Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
1P.297/2002/zga
1P.395/2002

Urteil vom 26. November 2002
I. Öffentlichrechtliche Abteilung

Bundesgerichtsvizepräsident Aemisegger, Präsident,
Bundesrichter Aeschlimann, Ersatzrichter Seiler,
Gerichtsschreiberin Tophinke.

1P.297/2002
Erbengemeinschaft A._____, bestehend aus:
1. B._____,
2. C._____,

Beschwerdeführerinnen, beide vertreten durch Advokat Christoph Vettiger, Offenburgerstrasse 4, 4057 Basel,

und

1P.395/2002
1. X._____,
2. Y._____,
3. Z._____,

Beschwerdeführer, alle vertreten durch Advokat Christoph Vettiger, Offenburgerstrasse 4, 4057 Basel,

gegen

Politische Gemeinde Romanshorn, vertreten durch den Gemeinderat, Bahnhofstrasse 19, 8590 Romanshorn, dieser vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Markus Wydler, Im Lindenhof, Postfach 41, 9320 Arbon,
Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau, Verwaltungsgebäude, 8500 Frauenfeld,
Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau, Frauenfelderstrasse 16, 8570 Weinfelden.

Zonenplanrevision,

Staatsrechtliche Beschwerden gegen die Entscheide
des Verwaltungsgerichts des Kantons Thurgau
vom 20. März 2002 und 22. Mai 2002.

Sachverhalt:
A.
Das Gebiet "Im Hof" in Romanshorn liegt gemäss Zonenplan der Gemeinde Romanshorn von 1987/88 in der Wohn- und Gewerbezone 3 (WG3). Dazu gehören unter anderem die Parzellen Nr. 1673 (Erbinnen A._____), 1675 (Gemeinde Romanshorn), 956 (X._____), 2021 (Z._____) und 2122 (Y._____). Inmitten dieser Grundstücke liegt die Parzelle Nr. 1676, welche der E._____AG gehört und mit einem Gewerbegebäude überbaut ist. Westlich grenzt das Gebiet an die Industriezone an. 1997 nahmen die Stimmberechtigten von Romanshorn eine Teilrevision des Zonenplans an, wodurch ein Teil des Gebiets "Im Hof" der Gewerbezone zugeteilt wurde, die Parzellen Nr. 956 und 2122 jedoch in der Zone WG3 verblieben; die übrigen genannten Grundstücke wurden nicht in die Teilrevision einbezogen. Infolge von Rechtsmitteln erwuchs diese Revision

des Zonenplans nicht in Rechtskraft.

In der Folge unternahm die Gemeinde Romanshorn eine Totalrevision ihrer Zonenordnung. Die Stimmberechtigten stimmten dem neuen Zonenplan und einem neuen Baureglement am 2. Oktober 2000 zu. Dabei wurden unter anderem die Parzellen Nr. 1673, 1675, 1676, 2021 und 2122 sowie der nördliche Teil der Parzelle Nr. 956 der Gewerbezone zugewiesen; der südliche, mit einem Wohnhaus überbaute Teil der Parzelle Nr. 956 verblieb in der WG3.

B.

Dagegen erhob die Erbengemeinschaft A._____ Rekurs an das Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau mit dem Antrag, die Parzellen Nr. 1673, 1675, 1676, 2021, 2122 und 956 seien in der WG3 zu belassen; zudem seien einige Bestimmungen des neuen Baureglements aufzuheben.

X._____, Y._____, Z._____ sowie D._____ erhoben ebenfalls Rekurs mit dem Antrag, die Parzellen Nr. 956, 2021 und 2122 seien in der WG3 zu belassen oder der Wohnzone zuzuweisen; auch sie beantragten die Aufhebung von Art. 7 Abs. 3 des Baureglements.

C.

Das Departement für Bau und Umwelt wies am 29. August 2001 die beiden Rekurse ab. Die Erbengemeinschaft A._____ einerseits sowie X._____, Y._____ und Z._____ andererseits erhoben dagegen Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau.

D.

Das Verwaltungsgericht wies mit Urteil vom 20. März 2002 die Beschwerde der Erbengemeinschaft A._____ ab. Diese erhob am 27. Mai 2002 staatsrechtliche Beschwerde (Verfahren 1P.297/2002) mit dem Antrag, den Entscheid des Verwaltungsgerichts aufzuheben, die Parzellen Nr. 1673, 1675, 1676, 2021, 2122 und 956 in der WG3 zu belassen und Art. 7 Abs. 3 sowie Art. 24 des Baureglements ganz oder teilweise aufzuheben. Zudem beantragten sie Erteilung der aufschiebenden Wirkung. Sie rügten unter anderem eine Rechtsverweigerung, indem das Verwaltungsgericht über den Antrag bezüglich der Parzellen Nr. 1675, 1676, 2021, 2122 und 956 nicht entschieden habe, und führten aus, sie hätten diesbezüglich ein Erläuterungsgesuch an das Verwaltungsgericht gestellt und behielten sich vor, die staatsrechtliche Beschwerde zu ergänzen.

