholungs- und Grünzone

Die Erholungs- und Grünzone wird am Seepark sowie bei verschiedenen kleineren Grünflächen inmitten des Siedlungsgebietes entsprechend der heutigen Nutzung neu geschaffen.

5.4 Gebietsumteilungen ausserhalb Bauzonen

Erweiterung Landschaftsschutzzone

Aufgrund der mit der Erarbeitung des Landschaftsinventars¹ vorgenommenen Bewertung der Landschaft erfolgte eine Erweiterung der Landschaftsschutzzone im Bereich Ach. Die künstlich gezogene Abgrenzung der Landschaftsschutzzone im Gebiet Oberhüseren/Spitz/Holz wurde bis zur Siedlung bzw. zur Amriswilerstrasse verschoben, womit neu eine klar nachvollziehbare und sachgerechte Begrenzung entsteht.

Naturschutzzone

Bei der Bearbeitung der Richtplanung wurde im Landwirtschaftsgebiet auf die vorgesehene Güterzusammenlegung abgestellt. Nachdem diese nicht durchgeführt wird, wurden die Naturobjekte nochmals detailliert bewertet. So sollen drei weitere Naturschutzgebiete im Zonenplan aufgenommen werden:

- Feuchtwiese im Gebiet Stuede südwestlich des Weilers Oberhüseren,
- zwei Feuchtgebiete im Romanshorer Wald.

5.5 Überlagernde Zonen

Gestaltungsplanpflicht

Verschiedene, noch nicht überbaute, grössere und zusammenhängende Bauzonenreserven werden mit Gestaltungsplanpflicht bezeichnet. Bei einzelnen Gebieten sind die entsprechenden Planungen bereits im Gange.

- **Brüggli:** Ein Ideenwettbewerb unter 14 eingeladenen Teilnehmern wurde durchgeführt. Das Ergebnis dieses Wettbewerbes soll nun in einen Gestaltungsplan einfließen. Dabei soll für ein grösseres Gebiet lediglich die Erschliessung und Landumlegung geordnet werden. Im engeren Bereich sind hingegen Abweichungen von den Höchst- und Mindestmassen im Interesse einer ortsbaulich und architektonisch besseren Siedlungsgestaltung vorgesehen.
Die Grösse des betroffenen Gebietes wird ein etappierbares Vorgehen notwendig machen.
- **Reckholdern:** Ein Gestaltungsplan, der ausschliesslich die Erschliessung und Abstimmung auf die Lärmbelastung regelt, ist in Bearbeitung.
- **Wiesental:** Ein Gestaltungsplan wird gleichzeitig mit der Ortsplanung aufliegen. Er regelt hauptsächlich die Erschliessung mit Strassenraumgestaltung und die Energieversorgung ab der Seewasserförderleitung.
- **Industriezone Gärtlitzelg:** Die Industriezone Gärtlitzelg an der äusseren Hofstrasse ist die grösste Reserve für Arbeitsplatzgebiete innerhalb der Gemeinde Romanshorn. Die heutige Parzelleneinteilung lässt aber das Bauland kaum sinnvoll nutzen. Zudem fehlt eine entsprechende Erschliessung. Mit der Erarbeitung dieses Gestaltungsplanes soll möglichst nach der erfolgreichen Auflage der Ortsplanung begonnen werden.

¹ Gemeinde Romanshorn, Landschaftsinventar, Strittmatter und Partner AG, St. Gallen, 1992

- **Hof:** Der Gestaltungsplan Hof ist bereits aufgelegt worden. Aufgrund von grundsätzlichen Einsprachen wurde er sistiert und mit dem Verfahren der Ortsplanung gekoppelt. Eine Wiederaufnahme wird erst aktuell werden, wenn die Ortsplanung rechtsgültig ist.

Ortsbildschutzzone

Die Ausscheidung von Ortsbildschutzzonen ist eine wesentliche Neuerung dieses Zonenplanes. Bisher existierte einzig die Ortsbildschutzzone "Schlossberghügel". Der Ortsbildschutzzone sind hauptsächlich die für Romanshorn bedeutungsvollen Gebiete zugeordnet.

Baumschutzzone

Um die Durchgrünung dieses vorwiegend durch öffentliche Nutzungen und grosszügige Parks geprägten Gebietes zu erhalten, wurde entlang dem Seeufer eine Baumschutzzone ausgeschieden. Weitere Baumschutzzonen sind dort bezeichnet, wo der bestehende reiche Baumbestand eine flächenhafte Behandlung erlaubt. Diese umfassen ebenfalls mehrheitlich öffentliche Areale.

Lärmvorbelastung

Für einzelne Bereiche innerhalb der Wohnzonen werden auf der Grundlage der kommunalen Richtplanung eine Lärmvorbelastung zugeordnet. Diese enthalten weitgehend mit Wohnbauten überbaute Grundstücke.

- **Holzenstein und Reckholdern entlang Bahnlinie:** Die Bahn liegt im Norden der reinen Wohnbebauung. Das Gebiet ist weitgehend überbaut. Die Erstellung von Lärmschutzwänden ist aus Gründen des Landschaftsschutzes sowie dem Sichtbezug zum See zu vermeiden. Der Emissionspegel der MThB-Linie beträgt 70.4 dB(A) (tags) bzw. 57.5 dB(A) (nachts); die entsprechenden Immissionsgrenzwerte für die ES II betragen 60 dB(A) (tags) bzw. 50 dB(A) (nachts).
- **Reckholdernstrasse:** Die Strasse liegt im Norden des Wohngebietes. Die Bausubstanz kann durchwegs als gut bezeichnet werden. Ein Änderungsbedarf ist deshalb nicht gegeben. Gemäss dem Lärmbelastungskataster liegt der Beurteilungspegel an den zwei untersuchten Fassaden² bei 65/63 dB(A) (tags) klar über den zulässigen Immissionsgrenzwerten der ES II. Im Interesse der Erhaltung und Weiterentwicklung der bisherigen Baustruktur ist die Bezeichnung als lärmvorbelastetes Gebiet sachlich vertretbar.
- **Kindergartenstrasse / Friedhofallee:** Die Festlegung der Lärmvorbelastung ist die Folge der hier vorgenommenen Zonenänderungen. Anstelle der mit den Zonenplanänderungen aufgegebenen Dorfzone (ES III) wurde an beiden Orten eine reine Wohnnutzung festgesetzt. Dies entspricht der hier vorhandenen reinen Wohnbebauung. Die angrenzenden Strassen (Kindergartenstrasse/Friedhofallee) verursachen wegen dem niedrigen Verkehrsvolumen und der verkehrsberuhigten Gestaltung keine lärmtechnischen Probleme. Mit der Beibehaltung der Empfindlichkeitsstufe für Wohnzonen befürchtet aber der angrenzende Gewerbebetrieb Schwierigkeiten. Dabei gilt allerdings zu beachten, dass bei diesem Betrieb weniger die Lärmemissionen ein Problem darstellen als die verursachten

