

Ortsplanung

Ortsplanungsrevision Münchwilen

Stand Januar 2024

Ausgangslage

Die Gemeinde Münchwilen muss aufgrund der geänderten gesetzlichen Rahmenbedingungen den kommunalen Richtplan, den Zonenplan sowie das Baureglement revidieren. Die rechtskräftigen Pläne wurden 2012 in einer Teilrevision überarbeitet. Bis heute erfuhr der Zonenplan verschiedene kleinere Ergänzungen.

Neben der Rahmennutzungsplanung muss auch der Schutzplan (Natur- und Kulturobjekte) überprüft und überarbeitet werden. Zudem müssen die Gewässerraumlinien definiert und der Energierichtplan erarbeitet werden.

Zonenplan und Baureglement erarbeitet

Aufbauend auf den Erkenntnissen des Masterplans "Münchwilen 2045+" und dem Richtplan wurden die einzelnen Planungsinstrumente erarbeitet.

Die Gemeinde Münchwilen ist in der besonderen Lage, dass sie über ein Einzonungsguthaben von über zwei Hektaren verfügt. Dies leitet sich aus dem Raumtyp "Urbaner Raum" und von der Raumnutzerdichte ab. Gemäss dieser Ausnützungsberechnung werden die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) im Jahr 2033 zu 102 % ausgelastet sein. Somit kann ein Einzonungsguthaben von 2.13 ha abgeleitet werden.

Für Ein- und Umzonungen von WMZ-Zonen werden im Richtplan verschiedene Anforderungen definiert:

- Die Raumnutzerentwicklung muss die Kapazität der bestehenden Bauzonen unter Berücksichtigung der Minstdichten übersteigen;
- Die ÖV-Erschliessungsqualität des Areals muss mindestens der ÖV-Güteklasse E (Kompakter Siedlungsraum, Kulturlandschaft) entsprechen;
- Die Siedlungsentwicklung, der Verkehr und die Freiräume müssen aufeinander abgestimmt werden;

Die Vorgaben der übergeordneten Gesetzgebung müssen eingehalten werden.

Ortsplanungsrevision verzögert sich

Am 1. Juli 2022 wurden der Zonenplan sowie das Baureglement dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Damals wurde eine Bearbeitungsfrist bis am 23. Januar 2023 in Aussicht gestellt.

Der Bevölkerung wurde der Zonenplan und das Baureglement am 7. September an einer öffentlichen Veranstaltung vorgestellt. In einem Mitwirkungsverfahren, das bis am 21. Oktober dauerte, sind gesamthaft 44 Eingaben eingegangen. Davon haben 15 einheitliche Eingaben eine Anpassung zum Artikel Mobilfunkantennen im Baureglement betroffen. Ebenfalls mit gleichem Wortlaut wurden 12 Eingaben eingereicht, welche die Umlagerung der Gewerbezone nicht passend finden und der

Meinung sind, dass mit der Einzonung des Gebiets Moswis zugewartet werden soll, bis die bestehenden Baulandreserven genutzt werden. Die restlichen Eingaben betreffen Einzelinteressen.

Für die Beantwortung der Mitwirkungsbeiträge müssen die Ergebnisse der Vorprüfung des Kantons abgewartet werden.

Der Kanton hat nun bekannt gegeben, dass die Vorprüfung nicht vor April 2023 abgeschlossen sein wird. Darum wird sich der ganze Prozess entsprechend verzögern.

Pläne und Dokumente vorheriger Mitwirkungen:

[Schutzplan Natur und Kultur](#)

[Änderung Schutzplan Natur und Kultur](#)

[Planungsbericht](#)

[Liste der Natur- und Kulturobjekte](#)

[Reglement über die Beitragsleistungen an die Kosten von Massnahmen zum Schutz und zur Pflege erhaltenswerter Objekte](#)

[Vorschriften zu Schutzplan und Beitragsreglement an Natur und Kulturobjekte](#)

[Planungsbericht](#)

[Zonenplan \[pdf\]](#)

[Änderungsplan zum Zonenplan.pdf](#)

[Zonenplanänderungstabelle](#)

[Baureglement](#)

[Baureglement Anhang](#)

[Baureglement synoptisch](#)

[Mitwirkungsbericht Richtplan.pdf](#)

[Richtplantext](#)

[Planungsbericht](#)

[Richtplan - Siedlung und Landschaft](#)

[Richtplan - Verkehr und Ver- & Entsorgung](#)

[Masterplan Gesamt](#)

[Masterplan Ausschnitt](#)

[Masterplan Lupe Freiraum](#)

[Masterplan Lupe Siedlung](#)

[Masterplan Bericht](#)

[Raumkonzept](#)

[Umfrage Innenentwicklung](#)

[Quartieranalyse](#)

[3D-Visualisierung](#)