Das Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau und die Gemeinde Romanshorn schliessen auf Abweisung der Beschwerde. Das Verwaltungsgericht stellt den Antrag, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne.

Mit Verfügung des Präsidenten der I. öffentlichrechtlichen Abteilung des Bundesgerichts vom 9. Juli 2002 wurde der Beschwerde aufschiebende Wirkung zuerkannt.

E.

Mit Urteil vom 22. Mai 2002 wies das Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau auch die Beschwerde von X _____, Y._____ sowie Z._____ ab, soweit es darauf eintrat. Diese erhoben am 5. August 2002, vertreten durch den gleichen Rechtsanwalt wie die Beschwerdeführerinnen im Verfahren 1P.297/2002, staatsrechtliche Beschwerde (Verfahren 1P.395/2002) mit dem Antrag, der Entscheid des Verwaltungsgerichts sei aufzuheben, die Parzellen Nr. 956, 2021 und 2122 seien in der WG3 zu belassen und Art. 7 Abs. 3 sowie Art. 24 des Baureglements seien ganz oder teilweise aufzuheben.

F.

Mit Eingabe vom gleichen Tag im Verfahren 1P.297/2002 teilten die Erbinnen A._____ mit, sie verzichteten auf eine Behandlung des Erläuterungsgesuchs an das Verwaltungsgericht. Zugleich ergänzten sie die staatsrechtliche Beschwerde und ersuchten darum, die Eingabe im Rahmen eines zweiten Schriftenwechsels entgegenzunehmen.

Mit Verfügung des Instruktionsrichters vom 15. August 2002 wurde das Verfahren 1P.297/2002 bis nach Durchführung des Schriftenwechsels im Verfahren 1P.395/2002 sistiert.

G.

Auch im Verfahren 1P.395/2002 beantragten das Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau sowie die Gemeinde Romanshorn Abweisung der Beschwerde, das Verwaltungsgericht ebenfalls, soweit darauf

eingetreten werden könne.

In dem vom Bundesgericht angeordneten zweiten Schriftenwechsel hielten die Beschwerdeführer, die Gemeinde Romanshorn und das Verwaltungsgericht an ihren Anträgen fest, während das Departement für Bau und Umwelt auf eine weitere Stellungnahme verzichtete.
H.
Mit Verfügung vom 6. November 2002 wurde das Verfahren 1P.297/2002 wieder aufgenommen.
I.
Mit Verfügung vom 19. November 2002 hat der Präsident der I. öffentlichrechtlichen Abteilung des Bundesgerichts die Verfahren 1P.297/2002 und 1P.395/2002 vereinigt.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:
1.
1.1 Die staatsrechtlichen Beschwerden gegen die kantonal letztinstanzlichen Endentscheide betreffend Zonenpläne sind grundsätzlich zulässig (Art. 84 Abs. 2, 86 Abs. 1 und 87 OG; Art. 34 Abs. 3 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung [RPG; SR 700]). Die Beschwerdeführer sind als Eigentümer von Grundstücken, die durch die angefochtene Planung berührt werden, zur staatsrechtlichen Beschwerde legitimiert (Art. 88 OG). Das gilt auch, soweit in den Beschwerden die Zuweisung der Grundstücke Nr. 1675 und 1676 thematisiert wird, da die planerische Behandlung dieser Parzellen hier Rückwirkungen auf die Grundstücke der Beschwerdeführer haben kann (vgl. BGE 119 Ia 362 E. 1b S. 364 f.; 116 Ia 193 E. 1b S. 194, je mit Hinweisen; André Jomini, Kommentar zum RPG, Zürich 1999, Art. 34 Rz. 58). Auf die staatsrechtlichen Beschwerden ist grundsätzlich einzutreten.
1.2 Die staatsrechtliche Beschwerde ist freilich, von hier nicht gegebenen Ausnahmen abgesehen, kassatorischer Natur (BGE 127 II 1 E. 2c, mit Hinweis). Soweit die Beschwerdeführer mehr beantragen als die Aufhebung des angefochtenen Entscheids, kann auf die Beschwerden nicht eingetreten werden. Die Beschwerdeschrift muss zudem eine kurz gefasste Darlegung darüber enthalten, welche verfassungsmässigen Rechte und inwiefern sie durch den angefochtenen Entscheid verletzt worden sind (Art. 90 Abs. 1 lit. b OG). Auf eine bloss appellatorische Kritik am angefochtenen Entscheid tritt das Bundesgericht nicht ein (BGE 125 I 492 E. 1b S. 495). Die Beschwerdeführer rügen jeweils auf S. 2 ihrer Beschwerden unter anderem eine Verletzung der Wirtschaftsfreiheit. Diesbezüglich enthalten jedoch die Rechtsschriften keine Begründung, so dass insoweit darauf nicht einzutreten ist.
1.3 Schliesslich setzt die staatsrechtliche Beschwerde ein aktuelles und praktisches Rechtsschutzinteresse voraus. Für die Anfechtung generell-abstrakter Erlasse genügt es, wenn der Beschwerdeführer durch die angefochtene Bestimmung virtuell, das heisst mit einer minimalen Wahrscheinlichkeit früher oder später einmal, in seinen rechtlich geschützten Interessen betroffen ist (BGE 125 II 440 E. 1c S. 442, mit Hinweisen). Der Beschwerdeführer muss die tatsächlichen Umstände, aus denen er seine Legitimation ableitet, geltend machen und soweit möglich belegen.