² Berechnungspunkte 141/143; Reckholdernstrasse 59 und 33

Erschütterungen. Um den Betriebsstandort nicht zu gefährden wurde trotzdem eine Lärmvorbelastung festgesetzt. Mit der Erhöhung der Empfindlichkeitsstufe über das Instrument der Lärmvorbelastung bleibt das Gebiet bei seinem bisherigen Immissionsmass. Die betroffenen Grundeigentümer erleiden deshalb mit den vorgenommenen Zonenänderungen insgesamt keinen Nachteil.

5.6 Flächenzuwachs

Aus der nachstehenden Aufstellung sind die gegenüber dem rechtsgültigen Zonenplan zusätzlichen Bauzonenflächen ersichtlich:

Wohn- und Mischzonen

- Gebiet Locherzelg (W3 vorher Lw)	:	0.45 ha
- Holenstein (WG2 vorher Lw)	:	0.02 ha
- Monrüti (W2a vorher Lw)	:	0.17 ha
- Oberhüseren (Wz vorher Lw)	:	3.94 ha
- Aach (Wz vorher Lw)	:	1.77 ha
Subtotal	:	6.35 ha

Übrige Bauzonen

- Hotterdingen und Mittelhofen (Gb vorher Lw)	:	3.29 ha
- Mittelhofen (Fg vorher Lw)	:	2.02 ha
- Rieder Zelg (Gb vorher LW)	:	5.55 ha
- Monrüti (ZÖBA vorher Lw)	:	0.44 ha
Subtotal	:	11.30 ha
Total	:	17.65 ha

Ein beträchtlicher Teil der neu ausgeschiedenen Bauzonen ist bereits überbaut (Weiler Oberhüseren und Aach, Schiessanlage Monrüti sowie der grösste Teil der Gartenbauzone Hotterdingen).

6. Kapazitätsberechnungen

Die detaillierten Berechnungen der Kapazitäten (Anhang A) der Richt- und Nutzungsplanung stützen sich auf den überarbeiteten Entwurf der Richtlinie Nr. 9 des Amtes für Raumplanung Kt. Thurgau, Kapazitätsberechnungen bei Ortsplanungen³.

Die Kapazitätsberechnungen sind in fünf Arbeitstabellen zusammengestellt. Diese teilen sich wie folgt auf:

Tabelle I	:	Flächenzusammenstellung gemäss Zonenplan und Richtplan
Tabelle II	:	Wohnanteil der überbauten Flächen Zonenplan
Tabelle IIa	:	Innere Reserve Zonenplan
Tabelle III	:	Wohnanteil der unüberbauten Flächen Zonenplan
Tabelle IV	:	Unüberbaute Flächen Richtplan
Tabelle V	:	Zusammenstellung

6.1 Vorgehen

Die Aufteilung der einzelnen Teilflächen nach Quartieren und Zonen sowie die Unterteilung von überbauten und nichtüberbauten Flächen sind im Beilageplan zum Anhang A ersichtlich.

Da auf eine aufwendige Erhebung des Ausbaugrades und des Wohnanteiles vor Ort verzichtet wurde, orientieren sich die Kapazitätsberechnungen an den Richtwerten der Richtlinie. Wo Abweichungen gegenüber der Richtlinie vorgenommen wurden, sind sie nachfolgend begründet:

Abweichung	Begründung
Tieferer Ausbaugrad bei einzelnen Einfamilienhaus-Quartieren (Tab. II)	Es handelt sich hierbei um Quartiere, welche über grosszügige Parzellen verfügen und eine lockere Bauungsstruktur aufweisen.
Tieferer Ausbaugrad bei einzelnen Wohn- und Gewerbebezonen (Tab. II)	Es handelt sich um stark unternutzte Quartiere mit erheblichen inneren Reserven.
Wohnanteil in der Touristikzone (Tab. II)	Da die neu geschaffene Touristikzone noch vorwiegend brachliegende Bahnhofs- und Lagerareale umfasst, ist der derzeitige Wohnanteil sehr niedrig.
Die AZ in der Touristikzone wurde differenziert (Tab. II)	Die Touristikzone kennt keine numerische Beschränkung der Dichte. Die eingesetzten Werte entsprechen überschlagsmässig dem bisherigen Ausbau.
Gebiete mit Wohnanteil in der ZÖBA (Tab. II)	In zwei Gebieten der Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen besteht eine überwiegende Wohnnutzung. Hierbei handelt es sich um Alterswohnungen bzw. um ein Pflegeheim.

³ Strittmatter und Partner AG: Richtlinie Nr. 9, Kapazitätsnachweis bei Ortsplanungen, im Auftrag des Amt für Raumplanung des Kt. Thurgau, Entwurf IIb, November 1998

Weitere Bemerkungen

- Die bisherige Dorfzone, welche im revidierten Zonenplan nicht mehr vorkommt, wurde im Flächenvergleich unter der Weilerzone aufgeführt.
- Die zwei anderen, nicht mehr im neuen Zonenplan enthaltenen Zonenarten (SBB-Zone, Ortsbildschutzzone) wurden separat aufgeführt.
- Die bisherige Wohnzone W2 wurde aufgeteilt. In den Arbeitstabellen wurde deshalb beim Zonenplan alt nur eine Summe gebildet.
- Zusätzlich liegen die bisherigen Arbeitsblätter des Amtes für Raumplanung "Technische Daten" den Unterlagen bei.

6.2 Ausführungen zum Ergebnis

Flächenvergleich

Der Flächenvergleich zwischen dem rechtsgültigen und dem anzupassenden Zonenplan ergibt eine Ausdehnung des Baugebietes um ca. 7 ha. Diese Zahl ist aber nur beschränkt aussagekräftig, da nicht unbedingt das Gleiche miteinander verglichen wird. So ist zum Beispiel im alten Zonenplan ein grosser Teil des Rangierfeldes in der SBB-Zone von ca. 11 ha noch in der Aufstellung enthalten. Andererseits sind im neuen Zonenplan bereits überbaute, aber nicht eingezonte Flächen berücksichtigt. Ebenso ist die neu geschaffene Erholungs- und Grünzone als Bauzone berücksichtigt, welche teilweise auch den Abstandsbereich von Wald und Ufergehölz umfasst.

Gleichwohl zeigt die geringe Differenz in der Flächenaufstellung zwischen altem und neuem Zonenplan an, dass mit der vorliegenden Revision keine grössere Erweiterung des Siedlungsgebietes erfolgt. Die bedeutendsten Ausdehnungen des Siedlungsgebietes im Zonenplan wie auch im Richtplan umfassen zudem Nutzungen, welche für die Berechnung der Einwohnerkapazität nicht ins Gewicht fallen.

Teilflächen

Beim Vergleich unter den einzelnen Zonen sind folgende Hinweise anzubringen:

- Mit insgesamt 81 ha sind die Zonen W2a und W2b gegenüber der Zone W2 im Zonenplan alt um ca. 8 ha grösser. Diese Ausdehnung ist hauptsächlich auf die Aufhebung der Dorfzone in Holenstein und die Aufhebung der ZÖBA im Gebiet Brüggl zurückzuführen.
- Die Vergrösserung der WG2 ist eine Folge der Aufhebung der Dorfzone.
- Die Kernzone wird nahezu halbiert. Dies entspricht dem Willen aus der Richtplanung, die Kernzone auf den tatsächlichen Kern zu beschränken. Dadurch wird die Zone WG3 grösser.
- Die Ausdehnung der Gewerbezone von 4 ha auf 12 ha entspricht einer klaren Zielsetzung des überarbeiteten Richtplans.
- Eine stattliche Vergrösserung erfährt auch die Industriezone. Diese Ausdehnung ist eine Folge der Aufhebung der SBB-Zone.
- Die SBB-Zone enthält zirka 11 ha reine Gleisanlagen, welche im revidierten Zonenplan der Verkehrsfläche zugeführt wurden. Die restlichen 24 ha wurden grösstenteils der Industriezone und der Touristikzone zugeteilt.

Bauzonenreserven

Die aufgezeigten unüberbauten Bauzonen bewegen sich im Bereich von 20 bis 25 Prozent des gesamten Siedlungsgebietes. Aufgeteilt nach Zonenarten ergibt sich folgendes Bild:

Zonenart	Überbaut	Unüberbaut	Total	Reserve
Wohnzonen	85.4 ha	33.6 ha	119.0 ha	28 %
Mischzonen	67.6 ha	11.2 ha	78.8 ha	14 %
Arbeitszonen	43.9 ha	16.1 ha	60.0 ha	27 %
Andere	39.4 ha	8.6 ha	48.0 ha	18 %
Total	236.3 ha	69.5 ha	305.8 ha	23 %

Einwohnerkapazität

Bestehender Wohnflächenverbrauch

Bei einer Wohnbevölkerung von 9'500 Einwohnern in den Bauzonen und einer ermittelten Wohnbruttogeschossfläche WBGF von ca. 523'500 m² ergibt sich ein Flächenverbrauch von 55 m² BGF pro Einwohner. Dies ist verglichen mit Vergleichswerten relativ viel. Allerdings ist anzumerken, dass bei der Ermittlung der WBGF mit Richtwerten gearbeitet wurde, welche vom Bestand abweichen könnten. Insbesondere ist der angenommene Ausbaugrad eine wichtige Grösse für die Ermittlung der bestehenden Bruttogeschossflächen.

Auch wenn gewisse Unsicherheiten bezüglich der Aussagekraft der Ergebnisse bestehen, bestätigen diese den Eindruck, dass es sich bei Romanshorn um ein locker überbautes Gebiet mit einem hohen Anteil von älteren Einfamilienhäusern handelt. Von 100 Wohngebäuden sind 73 davon Ein- oder Zweifamilienhäuser. Ebenso führt das eher höhere Durchschnittsalter zu einem grösseren Anteil an Einpersonenhaushaltungen mit tendenziell grösserem Flächenverbrauch. Gemäss den Ergebnissen der Volkszählung 1990 sind von 2'628 Miet- und Genossenschaftswohnungen 619 Wohnungsinhaber älter als 65 Jahre. Dies entspricht 23,5 %, was im Vergleich mit den schweizerischen oder thurgauischen Werten (18 %) markant höher ist. Der Anteil der Einpersonenhaushaltungen liegt mit 1'144 von 3'710 Haushaltungen bei 31 %. Mit 2,3 Personen pro Wohnung ist die Belegung unter dem statistischen Durchschnitt des Kanton Thurgau (2,6).

Ausbaukapazität

Mit einer Ausbaukapazität von insgesamt 255'000 m² WBGF könnte bei einem angenommenen Flächenverbrauch von 50 m² pro Einwohner eine zusätzliche Wohnbevölkerung von 5'100 Personen aufgenommen werden. In diesen Zahlen ist bereits berücksichtigt, dass die inneren Reserven insbesondere in Einfamilienhausquartieren nur schwer zu realisieren sind.

Bei einem angenommenen Bevölkerungswachstum von 1.25 %, was der Entwicklung der letzten 20 Jahre entspricht, ist für die nächsten 15 Jahre mit zusätzlich 2'000 Personen zu rechnen und für die Zeit von 25 Jahren mit 3'500 Personen. Damit genügen die ausgewiesenen Bauzonenkapazitäten über einen längeren Zeitraum. Eine

weitere Ausdehnung des Siedlungsgebietes ist im Planungshorizont des Zonenplanes aber auch des Richtplanes nicht notwendig.

Dementsprechend verzichtet der revidierte Zonenplan und der revidierte Richtplan, abgesehen von untergeordneten Korrekturen, weitgehend auf eine Ausdehnung des Siedlungsgebietes für Wohn- und Mischgebiete.

7. Schutzplan

7.1 Vorgehen

Planungspflicht der Gemeinde

Die Gemeinden sind gemäss § 10 NHG verpflichtet, den Schutz und die Pflege erhaltenswerter Objekte über Nutzungspläne gemäss PBG und über besondere Reglemente zu gewährleisten.