Die Beschwerdeführer haben ein offensichtliches aktuelles und praktisches Interesse an einem Verbleib ihrer Grundstücke in der Zone WG3. Fraglich ist hingegen das Vorliegen eines hinreichenden Rechtsschutzinteresses an einer Aufhebung der Art. 7 und 24 des Baureglements. Die Beschwerdeführer beanstanden die in diesen Bestimmungen enthaltenen Bauvorschriften für die Zone WG3. Sie begründen ihre Beschwerdelegitimation nur mit ihrem Eigentum an den streitbetroffenen Parzellen und machen nicht geltend, sie besässen weitere in der Zone WG3 gelegene Grundstücke oder gedächten, solche zu erwerben. Sollte sich erweisen, dass die Zuordnung der streitbetroffenen Grundstücke zur Gewerbezone zulässig ist, werden die Beschwerdeführer durch die angefochtenen Bestimmungen für die WG3 nicht mehr betroffen. Damit entfällt ein praktisches Interesse an einer Beurteilung der beanstandeten Vorschriften.
1.4 Mit den genannten Vorbehalten ist auf die Beschwerden einzutreten.
1.5 Der Sachverhalt ergibt sich, soweit im Zusammenhang mit den vorliegenden staatsrechtlichen Beschwerden rechtserheblich, mit hinreichender Genauigkeit aus den Akten. Auf den von den Beschwerdeführern beantragten Augenschein kann verzichtet werden.
2.
Die Beschwerdeführer rügen eine aktenwidrige und offensichtlich unrichtige Sachverhaltsfeststellung, indem

das Verwaltungsgericht tatsachenwidrig festgestellt habe, östlich der Parzelle Nr. 1673 lägen gewerbliche Liegenschaften und es habe ein Wandel stattgefunden. In Wirklichkeit grenze die Parzelle Nr. 1673 nur in ihrem zentralen Teil östlich an eine gewerbliche Liegenschaft; auch seien mit Ausnahme des Gebäudes der E._____AG seit der Zonenplanrevision von 1987/88 keine gewerblichen Bauten mehr entstanden; ein Wandel oder eine Entwicklung in Richtung Gewerbenutzung habe somit nicht stattgefunden. Es sei widersprüchlich, wenn das Verwaltungsgericht einerseits eine Entwicklung in Richtung reine Wohnnutzung, andererseits einen Wandel von der kleingewerblichen und gemischten Wohnnutzung hin zur überwiegend gewerblich-industriellen Nutzung feststelle.
2.1 Das Verwaltungsgericht hat entgegen der Darstellung der Beschwerdeführer im Verfahren 1P.297/2002 nicht gesagt, das Grundstück Nr. 1673 grenze östlich an mehrere Gewerbeliegenschaften; vielmehr hat es ausgeführt: "Östlich davon liegen gewerbliche Liegenschaften, wenn zum Teil auch noch mit Wohnnutzung". Diese Aussage bezieht sich nicht bloss auf die unmittelbar angrenzenden Grundstücke, sondern auf das ganze östlich der Parzelle Nr. 1673 gelegene Gebiet. Darin befinden sich unbestritten mehrere Gewerbebauten. Die Sachverhaltsfeststellung ist weder aktenwidrig noch offensichtlich unrichtig.
2.2 Wie aus den Plänen und dem Schriftenwechsel vor Bundesgericht hervorgeht, entwickelte sich im östlichen Teil des Gebiets "Im Hof" eine reine Wohnnutzung, während im westlichen Teil mehrere Gewerbebauten bereits seit längerer Zeit bestanden (F._____ AG und G._____ AG) oder seit dem Erlass des Zonenplans 1987/88 neu entstanden sind (Parzellen Nr. 1676 und 2816). Das Verwaltungsgericht hat genau dies festgestellt, als es (Urteil vom 20. März 2002, S. 10) ausgeführt hat, die beabsichtigte Entwicklung des Gebiets als zusammenhängendes Gewerbe- und Industriegebiet habe nur bedingt stattgefunden, indem zwar einerseits eine Ausdehnung der Gewerbe- und Industrietätigkeit stattgefunden habe, andererseits aber die Wohn- und Gewerbezone häufig dazu benützt worden sei, ausschliesslich Wohnbauten zu errichten. Die Sachverhaltsfeststellung des Verwaltungsgerichts ist weder aktenwidrig noch offensichtlich unrichtig noch widersprüchlich.
3.
Die Beschwerdeführer rügen eine Missachtung der Planbeständigkeit. Seit der Teilrevision der Zonenplanung von 1997, anlässlich welcher auf eine Umzonung der streitbetroffenen Parzellen bewusst verzichtet worden sei, hätten sich keine neuen Gründe ergeben, die für eine Umzonung sprächen. Auch seit der Zonenplanung von 1987/88 hätten sich die Verhältnisse nicht wesentlich geändert. Damals sei das Gebiet "Im Hof" nach einer umfassenden Interessenabwägung der Zone WG3 zugewiesen worden. Die Gemeinde könne nach Treu und Glauben nicht eine unerwartete oder neue Entwicklung geltend machen. Art. 21 Abs. 2 RPG sei damit willkürlich angewendet worden.
3.1 Nach Art. 21 Abs. 2 RPG werden die Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst, wenn sich die Verhältnisse wesentlich geändert haben. Damit wird der Grundsatz der Planbeständigkeit verankert, der sich auch aus dem Gebot von Treu und Glauben (Art. 9 BV) ergibt und dessen Anwendung insoweit vom Bundesgericht frei überprüft wird (Urteil 1P.611/2001 vom 25. Januar 2002, E. 2.4, mit Hinweisen).