Der Schutzplan ist ins Baureglement integriert. Somit erfolgt der Erlass im selben Verfahren wie die Nutzungsplanung; der Schutzplan wird ebenfalls der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung unterbreitet. Damit wird der Erlass auch politisch breiter abgestützt.

Grundlagen

Der Schutzplan wurde auf der Grundlage des Landschaftsinventars (Naturobjekte) sowie des Hinweisinventars der Denkmalpflege (Kulturobjekte) aufgebaut. In der kommunalen Richtplanung wurden bereits verschiedene Aussagen zur Überführung des Inventars in verbindliche Instrumente vorgenommen. Insbesondere die grosse Anzahl von erhaltenswerten Kulturobjekten war innerhalb der Richtplanung umstritten. Dies führte dazu, dass die im Richtplanentwurf aufgenommenen Bauten durch einen neutralen Kulturhistoriker überprüft wurden. Auf der Grundlage des provisorischen Schutzinventars⁴ erfolgte die Einteilung der erhaltenswerten Objekte in die Kategorien I und II im Arbeitsrichtplan. Die Schutzobjekte der Kategorie II sind nun im Schutzplan enthalten und sollen eigentümerverbindlich unter Schutz gestellt werden.

Änderungen zum Richtplan

Die Naturobjekte stützen sich ebenfalls weitgehend auf die Arbeitsrichtplanung ab. Da aber während der Erarbeitung der Richtplanung noch von einer kommenden Güterzusammenlegung ausgegangen wurde, fehlten über grosse Teile des Landwirtschaftsgebietes konkrete Schutzvorschriften. Aufgrund der veränderten Verhältnisse sind ergänzende Abklärungen vorgenommen worden. Diese führten zu verschiedenen Änderungen gegenüber dem Arbeitsrichtplan. Die bedeutendste Ergänzung ist die Neuaufnahme der Feuchtwiese als Schutzobjekt im Bereich des Zusammenflusses der Aach mit dem Meilenbach.

7.2 Inhalt

Der Schutzplan enthält die Einzelschutzobjekte im Sinne von § 2 NHG. Soweit es sich um Einzelbäume, Baumgruppen, Allen und Geotope handelt, sind sie im Anhang des Baureglementes einzeln aufgeführt.

Die entsprechenden Schutzvorschriften sind ebenfalls im Baureglement unter Kapitel 7 enthalten.

⁴ D. Studer: Provisorisches Schutzinventar der Gemeinde Romanshorn, St. Gallen, Juli 1996

8. Beitragsreglement an Natur- und Kulturobjekte

8.1 Grundsatz

Das Beitragsreglement ist ein wichtiges Begleitinstrument für die Unterstützung der Schutz- und Pflegebestimmungen von erhaltenswerten Natur- und Kulturobjekten. Es erhöht zudem die Transparenz und Rechtssicherheit bei der Behandlung von entsprechenden Beitragsgesuchen der öffentlichen Hand.

Mit der Erarbeitung dieses Reglements kommt die Gemeinde Romanshorn dem Auftrag von § 15 Abs. 1 NHG nach, wonach die Gemeinden die Beiträge an Eigentümer erhaltenswerter Objekte oder an andere Berechtigte mit einem Reglement zu ordnen haben. Dieses Reglement bedarf keiner kantonaler Genehmigung.

8.2 Zielsetzung

Die folgenden Ziele waren für den Gemeinderat bei der Ausarbeitung dieses Reglementes von zentraler Bedeutung:

- Die Bestimmungen sind auf die spezifischen Verhältnisse der Gemeinde Romanshorn zugeschnitten.
- Die Organe der Gemeinde können die Beitragsberechtigung und Beitragshöhe von Gemeindebeiträgen ohne Koppelung an übergeordnete Beiträge bestimmen.
- Die Gesamtsumme der mutmasslichen Beitragsleistungen steht im Verhältnis zur Finanz- und Budgetplanung.

8.3 Inhalt

Das Beitragsreglement regelt in erster Linie die Zuständigkeit und das Verfahren, die Finanzierung, die Beitragshöhe und die beitragsberechtigten Objekte. Von besonderer Bedeutung sind dabei die folgenden Bestimmungen:

Finanzierung Art. 4

Für die Beiträge an Kulturobjekte soll eine Spezialfinanzierung gewählt werden, damit besser auf die unregelmässig anfallenden Gesuche und auf die sich zum Teil über mehrere Jahre hinziehenden Beitragsleistungen reagiert werden kann.

Gesuch Art. 5

Sämtliche Gesuche um Beitragsleistungen sind der Bauverwaltung einzureichen. Diese übernimmt die Triage für allfällige übergeordnete Beitragsabklärungen. Damit soll eine gute Koordination innerhalb der Gemeinde gewährleistet werden.

Beiträge an Kulturobjekte Art. 9

Die Gemeinde soll neben geschützten Kulturobjekten auch besondere Leistungen zur Ortsbildpflege innerhalb der Schutzzonen unterstützen können.

Beitragshöhe Art. 10

Nach dem Bundesgerichtsurteil haben Gemeinden denselben Beitrag an Kulturobjekte zu leisten wie der Kanton. Folglich regelt dieser Artikel lediglich die Beitragshöhe für Objekte ohne kantonale Unterstützung.

Bei diesen Objekten wird das Prinzip der Beitragsgliederung gemäss Richtlinien für Gemeindebeiträge an Kulturobjekte vom 1. August 1996 beibehalten. Die abgestuften Bei-

tragssätze der Restaurierungsmassnahmen, entsprechend dem öffentlichen Interesse, haben sich grundsätzlich bewährt und sind auch für die Stimmberechtigten begreiflich. Obwohl sich die Beitragsleistung wegen des Bundesgerichtsentscheides noch schlechter budgetieren lassen, scheint die Festlegung eines Maximalbetrages für Fälle sinnvoll, wo die Gemeinde selbständig Beiträge entrichten kann.

9. Berücksichtigung der übergeordneten Planung

9.1 Kantonaler Richtplan 1996

Nachfolgend sind diejenigen Punkte aus dem kantonalen Richtplan aufgeführt, welche für Romanshorn konkrete Anweisungen und Aufgaben enthalten. In Klammer ist jeweils das entsprechende Kapitel des Kantonalen Richtplanes angegeben.

Regionales Zentrum (1.1.2)

Der kantonale Richtplan bezeichnet Romanshorn als regionales Zentrum. Daraus ergeben sich folgende Anforderungen:

- Ausreichende Wohnflächen, sachgerechte Standorte für die Industrie bereitstellen;
- gute Gestaltung der Kernbereiche;
- gute Erreichbarkeit mit dem Öffentlichen Verkehr;
- breites Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungen.

Diese Anforderungen werden mit der vorliegenden Planung erfüllt. Insbesondere stellt die Planung ausreichend Wohnflächen an Lagen zur Verfügung, die mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen sind. Eine gute und attraktive Gestaltung des Kernbereiches wird mit zahlreichen Massnahmen gefördert. Auch sind die planerischen Voraussetzungen für ein breites Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungen geschaffen.

Wirtschafts- und Industrieschwerpunkt (1.2)

Die Bezeichnung von Romanshorn als Wirtschaftsschwerpunkt bedingt, dass ausreichend baureifes Industrie- und Gewerbeland zur Verfügung zu halten ist. Mit verschiedenen Massnahmen wird versucht, das Angebot von Industrie- und Gewerbeland zu erweitern und für die Bebauung bereitzustellen. So wurden entlang der Hofstrasse bisherige Mischzonen neu reinen Arbeitsplatzzonen zugewiesen. Ebenso ist das Areal der ehemaligen Firma Danzas an der Neuhofstrasse neu weitgehend der reinen Gewerbezone zugeordnet. Zusätzlich sind auch grosse Kapazitäten im Bereich der leerstehenden Lagerbauten (SBB-Areal, Alkoholverwaltung) vorhanden. Diese lassen sich allerdings wegen der zu nutzenden historischen Bausubstanz nur schwer für industrielle Nutzungen aktivieren. Im Bereich Gärtlitzelg-Hof soll das grosse Reservegebiet mittels einem Gestaltungsplan mit Landumlegung baureif gemacht werden.

Ortsbildschutz (1.8)

Die im kantonalen Richtplan bezeichneten besonders wertvollen Ortsbilder von kantonaler Bedeutung wie Schlossberghügel, Pestalozziquartier und Ortszentrum wurden der Ortsbildschutzzone zugewiesen.

Archäologie (1.10)

Im kantonalen Richtplan wird der Standort Schlossberg / Alte Kirche als archäologische Fundstelle bezeichnet. Über diesen Standort wurde eine entsprechende überlagernde Zone für archäologische Funde ausgedehnt.

Landschaftsschutz (2.2)

Das Bodenseeufer sowie der Romanshorner Wald sind als erhaltenswerte Landschaften von kantonaler Bedeutung bezeichnet. Die bestehenden Landschaftsschutzgebiete haben diese Vorgabe bereits berücksichtigt. Sie sind nun teilweise noch ausgedehnt und den tatsächlichen Verhältnissen angepasst worden.

Landwirtschaft (2.3)

Eine ausgeglichene Flächenbilanz der Landwirtschaftsflächen wird mit der vorliegenden Planung nur knapp erreicht, da verschiedene Einzonungen notwendig wurden. Abgesehen von kosmetischen Korrekturen am Siedlungsrand betreffen diese hauptsächlich die grossflächigen Gebiete für Gartenbau und Familiengärten im Bereich Hotterdingen und Rieder Zelg. Zum Teil werden diese Areale bereits heute so genutzt. Betriebliche Erweiterungen sind aber bisher in der Landwirtschaftszone nicht möglich. Diese Flächen stehen letztlich weiterhin der Nahrungsmittelproduktion zur Verfügung, so dass die Flächenbilanz insgesamt als ausgeglichen betrachtet werden kann.

Naturschutzgebiete (2.6)

Das im kantonalen Richtplan bezeichnete Naturschutzgebiet beim Seeufer an der Salm-sacher Grenze ist bereits im bisherigen Zonenplan enthalten. Mit dem Schutzplan sind nun zusätzlich die Bestimmungen für den Unterhalt und die Pflege festgelegt.

Bahnhofgebiete (3.8)

Bahnhofgebiete gelten gemäss kantonalem Richtplan als potentielle Entwicklungsgebiete von übergeordneter Bedeutung. Der Bahnhof Romanshorn soll zudem ausgebaut werden (Zwischenergebnis, 3.805).

Das Bahnhofareal liegt neu in der Touristikzone und grenzt weiterhin an die Kernzone. Mit dem Gestaltungsplan Kerngebiet und der laufenden Überarbeitung des Arealüberbauungsplanes DLZ werden die Entwicklungsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe aufgezeigt und baurechtlich definiert. Ein erster Schritt wurde mit der Durchführung eines Projektwettbewerbes beim Güterschuppenareal bereits getan. So kann in absehbarer Zeit dieses Areal reaktiviert werden. Das Gestaltungsplanverfahren ist bereits eingeleitet. Für die Umnutzung der geschützten Lagergebäude konnte die SBB als Grundeigentümerin zwischenzeitlich Interessenten verpflichten. Die konzeptionellen Überlegungen sowie die bau- und planungsrechtlichen Vorarbeiten wurden aufgenommen.

Schiessanlage (4.4)

Die Schiessanlage Monrüti wird in den Erläuterungen zum Richtplan noch als sanierungspflichtige Anlage bezeichnet. Inzwischen wurde der Betrieb bis auf das Pistolenschiessen eingestellt und das Schiesswesen wird in der Anlage Amriswil betrieben. Damit kann das angrenzende Gebiet in der Bauzone verbleiben und wird nicht, wie im Arbeitsrichtplan noch vorgesehen, dem Nichtbaugebiet zugewiesen. Das Schützenhaus soll hingegen für andere Freizeitaktivitäten verwendet werden.

Energie (5.2)

Mit der Energierichtplanung sind die diesbezüglichen Vorgaben des kantonalen Richtplanes geprüft und soweit möglich und sinnvoll in die Planung umgesetzt worden.