Der Grundsatz der Planbeständigkeit hat keine absolute Bedeutung. Die Pläne sind revidierbar, sofern sich die für die Planung massgebenden Verhältnisse seit der Planfestsetzung erheblich geändert haben (BGE 124 II 391 E. 4b S. 396; 123 I 175 E. 3a S. 182 f.; Walter Haller/Peter Karlen, Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, 3. Aufl., Zürich 1999, S. 119 f.). Zudem sind Zonenpläne ungeachtet der Vorschrift von Art. 21 Abs. 2 RPG in der Regel nach etwa 15 Jahren zu überarbeiten (Art. 15 lit. b RPG; BGE 119 Ib 138 E. 4e S. 145; ZBl 97/1996 S. 36 E. 3c). Je neuer der Plan ist und je einschneidender sich die beabsichtigte Änderung auswirkt, desto stärkeres Gewicht hat der Grundsatz der Planbeständigkeit und um so gewichtiger müssen die Gründe sein, welche für eine Planänderung sprechen (BGE 120 Ia 227 E. 2c S. 233; 113 Ia 444 E. 5b S. 455; 109 Ia 113 E. 3 S. 115). Eine gewandelte Einstellung der Planungsorgane hinsichtlich der Wünschbarkeit einer bestimmten Nutzung vermag für sich allein nicht eine Änderung nach kurzer Zeit zu rechtfertigen (BGE 111 II 326 E. 3a/cc S. 327; 109 Ia 113 E. 3 S. 115). Hingegen können im Rahmen der ungefähr alle fünfzehn Jahre durchzuführenden Gesamtrevision legitimerweise auch (gewandelte) politische
Vorstellungen über die wünschbare Entwicklung zum Ausdruck kommen (Urteil 1P.611/2001 vom 25. Januar 2002, E. 3.2). Die Sperrwirkung von Art. 21 Abs. 2 RPG kann sodann nur rechtmässigen Plänen zukommen (BGE 127 I 103 E. 6b/aa, mit Hinweisen), somit auch nur Plänen, die überhaupt rechtsgültig geworden sind.
3.2 Die Zonenplan-Teilrevision von 1997 ist unbestritten nicht in Rechtskraft erwachsen. Sie konnte daher von vornherein keine Sperrwirkung entfalten. Es ist der Planungsbehörde unbenommen, im Rahmen von Zonen-