9.2 Berücksichtigung der kommunalen Arbeitsrichtplanung

Mit der Nutzungsplanung werden die Vorgaben des kommunalen Arbeitsrichtplanes weitgehend umgesetzt. Im Verlauf der detaillierten Bearbeitung und den zwischenzeitlich neuen Erkenntnissen ergaben sich jedoch einzelne grössere Abweichungen. Diese betreffen namentlich die folgenden Gebiete:

- **Brüggli**
Im Rahmen der Ausarbeitung des Wettbewerbsprogramms zeigte sich, dass eine Differenzierung der Baudichten mitten durch das Bearbeitungsgebiet die Ideenvielfalt falsch beeinflussen könnte. Deshalb wurde das gesamte Wettbewerbsgebiet, welches sich weitgehend mit der Gestaltungsplanpflicht nach Zonenplan deckt, der Wohnzone W2b zugeordnet.
- **Hafenareal**
Damit die Touristikzone ihren gewünschten Zweck tatsächlich erfüllen kann, wurde die gesamte Umgebung des Hafenbeckens dieser Zone zugeordnet. Damit kann die sachliche Einheit und der Stellenwert des Hafens auch planungsrechtlich klar dokumentiert werden. Insbesondere die beiden Hafentmolen sind letztlich ein attraktiver Bereich des touristischen Wertes dieses Hafens.
- **Spitz und Holz**
Im bisherigen Zonenplan sind diese beiden Siedlungen der Dorfzone zugeschrieben. Im Arbeitsrichtplan werden diese Gebiete noch als Wohn- und Gewerbegebiet bezeichnet. Neu sollen aber alle Baugebiete, welche der ursprünglichen Weilerstruktur entsprechen, der neu geschaffenen Weilerzone zugeschrieben werden. Damit soll auch eine materielle Gleichstellung dieser Siedlungen ausserhalb des geschlossenen Siedlungsgebietes erreicht werden.
- **Ortsbildschutzgebiete**
Die Ortsbildschutzgebiete gemäss Arbeitsrichtplanung entsprachen weitgehend den Ortsbildabgrenzungen im ISOS-Inventar. Aufgrund der formulierten Vorschriften für das Ortsbildschutzgebiet wurden die Abgrenzungen nochmals vor Ort detailliert überprüft. Namentlich im Quervergleich der einzelnen Schutzgebiete wurden verschiedene Änderungen unumgänglich.

9.3 Natur- und Heimatschutzgesetz

In der vorliegenden Ortsplanung sind die Anforderungen der §§ 10 und 15 des kantonalen Gesetzes über den Schutz und die Pflege von Natur und Heimat umfassend behandelt. Alle bedeutenden Ortsbilder, Kultur- und Naturobjekte sind mit den entsprechenden Schutzvorschriften gesichert. Weniger wertvolle, aber dennoch erhaltenswerte Objekte sind mit der Richtplanung erfasst und können im Einzelfall bei Bedarf entsprechend gesichert werden. Aber auch für das allgemeine Orts- und Landschaftsbild sind qualifizierte Gestaltungsvorschriften erlassen worden, welche einen sorgfältigen Umgang garantieren sollen.

9.4 Stand der Erschliessung / Erschliessungsplanung

Stand der Erschliessung

Der Plan über den Stand der Erschliessung gemäss Art. 21 PBV wird nach dem Auflageverfahren des Zonenplanes für die Genehmigung auf den aktuellen Stand nachgeführt.

Erschliessungsplanung

Die Erschliessungsplanung ist noch ausstehend. Zur Zeit ist das Generelle Entwässerungsprojekt GEP in Arbeit. Verschiedene Erkenntnisse aus dieser Arbeit müssen in den Erschliessungsplan einfließen, damit er seine Funktion für die Gemeinde erfüllen kann. Deshalb soll die Erschliessungsplanung nach Vorliegen der GEP-Grundlagen unabhängig von dieser Ortsplanungsrevision erstellt werden.

10. Öffentliche Mitwirkung / Kantonale Vorprüfung

10.1 Information und Mitwirkung

Arbeitsrichtplanung

Im gesamten Planungsablauf sind alle Zwischenschritte der Ortsplanung (Grobkonzept, Arbeitsrichtplan) der Öffentlichkeit vorgestellt und zur Stellungnahme unterbreitet worden. Dabei wurde stark auf die Mitarbeit von Parteien und interessierten Organisationen abgestellt. Für die einzelnen Schritte wurden folgende Informationen und Mitwirkungsmöglichkeiten durchgeführt:

Grundlagen	Fragebogen an alle Haushaltungen und ausgewählte Grundeigentümer-Gruppen
Räumliches Grobkonzept	Orientierungsversammlung Vernehmlassung bei Parteien und Organisationen
Arbeitsrichtplanung	Orientierungsversammlung Vernehmlassung bei allen Haushaltungen über Richtplanzeitung, Information in Parteien

Nutzungsplanung

Alle Instrumente der Nutzungsplanung (Baureglement, Zonenplan, Schutzplan sowie Beitragsreglement an Natur- und Kulturobjekte, Richtlinien) werden als zusammengehöriges Paket behandelt. Information und Mitwirkung dieser Unterlagen erfolgten in den folgenden Schritten:

Orientierung	Informationsveranstaltung der Bevölkerung am 22.2.1999
Vernehmlassung	Allen Parteien und interessierten Organisationen wurden die Unterlagen zugestellt. Vernehmlassungsfrist bis Ende April 1999
Auswertung der Vernehmlassung	Insgesamt sind 48 Eingaben eingereicht worden. Die Auswertung erfolgte in Koordination mit dem Ergebnis der Vorprüfung.

10.2 Anpassungen aufgrund der Vernehmlassung

Die Eingaben zur Nutzungsplanung waren in vielen Bereichen recht kontrovers und in Bezug auf die Baureglementsbestimmungen teilweise sehr umfangreich. Eine grosse Einigkeit war bezüglich den Vorbehalten gegenüber Schutz- und Gestaltungsvorschriften und dabei namentlich gegenüber den vorgeschlagenen Richtlinien festzustellen. Die Auswertung der Eingaben und die nachfolgende Überprüfung aller Planungsinstrumente führte zu den folgenden massgeblichen Anpassungen.

Wichtigste Anpassungen

Die wichtigste Anpassung aufgrund der Vernehmlassung und der Vorprüfung ist eine systematisch andere Aufteilung der Reglemente sowie eine markante Änderung im Bereich der Schutzzonen.

- **Schutzvorschriften**

Die materiellen Vorschriften für Ortsbildschutzzonen und Kulturobjekte sind neu im Baureglement statt in den Richtlinien zur Ortsbildpflege enthalten. Ebenso sind die Schutzbestimmungen zum Schutzplan im Baureglement integriert.