planrevisionen von Regelungen abzuweichen, die in früheren Planungsvorhaben einmal vorgesehen gewesen sind, aber aus irgend welchen Gründen nicht rechtsgültig geworden sind. Auch können die Grundeigentümer aus solchen Vorhaben keinen Anspruch auf Vertrauensschutz ableiten; bevor eine Planung von den zuständigen Behörden genehmigt worden ist, muss immer damit gerechnet werden, dass sie gar nie in Kraft treten und damit auch keine Beständigkeit erlangen wird. Die von den Beschwerdeführern zitierte Praxis des Verwaltungsgerichts, wonach auf den Zeitpunkt des Gemeindeversammlungsbeschlusses abzustellen ist, bezieht sich selbstverständlich nur auf Fälle, in denen dieser Beschluss in der Folge genehmigt wird und in Kraft tritt.
3.3 Massgebender Ausgangszustand ist somit die Zonenplanung von 1987/88, von der Gemeindeversammlung genehmigt am 30. März 1987. Seit diesem Zeitpunkt sind bis zur Annahme der hier streitigen Zonenplanung durch die Stimmberechtigten rund 13 ½ Jahre vergangen. Diese Zeitspanne entspricht ungefähr der ordentlichen Überarbeitungsfrist. Eine geänderte Zonenordnung ist deshalb nicht nur zulässig, wenn sich die tatsächlichen Verhältnisse geändert haben, sondern auch infolge einer Wandlung in den planerischen Vorstellungen. Es gibt keinen Anspruch darauf, dass ein Grundstück dauernd in derselben Zone verbleibt (BGE 123 I 175 E. 3a S. 182 f.; 116 Ib 185 E. 3c S. 187; je mit Hinweisen). Hier kommt hinzu, dass es nicht um eine Auszonung oder um eine wesentliche Reduktion der zulässigen Ausnützung geht, sondern bloss um eine Umzonung von einer Wohn- und Gewerbezone in eine Gewerbezone. Dies ist im vorliegenden Fall mit Art. 21 Abs. 2 RPG vereinbar.
4.
Die Beschwerdeführer rügen eine willkürliche Interessenabwägung und eine unhaltbare Begründung für die Umzonung.
4.1 Die Gemeinde strebt mit der streitigen Umzonung an, die Entstehung von reinen Wohngebieten zu vermeiden, was in diesem Gebiet unerwünscht sei, aber mit der Wohn- und Gewerbezone nicht verhindert werden könne. Das Verwaltungsgericht hat die Umzonung damit gerechtfertigt, der Sprung von der Wohn- und Gewerbezone zur reinen Industriezone sei siedlungstypisch zu gross und daher zu vermeiden. Auch aus wohnhygienischen Gründen und zum Schutze vor Immissionen könne zwischen der Industriezone und der Zone mit Wohnnutzung eine gewerbliche Pufferzone errichtet werden. Zudem würden sowohl der kantonale als auch der kommunale Richtplan hier ein zusammenhängendes Industrie- und Gewerbegebiet vorsehen.

Die Beschwerdeführer bringen vor, die westlich des fraglichen Gebiets liegende Industrie verursache gar keine Emissionen; das zulässige Bauvolumen in Industrie-, Gewerbe- sowie Wohn- und Gewerbezone sei vergleichbar, weshalb sich aus siedlungstypischen Gründen eine reine Gewerbezone nicht aufdränge. Der Inhalt des kantonalen Richtplans sei von der Beschwerdegegnerin nicht belegt worden, so dass die entsprechende Feststellung des Verwaltungsgerichts aktenwidrig sei. Die angestrebte Nutzungsentmischung lasse sich ohnehin nicht erreichen, da auf den fraglichen Grundstücken teilweise bereits Wohnbauten bestünden, die Bestandesschutz genössen. Das Grundstück Nr. 1673 sei zudem aufgrund seiner Form für eine Gewerbebaute nicht geeignet. Die Umzonung sei rechtsungleich, weil andere Parzellen nicht umgezont worden seien, obwohl sie sich für eine durchgehende Gewerbezone ebenfalls eignen würden. Sodann verfüge die Gemeinde Romanshorn bereits über genügend Industrieland und ein Bedarf an Gewerbeland bestehe nicht. Zudem sei davon auszugehen, dass die Gemeinde auf die Umzonung der Parzellen Nr. 2021, 2122 und 956 spätestens dann verzichten werde, wenn Entschädigungen wegen materieller Enteignung zu bezahlen sein würden; damit könne eine
durchgehende Gewerbezone ohnehin nicht realisiert werden. Insgesamt bestehe an der Umzonung kein öffentliches Interesse. Diese diene bloss dem privaten Interesse der E._____AG und der G._____ AG, indem diesen dadurch Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen würden. Da das Verwaltungsgericht auf diesen Aspekt nicht eingegangen sei, habe es das rechtliche Gehör verletzt und eine unvollständige und fehlerhafte Interessenabwägung vorgenommen.
4.2 Im Rahmen der Nutzungsplanung sind die in Betracht fallenden öffentlichen und privaten Interessen zu erfassen und im Hinblick auf die anzustrebende räumliche Entwicklung und im Lichte der Ziele und Grundsätze der Raumplanung gegeneinander abzuwägen (Art. 1 und 3 RPG; Art. 2 und 3 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 [RPV; SR 700.1]; BGE 119 Ia 362 E. 5a S. 372). Ob die Interessen vollständig erfasst worden sind, ist Rechtsfrage. Die relative Gewichtung der potenziell widerstreitenden Interessen ist jedoch weitgehend Ermessensfrage, in welche das Bundesgericht nur eingreifen kann, wenn das Planungsermessen willkürlich ausgeübt worden ist. Willkürlich ist ein Entscheid nicht schon dann, wenn eine andere Lösung ebenfalls vertretbar erscheint oder gar vorzuziehen wäre, sondern erst dann, wenn er offensichtlich unhaltbar ist, zur tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt

oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft. Willkür liegt sodann nur vor, wenn nicht bloss die Begründung eines Entscheides, sondern auch das Ergebnis unhaltbar ist (BGE 125 I 166 E. 2a S. 168; 124 I 247 E. 5 S. 250; 123 I 1 E. 4a S. 5; je mit Hinweisen). Das
Bundesgericht auferlegt sich insbesondere Zurückhaltung, soweit die Beurteilung von einer Würdigung der örtlichen Verhältnisse abhängt, wie namentlich bei der Überprüfung von Raumplänen; es ist nicht oberste Planungsinstanz, sondern hat den Beurteilungs- und Entscheidungsspielraum der kantonalen Instanzen zu beachten, soweit das Ermessen nach rechtlich zulässigen, sachlichen Kriterien ausgeübt worden ist (Art. 2 Abs. 3 RPG; BGE 119 Ia 362 E. 3a S. 366 und 5a S. 372).
4.3 Es lässt sich grundsätzlich mit sachlichen Überlegungen rechtfertigen, reine Gewerbezonen ohne Wohnnutzung zu bilden. Dafür können Aspekte des Immissionsschutzes sprechen, wie im vorliegenden Fall gerade die von den Beschwerdeführern beanstandeten Lärmemissionen der E._____AG belegen. Da diese in der (bisherigen) Zone WG3 liegt, ist auch unerheblich, ob von der westlich anschliessenden Industriezone Emissionen ausgehen. Eine Entmischung von Wohn- und Gewerbenutzung lässt sich zudem auch im Hinblick auf die Erschliessungsbedürfnisse und den Siedlungscharakter rechtfertigen, der in einer Wohnzone anders ist als in einer Gewerbezone. Dass die zulässigen Gebäudevolumina in den verschiedenen Zonen vergleichbar sind, lässt daher das Bestreben, diese beiden Nutzungen zu entmischen, nicht als unhaltbar erscheinen. Zwar trifft zu, dass der südlichere Teil des Gebiets "Im Hof", welcher nach der angefochtenen Zonenordnung weiterhin in der Zone WG3 verbleibt, dadurch seinerseits direkt an die neue reine Gewerbezone angrenzt. Indessen ist jede Zonenplanung dadurch gekennzeichnet, dass sie irgendwo eine Grenze zwischen den verschiedenen Zonen ziehen muss. Zweifellos wäre es ebenfalls zulässig gewesen, die Grenze zwischen Gewerbezone und
WG3 anders zu ziehen oder auf die Bildung einer reinen Gewerbezone zu verzichten. Eine Planungsmassnahme ist aber nicht schon deswegen verfassungswidrig, weil andere Lösungen ebenfalls zulässig oder gar zweckmässiger gewesen wären. Wenn die Beschwerdeführerinnen im Verfahren 1P.297/2002 in ihren ergänzenden Bemerkungen vom 5. August 2002 rügen, es sei willkürlich, inmitten der bestehenden Wohnbauten eine Gewerbezone zu schaffen (und damit eine Vergrösserung des Betriebs der E._____AG zu ermöglichen), übersehen sie, dass bisher bereits in der WG3 Gewerbebauten zulässig gewesen sind.
4.4 Was die Kritik an den Ausführungen des Verwaltungsgerichts über die Richtplanung betrifft, so übersehen die Beschwerdeführer, dass im Verfahren der staatsrechtlichen Beschwerde nicht das Verwaltungsgericht die Richtigkeit seiner Aussagen zu belegen hat, sondern umgekehrt die Beschwerdeführer zu begründen haben, dass und inwiefern die Sachverhaltsfeststellungen im angefochtenen Entscheid tatsachenwidrig sein sollen (Art. 90 Abs. 1 lit. b OG). Dass die Aussage über die kantonale Richtplanung in den Akten des konkreten Dossiers nicht belegt ist, stellt noch keine Aktenwidrigkeit dar, kann doch der kantonale Richtplan innerhalb eines Kantons auch anderswie gerichtsnotorisch sein.

Ob der kommunale Richtplan, auf den sich die kantonalen Behörden berufen haben, ordnungsgemäss beschlossen und für die Stimmberechtigten massgebend ist, was die Beschwerdeführer verneinen, ist ebenfalls unerheblich. Bestünde kein massgeblicher Richtplan, wäre das zuständige Planungsorgan - innerhalb der übrigen rechtlichen Schranken - erst recht frei in der Gestaltung der Zonenplanung.
4.5 Es trifft zu, dass die angestrebte Entmischung infolge der Bestandesgarantie für die bestehenden Wohnbauten nicht kurzfristig erreicht werden kann. Die Planung ist jedoch nicht nur am bestehenden Zustand auszurichten, sondern im Hinblick auf die erwünschte zukünftige Entwicklung auszugestalten (Art. 1 Abs. 1 RPG, Art. 2 Abs. 1 RPV). In einer mittel- oder längerfristigen Perspektive ist es durchaus denkbar, dass infolge der Umzonung die bestehenden Wohnbauten durch Gewerbebetriebe ersetzt werden. Dass die Parzelle Nr. 1673 für sich allein eine für Gewerbebetriebe wenig günstige Form haben mag, ist deshalb nicht ausschlaggebend (abgesehen davon, dass die Grundstückform auch für eine Wohnüberbauung nicht ideal ist); denn es sind auch zukünftige Handänderungen oder Landumlegungen denkbar. Die Nutzungsplanung kann nicht einzig auf die bestehenden Grundstücksgrenzen und Eigentumsverhältnisse abstellen. Umgekehrt ist auch die Kritik der Beschwerdeführerinnen im Verfahren 1P.297/2002 obsolet, es sei willkürlich, eine bestehende, rechtmässig entstandene Nutzung zu untersagen; denn diese weitere Nutzung wird infolge der auch vom Verwaltungsgericht zugestandenen Bestandesgarantie gerade nicht untersagt.
4.6 Der Grundsatz der Rechtsgleichheit hat im Planungsrecht nur eine abgeschwächte Bedeutung; es liegt im Wesen einer Zonenordnung, dass Grundstücke planerisch unterschiedlich behandelt werden, obwohl sie von vergleichbarer Art und Lage sind; das Rechtsgleichheitsgebot erschöpft sich daher im Willkürverbot (BGE 121