Die Richtlinien sind neu nur noch als Hilfestellung für die Detailgestaltung von Altbauten abgefasst und beschränken sich auf spezielle Hinweise zu einzelnen Bauepochen und Quartieren. Sie sollen später auch mit entsprechenden Beispielen und Skizzen versehen werden. Eine rechtliche Verknüpfung mit dem Baureglement ist nicht mehr vorhanden.

- **Ortsbildschutzzonen**

Auf eine Zweiteilung des Ortsbildschutzes wurde verzichtet. Die bisherige Ortsbildschutzzone I, welche lediglich einen Strukturschutz anvisierte, ist weggelassen worden. Die verbliebenen Ortsbildschutzzonen wurden nochmals genau überprüft und auf die wertvollen Ortsbilder und Siedlungen beschränkt.

- **Vorgartenschutzzonen**

Auf eine Vorgartenschutzzone ausserhalb der Ortsbildschutzzonen wird verzichtet.

10.3 Berücksichtigung der Vorprüfungshinweise

Das Ergebnis der Vorprüfung des Amtes für Raumplanung wurde in den meisten Punkten berücksichtigt. Insbesondere wurden die Ausführungen zu den Richtlinien zur Ortsbildpflege nachgelebt, indem sie nun keine rechtswirksamen Bestimmungen mehr enthalten.

Abweichung

Eine andere Gewichtung nahm der Gemeinderat einzig im Bereich der Kulturobjekte vor. Die zahlreich aufgeführten, zusätzlich zu erhaltenden Objekte werden aus folgenden Gründen nicht in den Schutzplan bzw. Anhang zum Baureglement aufgenommen:

Das Begehren stützt sich einzig auf das Hinweisinventar der kantonalen Denkmalpflege. Im Rahmen der Arbeitsrichtplanung wurden alle Objekte dieses Inventars durch eine spezielle Arbeitsgruppe auf ihre Schutzwürdigkeit hin geprüft. Dabei resultierte eine recht hohe Anzahl Kulturobjekte, welche in den Entwurf des Arbeitsrichtplanes aufgenommen wurde. In der Vernehmlassung stiess diese grosse Menge von Schutzobjekten auf eine starke Opposition. Daraufhin setzte der Gemeinderat einen unabhängigen Fachmann, in der Person von Kunsthistoriker Dr. Daniel Studer, St.Gallen, ein. Dieser hatte die Aufgabe, die Liste der erhaltenswerten Kulturobjekte nochmals vertieft zu untersuchen. Zu diesem Zweck erstellte er ein separates Schutzinventar mit insgesamt drei Kategorien. Gestützt auf diese aktualisierte Grundlage sind die ersten zwei Kategorien von Kulturobjekten in der genehmigten Arbeitsrichtplanung 1998 bezeichnet.

Im Rahmen der Nutzungsplanung ist nun die erste Kategorie von Kulturobjekten in den Schutzplan übernommen worden und alle anderen werden im Richtplan als Festsetzungen beibehalten. Mit diesem Vorgehen kann sowohl den gesetzlichen Aufgaben als auch der politischen Tragfähigkeit des Schutzplanes Rechnung getragen werden.

Aufgrund von zwischenzeitlich neuen Erkenntnissen, durch detaillierte, dendrochronologischer Untersuchungen sowie Beitragszahlungen der Gemeinde an Restaurierungen, sind die folgenden Objekte zusätzlich unter Schutz gestellt worden:

- Bachstrasse 2 ältestes Schulhaus
- Bachstrasse 4 aufgrund der Untersuchung zur Zeit das älteste bekannte Gebäude von Romanshorn (16. Jahrhundert)
- Färbergasse 3 Wohn- und Gewerbeliegenschaft
- Oberhäusernstrasse 14 Bauernhaus

10.4 Änderungen auf Grund der Einsprachenbehandlung

Die Behandlung der Einsprachen führte zu einzelnen Anpassungen an den Instrumenten der Nutzungsplanung. Dabei wurden im wesentlichen die nachfolgenden Änderungen vorgenommen.

Baureglement

- | | |
|---------|---|
| Art. 6 | Wohnzonen
Differenziertere Einschränkung von Ein- und Zweifamilienhäuser in der Wohnzone W3 |
| Art. 7 | Wohn- und Gewerbebezonen
Erhöhung des Mischnutzungsanteils auf 20 bis 90 % |
| Art. 10 | Gewerbe- und Industriezonen
Abweichungsmöglichkeiten für betriebsnotwendige Bauteile auf die Gebäudelänge ausgedehnt |
| Art. 21 | Ortsbildschutzzone
Für die einheitlich gestalteten Siedlungen separate Regelung eingefügt |
| Art. 24 | Regelbauweise
Maximale Gebäudelänge in der Gartenbauzone auf 100 m erhöht |
| Art. 25 | Verdichtete Bauweise
Den Grundsatz für diese Bauweise sprachlich geklärt und die Anforderungen präziser festgelegt |
| Art. 32 | Gebäudeabstand
Für Gebäude vor Inkrafttreten des Baugesetzes 1979 die Abstandsregelung gemäss früherer kantonaler Bauverordnung 1987 wieder eingeführt |
| Art. 56 | Auf die Ausdehnung der Energievorschriften für öffentliche Bauten gemäss § 15 EnG über alle neuen Wohn- und Bürobauten wird verzichtet |

Zonenplan

- | | |
|-----------------------------|---|
| Holzgasswiesen | Wohnzone W2a statt Wohnzone W2b |
| Salmsacherstrasse | Wohnzone W3 statt Zone für öffentliche Bauten und Anlagen |
| östliche Kreuzlingerstrasse | Wohnzone W3 statt Wohn- und Gewerbezone WG3 |
| Neuhofstrasse | Wohn- und Gewerbezone WG3 statt Gewerbezone |
| Sonnenstrasse | Wohn- und Gewerbezone WG3 statt Gewerbezone |

Schulstrasse/Neuhofstrasse	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen statt Wohnzone W2b
Hofwiesenstrasse	Gewerbezone statt Industriezone
Weiler Oberhäusern	Weilerzone statt Landwirtschaftszone
Weiler Aach	Landwirtschaftszone statt Landschaftsschutzzone

Schutzplan

Die geschützte Uferbestockung im Bereich des westlichen Bachweges wurde aufgehoben, da dieser Abschnitt gemäss Waldfeststellungsverfahren als Ufergehölz im Sinne der Waldgesetzgebung gilt.

10.5 Änderungen auf Grund der Gemeindeversammlung

Baureglement

Auf Grund von Anträgen aus der Gemeindeversammlung sind die folgenden Artikel im Baureglement geändert oder ersatzlos gestrichen worden. Damit das Reglement wieder als Einheit erscheint, sind in der Fassung für die Genehmigung die Artikel neu nummeriert worden. Die neue Artikelbezeichnung ist nachstehend in Klammern erwähnt.

- Art. 3 Zuständigkeit
Streichung der Möglichkeit des Gemeinderates in Abs. 1 Richtlinien zu erlassen.
- Art. 37 Velo- / Mofaabstellplätze
Die Vorschrift eines Minimalbedarfes an Veloabstellplätzen bei Wohnbauten sowie bei Geschäften und Gewerbe wird ersatzlos gestrichen.
- Art. 38 Nebenraumangebot (Art. 38 Abs.2)
Die Vorschrift in Mehrfamilienhäuser auch Einstellräume für Kinderwagen anbieten zu müssen, wurde ersatzlos gestrichen.
- Art. 40 Grundsatz der Gestaltungsvorschriften (Art. 39 Abs. 2)
Der Bezug von Richtlinien zur Detailgestaltung von Altbauten wurde gestrichen.
- Art. 50 Spielplätze (Art. 49 Abs. 1)
Die Bereitschaft des Gemeinderates gemäss Planungsbericht, geeignete Wege und Plätze auf die Spielplatzfläche anzurechnen, wird in Absatz 1 dieser Bestimmung namentlich erwähnt.
- Art. 56 Energienutzung (Art. 55)
Die Möglichkeit über ein spezielles Reglement Beiträge an den MINERGIE-Standard von Bauten leisten zu können, wurde ersatzlos gestrichen.

11. Verfahren

11.1 Materielle Bearbeitung

Richtplanung

- Revision der kommunalen Richtplanung mit Zwischenresultat: von der Regierung genehmigte Arbeitsrichtplanung vom 10. März 1998;
- Erarbeitung des Teilrichtplanes Energie durch einen speziell eingesetzten Energieplanungsausschuss;
- Redaktionelle Anpassung aufgrund der Umsetzungen in die Nutzungsplanung sowie Ergänzung mit dem Teilbereich Energie und zwischenzeitlich neuen Erkenntnissen.

Nutzungsplanung

- Revision der Nutzungsplanung innerhalb der Baukommission:
 - Erarbeitung des neuen Baureglements,
 - Anpassung des Zonenplanes an die Vorgaben des Arbeitsrichtplanes,
 - Ausarbeitung des Schutzplanes mit zugehörigen Vorschriften,
 - Erarbeitung des Beitragsreglements an Natur- und Kulturobjekte,
 - Erarbeitung von Richtlinien für die Detailgestaltung von Altbauten;
- Ergebnis der kantonalen Vorprüfung und Vernehmlassung;
- Bereinigung der Instrumente der Nutzungsplanung für die Beschlussfassung und das Rechtsverfahren;
- Beratung des Gestaltungsplanes "Kerngebiet" und Verabschiedung zu Handen der kantonalen Vorprüfung, Information der betroffenen Grundeigentümer und Beschlussfassung mit anschliessendem Rechtsverfahren.

11.2 Rechtsverfahren

- Waldfeststellungsverfahren: vorgezogene Auflage der Pläne Abgrenzung Wald - Bauzone mit gleichzeitigem Baulinienplan am Seeweg vom 22. Oktober 1999 bis 20. November 1999;
- Beschlussfassung des Gemeinderates über alle Instrumente der Nutzungsplanung am 16. November 1999;
- Öffentliche Auflage der folgenden Erlasse vom 22. November bis 21. Dezember 1999:
 - Baureglement mit Listen der Einzelschutzobjekte,
 - Zonenplan,
 - Schutzplan;Öffentliche Bekanntmachung des kommunalen Richtplanes vom 22. November bis 21. Dezember 1999;
- Behandlung von 43 Einsprachen zur Nutzungsplanung und 10 Einwendungen zur Richtplanung. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 30. Mai 2000 3 Einsprachen gutgeheissen und 17 teilweise entsprochen. 23 Einsprachen mussten hingegen abgewiesen werden. Mit Entscheid vom 28. Juni 2000 hat der Gemeinderat die Einwendungen zum Richtplan behandelt;

-
- 2. öffentliche Auflage der Änderungen an den Instrumenten der Nutzungsplanung, auf Grund der Einsprachenbehandlung, vom 13. Juni bis 12. Juli 2000. Innerhalb dieser Frist ging eine Einsprache ein, welche mit Entscheid vom 6. September 2000 abgewiesen wurde;
 - Beschlussfassung und öffentliche Auflage des Rahmgestaltungplanes "Kernzone" vom 11. August bis 9. September 2000;
 - Beschluss der Gemeindeversammlung vom 2. Oktober 2000 über die folgenden Instrumente:
 - Baureglement mit Listen der Einzelschutzobjekte,
 - Zonenplan,
 - Schutzplan,
 - Beitragsreglement an Natur- und Kulturobjekte.
 - Im Baureglement führten verschiedene Anträge zu materiellen Änderungen. Diese betreffen allesamt weder die Nutzungsart noch die Nutzungsintensität, so dass im Sinne von § 29 Abs. 2 PBG auf eine erneute Auflage verzichtet werden kann.

Das Beitragsreglement an Natur- und Kulturobjekte wurde dem Gemeinderat zur Überarbeitung zurück gewiesen. Insbesondere solle das Reglement klarer zeigen, wie kantonales Recht umgesetzt und was von der Gemeinde zusätzlich geleistet wird;
 - Eingabe der Ortsplanungsunterlagen zur Genehmigung durch den Regierungsrat.

Strittmatter und Partner, Beratende Raumplaner AG

Vadianstrasse 37
9001 St. Gallen

Tel. 071 / 222 43 43
Fax 071 / 222 26 09

Lettenstrasse 1
9507 Stettfurt

Tel .052 / 376 28 58
Fax 052 / 376 28 59