I 245 E. 6e/bb S. 249, mit Hinweisen). Vorliegend lässt es sich mit sachlichen Gründen rechtfertigen, dass nur die Grundstücke im westlichen und nördlichen Teil des Gebiets "Im Hof" in die Gewerbezone umgezont worden sind, nicht aber diejenigen im östlichen und südlichen Teil: In dem von der Umzonung betroffenen Teil liegen überwiegend Gewerbebauten und unüberbaute Grundstücke (Parzellen Nr. 1673, 1675 und 1676, nördlicher Teil der Parzelle Nr. 956); die übrigen Parzellen (Nr. 2021 und 2122) liegen zwischen Gewerbe- und Industriebauten. Demgegenüber überwiegt im östlichen und südlichen Teil die Wohnnutzung. Dies rechtfertigt eine unterschiedliche planerische Behandlung.
4.7 Zum Bedarf an Gewerbeland hat das Verwaltungsgericht in seinem Urteil vom 22. Mai 2002 ausgeführt, mit der Zonenplanrevision seien 12 ha zusätzliche Gewerbeflächen geschaffen worden, wovon aber bereits ca. 10 ha überbaut seien. Unter Berücksichtigung der von den bestehenden Betrieben gehorteten Ausbaureserven werde eine gewerbliche Ausbaukapazität von 27 % erreicht, die praktisch derjenigen der Wohnzone entspreche.
Die Beschwerdeführer im Verfahren 1P.395/2002 führen aus, mangels Angabe der Fundstelle lasse sich diese Behauptung nicht überprüfen; die Feststellung sei irrelevant, da Gewerbe auch in den gemischten Zonen ansiedeln könne; die Zahl von 27 % erscheine eher hoch. Diese nicht weiter substanziierten Ausführungen lassen jedoch die Sachverhaltsfeststellungen des Verwaltungsgerichts nicht als unhaltbar oder tatsachenwidrig erscheinen.
4.8 Unerheblich ist die Annahme der Beschwerdeführer, es müsste infolge der Umzonung eine Entschädigung aus materieller Enteignung bezahlt werden, weshalb sich die angestrebte Entmischung nicht realisieren lasse. Es steht weder fest, dass die Umzonung als materielle Enteignung zu betrachten ist noch dass die Gemeinde in diesem Fall die Umzonung wieder rückgängig machen würde.
4.9 Eine Planung ist auch nicht deshalb schon sachlich unhaltbar, weil sie den Interessen einzelner Privater oder Betriebe entgegenkommt (vgl. BGE 124 II 391 E. 4c S. 397; 119 Ia 362 E. 5b S. 372 f.). Es liegt in der Natur einer Zonenordnung, dass die Interessen der betroffenen Grundeigentümer nicht alle gleichermassen berücksichtigt werden können (BGE 116 Ia 193 E. 3b S. 195; 114 Ia 254 E. 4a S. 257). Jede Zonenzuweisung dient zwangsläufig denjenigen Eigentümern am besten, welche ohnehin die in der Zone zulässige Nutzung auszuüben beabsichtigen. Die streitige Umzonung ist nicht schon deshalb verfassungswidrig, weil sie eher im Interesse der ansässigen Gewerbebetriebe liegen mag als in demjenigen der Beschwerdeführer. Das Verwaltungsgericht durfte daher davon absehen, näher auf den von den Beschwerdeführern dargelegten Hintergrund der Planung einzugehen. Erst recht ist dieser für die Beurteilung der staatsrechtlichen Beschwerde unerheblich.
4.10 Insgesamt lässt sich die angefochtene Umzonung mit sachlichen Gründen rechtfertigen und ist weder rechtsungleich noch willkürlich. Im Übrigen ist die Kritik der Beschwerdeführer an der Umzonung weitgehend appellatorisch, so dass darauf nicht weiter einzugehen ist (E. 1.2.).
5.
Die Beschwerdeführer rügen (nur) im Zusammenhang mit dem Antrag auf Aufhebung der Art. 7 und 24 des Baureglements eine Rechtsverweigerung, indem die kantonalen Rechtsmittelinstanzen entgegen Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG keine Zweckmässigkeits- und Angemessenheitsprüfung durchgeführt hätten, sowie eine Verletzung der Eigentumsgarantie, indem die beanstandeten Regelungen keinem öffentlichen Interesse entsprächen und unverhältnismässig seien. Nachdem aber die Zuweisung der Parzellen der Beschwerdeführer zur Gewerbezone verfassungsrechtlich nicht zu beanstanden ist (vorne E. 4), ist auf diese Rüge nicht mehr einzugehen (vorne E. 1.3).
6.
Die staatsrechtlichen Beschwerden erweisen sich damit als unbegründet, soweit darauf eingetreten werden kann. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten den Beschwerdeführern zu gleichen Teilen unter solidarischer Haftung aufzuerlegen (Art. 156 Abs. 1 und 7 in Verbindung mit Art. 153 und Art. 153a OG). Nach Art. 159 Abs. 2 OG - der nach der Praxis auch im Verfahren der staatsrechtlichen Beschwerde Anwendung findet - darf obsiegenden Behörden oder mit öffentlichrechtlichen Aufgaben beauftragten Organisationen in der Regel keine Parteientschädigung zugesprochen werden. Diese Norm beruht auf der Überlegung, dass derartige Parteien in der Lage sind, ihren Rechtsstreit selbst, ohne Zuzug eines Rechtsbeistands, zu führen. Eine Ausnahme wird für kleinere und mittlere Gemeinden gemacht, die über keinen eigenen Rechtsdienst verfügen und sich in komplexeren Angelegenheiten durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen müssen (ZBl 99/1998 S. 379 E. 6 S. 385). In konstanter Praxis stellt das Bundesgericht im staatsrechtlichen Beschwerdeverfahren dabei auf die Einwohnerzahl der betreffenden Gemeinde ab. Die anwaltlich vertretene Politische Gemeinde Romans-

horn hat folglich einen Anspruch auf eine Parteientschädigung (inklusive Mehrwertsteuer), weil sie weniger als 10'000 Einwohner aufweist.

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.
Die staatsrechtlichen Beschwerden werden abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
2.
Die Gerichtsgebühr von insgesamt Fr. 5'000.– wird den Beschwerdeführern zu je einem Fünftel, ausmachend je Fr. 1'000.–, auferlegt, unter solidarischer Haftung.
3.
Die Beschwerdeführer haben die Politische Gemeinde Romanshorn für das bundesgerichtliche Verfahren mit insgesamt Fr. 4'000.– zu entschädigen; sie haften hierfür solidarisch.
4.
Dieses Urteil wird den Beschwerdeführern, der Politischen Gemeinde Romanshorn sowie dem Departement für Bau und Umwelt und dem Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau schriftlich mitgeteilt.
Lausanne, 26. November 2002
Im Namen der I. öffentlichrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Die Gerichtsschreiberin: