



Politische Gemeinde
Münchwilen TG

Planungsbericht

29. Juni 2022

Vorprüfung

Revision der Ortsplanung

Strittmatter Partner AG



Strittmatter Partner AG

Raumplanung und Entwicklung
Vadianstrasse 37
9001 St. Gallen

T +41 71 222 43 43
info@strittmatter-partner.ch

Projektleitung

Karin Bétrisey
dipl. Kulturingenieurin ETH SIA SVI
Raumplanerin FSU | Gutachterin SIA
pat. Ingenieur-Geometerin

Fachbearbeitung

Benjamin Müller
BSc FH in Raumplanung
Raumplaner FSU

Alessandra Visconti
BSc FH Stadt-, Verkehrs- und Raumplanung

Silas Odermatt
BSc FH Stadt-, Verkehrs- und Raumplanung

450.007.300.240.03.01.PB_Muenchwilen_220629.docx

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	5
1.1	Sachverhalt	5
1.2	Meilensteine	7
1.3	Projektorganisation	8
2	Grundlagen	9
2.1	Vorgaben des Bundes	9
2.2	Kantonaler Richtplan	11
2.3	Regionale Grundlagen	18
2.4	Kommunale Grundlagen	19
3	Analyse	21
3.1	SOTOMO-Gemeindecheck	21
3.2	Quartier-Analyse	22
3.3	Baulanderhältlichkeit	23
4	Strategie	24
4.1	Klausurtagung	24
4.2	Umfrage Innenentwicklung	25
4.3	Raumkonzept	26
4.4	Strategie Innenentwicklung	33
4.5	Vision 2045+	36
5	Richtplan	37
5.1	Aufbau	37
5.2	Teil Siedlung	38
5.3	Teil Landschaft	45
5.4	Teil Verkehr	46
5.5	Teil Ver- und Entsorgung	48
6	Rahmennutzungsplanung	52
6.1	Vorgehen	52
6.2	Baureglement	52
6.3	Zonenplan	59
6.4	Gebiete mit Lärmvorbelastung	100
6.5	Mehrwertabgabe	104
6.6	Fruchtfolgeflächen	105
6.7	Naturgefahren	109
6.8	Festlegung Gewässerräume	117

7	Übereinstimmung mit übergeordnetem Recht	118
7.1	Bund	118
7.2	Kanton Thurgau	120
7.3	Agglomeration Regio Wil	122
8	Verfahren	123
8.1	Vorbereitung	123
8.2	Konzept	123
8.3	Kommunaler Richtplan	124
8.4	Rahmennutzungsplanung	125
	Anhang	127
	Beilage	142

1 Ausgangslage

1.1 Sachverhalt

1.1.1 Planungsanlass

Ausgangslage

Das Raumplanungsgesetz des Bundes (RPG) verlangt vom Bund, den Kantonen und den Gemeinden eine haushälterische und auf die erwünschte Entwicklung ausgerichtete Ordnung der Besiedlung. Dabei sind die Ziele und Grundsätze der Planung zu beachten und der Bevölkerung ist eine geeignete Mitwirkung zu ermöglichen (RPG Art. 1ff.). Gemäss dem Planungs- und Baugesetz des Kantons Thurgau (PBG) ist die Ortsplanung Sache der politischen Gemeinde, die dafür Richtpläne und Nutzungspläne erlässt (PBG § 4).

Die Schweizer Bevölkerung hat im März 2013 die Änderungen des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes deutlich angenommen. Damit wird vorgegeben, dass die Entwicklung primär innerhalb und zweitrangig ausserhalb des bestehenden Siedlungsgebietes stattfinden soll. Gestützt auf diesen Grundsatz wurde der kantonale Richtplan angepasst und am 4. Juli 2018 vom Bundesrat genehmigt.

Seit dem 1. Januar 2013 ist auch das neue Planungs- und Baugesetz mit den dazugehörigen Verordnungen in Kraft. Nach den Übergangsbestimmungen müssen die Gemeinden ihre Rahmennutzungspläne innert fünf Jahren seit Rechtskraft den neuen Bestimmungen anpassen. Diese Frist wurde in Münchwilen bis Ende 2022 verlängert.

1.1.2 Planungsgebiet

Die Ortsplanung umfasst das gesamte Gemeindegebiet mit einer Fläche von ca. 781 ha bestehend aus den Ortsteilen Münchwilen, St. Margarethen, Mezikon und Oberhofen mit derzeit rund 5'700 Einwohnern (Stand 2019) und 1'900 Arbeitsplätzen (Vollzeitäquivalent, Stand 2016).

Abb. 1 Übersicht Planungsgebiet (Quelle: Raum+Thurgau 2018; ohne Massstab)



1.1.3 Planungsziele

Im Rahmen der Gesamtrevision sollen die Planungsinstrumente der Gemeinde Münchwilen bestehend aus der kommunalen Richtplanung sowie der Rahmennutzungsplanung (Zonenplan, Baureglement) und dem Schutzplan im Hinblick auf die erwünschte Entwicklung der Gemeinde vollständig revidiert werden. Dabei sollen namentlich folgende Ziele erreicht werden:

- Entwicklung einer Strategie der Gemeindeentwicklung und deren Umsetzung in den Ortsplanungsinstrumenten
- Umsetzung der übergeordneten Planungsvorgaben mit dem Ziel einer qualitätsvollen Innenentwicklung
- Mitwirkung der Bevölkerung sowie der besonders betroffenen Grundeigentümer

1.2 Meilensteine

Zuerst wurden die planerischen und strategischen Grundlagen ausgewertet und darauf aufbauend ein Workshop mit Zielen der Gemeindeentwicklung sowie deren Massnahmen zur Umsetzung durchgeführt. Das Raumkonzept verortet die Strategien im Raum und dient als Grundlage für den kommunalen Richtplan. Ergänzend wurde dazu ein die «Vision 2045+» erarbeitet, welcher die Umsetzung strategischer Ziele präziser aufzeigt und planerisch festhält. In der Rahmennutzungsplanung werden Festsetzungen des Richtplans sowie die neuen gesetzlichen Grundlagen grundeigentümerverbindlich umgesetzt.

- Das Raumkonzept und die Vision 2045+ wurden am 30. Juni 2020 vom Gemeinderat verabschiedet.
- Der kommunale Richtplan wurde am 25. Mai 2021 vom Gemeinderat zur öffentlichen Vernehmlassung beschlossen.
- [Die Rahmennutzungsplanung \(Zonenplan und Baureglement\) wurde am ... vom Gemeinderat zur öffentlichen Auflage beschlossen.](#)

Information und Mitwirkung

Der Information und Mitwirkung ist vor allem in den strategischen Planungsphasen ein grosser Stellenwert einzuräumen. Art. 4 des Raumplanungsgesetzes (RPG) des Bundes sowie Art. 34 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) verlangen von den Planungsbehörden den Miteinbezug der betroffenen Bevölkerung in geeigneter Weise.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden mehrere Informationsveranstaltungen durchgeführt sowie Beiträge im Gemeindeblatt veröffentlicht. Zudem wurden mit allen Grundeigentümern der Gebiete Moswis und Bruggwise Gespräche geführt. Die detaillierte Auflistung und Zusammenfassung aller Informationsveranstaltungen und Mitwirkungsphasen sind im Kapitel 8 enthalten.

1.3 Projektorganisation

Die verschiedenen Planungsinstrumente werden im Planungsausschuss vorberaten und für den Gemeinderat aufbereitet. Der Planungsausschuss setzt sich aus den folgenden Personen zusammen:

- Guido Grütter, Gemeindepräsident bis 31. Mai 2020
- Nadja Stricker, Gemeindepräsidentin ab 1. Juni 2020
- Gregor Kretz, Leiter Amt Bau und Umwelt
- Karin Bétrisey, Planerin

Jeder Meilenstein wird im Gemeinderat beraten und beschlossen. Er setzt den kommunalen Richtplan sowie die Rahmennutzungsplanung in Kraft. Der Gemeinderat setzt sich aus den folgenden Personen zusammen:

- Guido Grütter, Gemeindepräsident bis 31. Mai 2020
- Nadja Stricker, Gemeindepräsidentin ab 1. Juni 2020, zuvor Gemeinderätin
- Enrico Kämpf, Vize-Gemeindepräsident
- Jos-Reto Bernet, Gemeinderat
- Susanne Falk, Gemeinderätin bis 28.02.2022
- Manfred Filliger, Gemeinderat bis 31.05.2022
- Pascal Leutenegger, Gemeinderat
- Cyrill Zahnd, Gemeinderat ab 1. Juni 2020
- Markus Zingg, Gemeinderat ab 1. März 2022
- Daniel Peluso, Gemeindeschreiber

2 Grundlagen

2.1 Vorgaben des Bundes

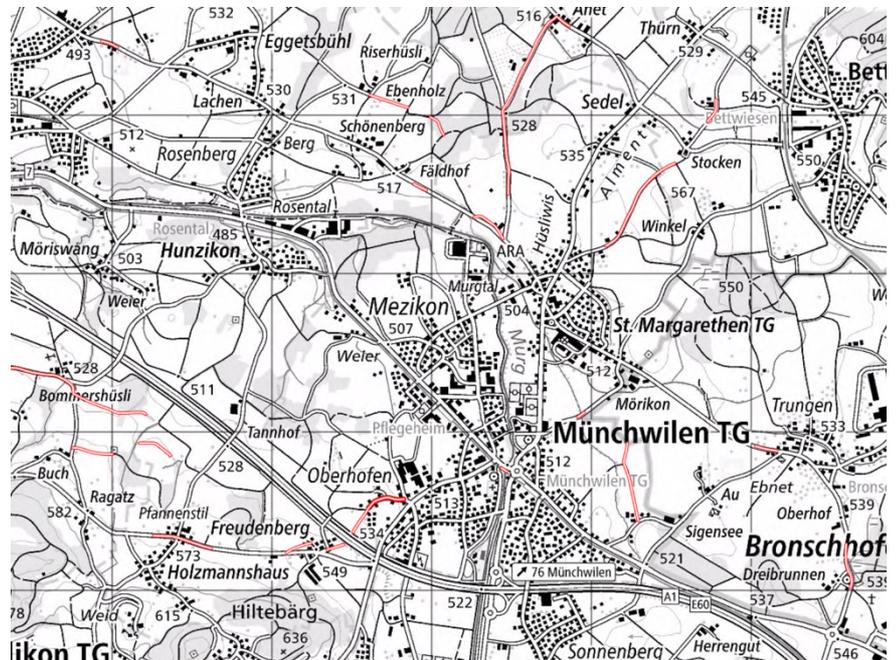
Die Planungsgrundlagen des Bundes sind in den kantonalen Planungsinstrumenten grundsätzlich umgesetzt worden. Die nachfolgenden übergeordneten Grundlagen sind zusätzlich zu beachten.

2.1.1 Inventar der historischen Verkehrswege Schweiz

Die im Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz aufgeführten Verkehrswege von nationaler Bedeutung sind in ihrer Substanz zu erhalten und zu pflegen. Die Gemeinden stellen den grundeigentümerverbindlichen Schutz sicher.

Einige der historischen Wege auf dem Gemeindegebiet von Münchwilen verlaufen auf grösseren, ausgebauten Strassen, weshalb der Schutz im Einzelfall zu prüfen ist. Die weiteren Verkehrswege, sind bei der Ortsplanung zu berücksichtigen und grundeigentümerverbindlich zu schützen.

Abb. 2 Ausschnitt IVS (ohne Massstab)



2.1.2 Gewässer

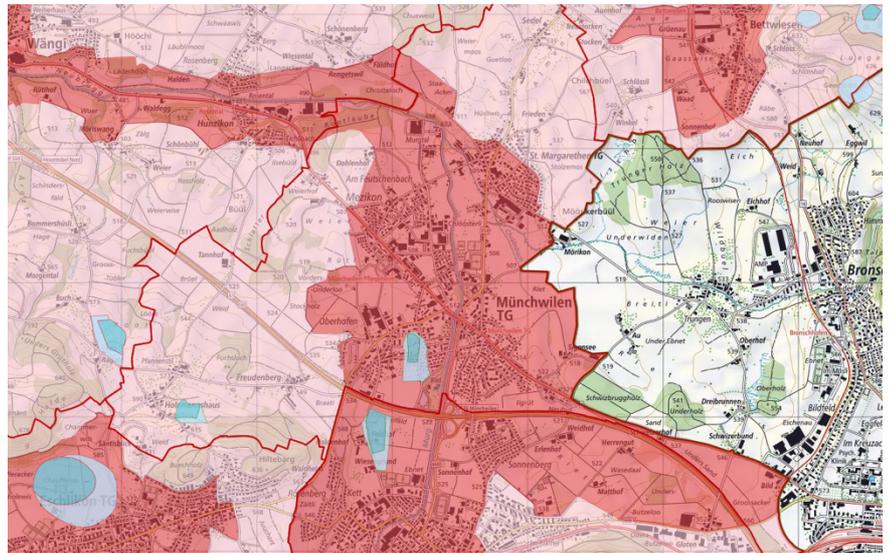
Gewässerschutz

Die Gewässerschutzkarte nach Art. 19 GSchG zeigt die Bereiche zum Schutz der ober- und unterirdischen Gewässer. Die GSchV präzisiert die Typen (Art. 29 bis 30 GSchG) sowie den Umgang (Anhang 4 GSchG) mit den bezeichneten Bereichen.

Grosse Teile des Gemeindegebietes von Münchwilen liegen im Schutzbereich Au. Dieses Gebiet umfasst die unterirdischen Gewässer und die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete. Im Gebiet «Undere Staarüchsel» und «Obere Staarüchsel» sowie bei der Siedlung «Holzmannshaus» befindet sich zudem Grundwasserschutzzone.

Abb. 3 Gewässerschutzbereiche und Grundwasserschutzzonen (map.geo.tg.ch, 16.06.2020)

-  Schutzbereich Au
-  Grundwasserschutzzone S2
-  Grundwasserschutzzone S3



Oberflächengewässer

Gemäss Art. 36a GSchG legen die Kantone den Raumbedarf der oberirdischen Gewässer fest. Dabei müssen die natürliche Funktion, der Hochwasserschutz sowie die Gewässernutzung sichergestellt werden.

2.1.3 Lärm

Für die Beurteilung des Lärmes ist die nationale Lärmschutzverordnung massgebend. Je nach definierter Empfindlichkeitsstufe der Grundnutzung (ES I bis IV), müssen andere Immissionsgrenzwerte eingehalten werden. Bei Einzoningungen gelten Planungswerte.

2.2 Kantonaler Richtplan

Im Folgenden werden die für die Ortsplanung relevanten Inhalte des kantonalen Richtplans (KRP) erläutert. Die jeweiligen Richtplan-Kapitel stehen in Klammern.

2.2.1 Raumkonzept: Zukunftsbild Thurgau (KRP 0)

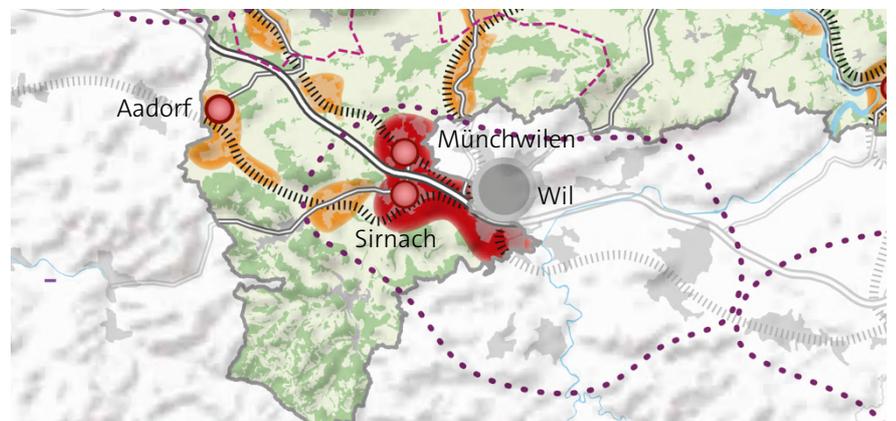
Der Kanton Thurgau trägt in seinen Planungen den Qualitäten, Funktionen und Potenzialen der verschiedenen Teilräume des Kantons Rechnung. Er unterstreicht und stärkt damit die räumliche Vielfalt. Jeder Raumtyp soll einzeln und im Zusammenspiel mit den anderen einen wesentlichen Beitrag zur Entwicklung des Kantons leisten.

Das Raumkonzept Thurgau unterscheidet zwischen den drei Raumtypen «urbaner Raum», «kompakter Siedlungsraum» und «Kulturlandschaft». Münchwilen gehört zum Raumtyp «Urbaner Raum».

Diese Gemeinden sind durch ihre städtischen Funktionen geprägt. Die vielfältige Nutzungsmischung und die attraktiven, multifunktionalen öffentlichen Räume beleben die Zentren. Das Wohnangebot ist vielfältig, der Flächenbedarf ist reduziert. Im Urbanen Raum befinden sich die kantonalen Arbeitsplatzschwerpunkte. Er verfügt über attraktive und gut erschlossene Flächen für Dienstleistungs-, Industrie- und Gewerbenutzungen und ein umfassendes und spezialisiertes Versorgungsangebot. Der Urbane Raum zeichnet sich durch eine hohe regionale und überregionale Erschliessungsgunst aus. Zentren und Agglomerationsgemeinden sind in ein leistungsfähiges System des öffentlichen Verkehrs (ÖV) eingebunden und verfügen über gut ausgebaute Langsamverkehrsnetze.

Abb. 4 Ausschnitt Raumkonzept KRP (Stand Juni 2021; ohne Massstab)

-  Urbaner Raum
-  Kompakter Siedlungsraum
-  Agglomeration



2.2.2 Siedlung (KRP 1)

Siedlungsgebiet (KRP 1.1)

Bauzonen und künftige Baugebiete

Das Siedlungsgebiet bezeichnet jene Flächen, in denen die bauliche Entwicklung bis zum Richtplanhorizont (25 Jahre, bis 2040) stattfinden kann. Eine Anpassung des Siedlungsgebietsumfangs erfolgt ausschliesslich auf Grund einer Gesamtüberprüfung im Rahmen der Richtplanung. Einzonungen innerhalb des Siedlungsgebiets gemäss Planungsgrundsatz 1.1 A Bst. c sind nicht automatisch möglich, sondern müssen zum jeweiligen Zeitpunkt die Kriterien der Bauzonendimensionierung erfüllen.

Der kantonale Richtplan ordnet die WMZ-Flächen (Wohn-, Misch- und Zentrumszonen) je nach vorhandener Struktur fünf verschiedenen Dichtetypen zu. Gemäss kantonalen Richtplan hat die Gemeinde Münchwilen im Raumtyp «Urbaner Raum» 115.3 ha WMZ Bauzonen ausgewiesen, wobei kein Anpassungsbedarf im Zonenplan besteht. Im Richtplan kann die Gemeinde zusätzliche 5.0 ha Richtplangebiete ausscheiden.

Abb. 5 Ausschnitt Siedlungsgebiet (orange) und Siedlungsbegrenzungslinien (rot) KRP (Stand Juni 2022 ohne Massstab)



Mindestdichten (KRP 1.2)

Ein Grossteil des Bevölkerungswachstums des Kantons soll in den Gemeinden des Urbanen Raums aufgefangen (Orientierungswert: 65% des gesamten Wachstums). Die Gemeinden zeigen im Rahmen ihrer Ortsplanung auf, wie die angestrebten Dichten erreicht werden können. In den Arbeitszonen und in den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sorgen die Gemeinden für eine effiziente Nutzung des Baulands.

Für den Raumtyp «Urbaner Raum (übrige Gemeinden)» ist eine Raumnutzerdichte von 63 Raumnutzern pro Hektare festgesetzt. Gemäss Faktenblatt RaumPlus «Fakten & Handlungsbedarf» wies Münchwilen im Jahr 2013 eine Raumnutzerdichte von 62 RN/ha auf. Im Jahr 2018 wurden diese Berechnungen aktualisiert und eine Dichte von 64 Raumnutzern / ha in den Wohn-, Misch-, und Zentrumszonen (WMZ) im urbanen Gebiet ermittelt. Gemäss dieser Ausnützungsberechnung werden die WMZ-Zonen im Jahr 2033 zu 102 % ausgelastet sein. Somit kann ein Einzonungsguthaben von 2.13 ha abgeleitet werden.

Ein- und Umzonungen (KRP 1.4)

Für Ein- und Umzonungen von Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) werden im Richtplan verschiedene Anforderungen definiert.

- Die Raumnutzerentwicklung muss die Kapazität der bestehenden Bauzonen unter Berücksichtigung der Mindestdichten 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 Vorgabe der übergeordneten Gesetzgebung muss eingehalten werden.

Wirtschaft (KRP 1.6)

Das Gebiet Wil West wird als Entwicklungsschwerpunkt Arbeiten festgelegt. Die Entwicklung erfolgt über eine kantonale Nutzungszone. In Wil West soll ein interkantonaler Arbeitsschwerpunkt entstehen, welcher das Schlüsselprojekt im Agglomerationsprogramm Wil darstellt.

Weiter gibt es im kantonalen Richtplan ein Kontingent für die Ansiedlung von Neubetrieben sowie für die Erweiterung von bestehenden Bauzonen von bestehenden Betrieben. Für eine Neuansiedlung oder Erweiterung müssen verschiedene Voraussetzungen (Vorprojekt, keine verfügbaren Flächen in der Region, max. 2'000 m² bei Erweiterungen) erfüllt sein.

Kulturdenkmäler (KRP 1.10)

Im kantonalen Richtplan sind mit Sädel und St. Margarethen zwei wertvolle Ortsbilder in der Gemeinde Münchwilen festgesetzt. Die Ortsbilder sind mit der Ortsbildschutzzone bereits heute grundeigentümergebunden geschützt. Die archäologische Fundstelle «Breitwies/Freudenberg / Erdwerk (regionale Bedeutung) ist im Zonenplan bereits der Zone archäologische Funde zugewiesen.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird der Schutzplan ebenfalls überarbeitet. Dabei werden die wertvollen und besonders wertvollen Bauten des Hinweisinventars sowie die historischen Verkehrswege überprüft und unter grundeigentümergebundlichem Schutz gestellt.

Naturgefahren (KRP 1.11)

In der Gemeinde Münchwilen liegen Bereiche mit Gefährdung durch Überflutungen sowie Gefährdung durch Rutschungen vor. Die Gefahrenhinweiskarte des kantonalen Richtplans wird als überlagernde Zone in der Rahmennutzungsplanung aufgenommen und umgesetzt.

2.2.3 Landschaft (KRP 2)

Landwirtschaftsgebiete und Fruchtfolgeflächen (KRP 2.2)

Das ackerfähige Land, insbesondere die Fruchtfolgeflächen (FFF) gemäss dem «Sachplan Fruchtfolgeflächen», ist zu erhalten. Eine Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen ist nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig und bedingt eine Interessenabwägung und soweit möglich Ersatz- und Kompensationsmassnahmen.

Gebiete mit Vorrang Landschaft (KRP 2.3)

Struktur und Eigenart der Gebiete mit Vorrang Landschaft sind zu erhalten, beziehungsweise zu fördern. In den Gebieten mit Vorrang Landschaft gelten erhöhte Anforderungen an den Standort und an die Gestaltung von bewilligungspflichtigen baulichen Eingriffen. Landwirtschaftszonen mit besonderen Nutzungen werden nur in Ausnahmefällen zugelassen.

In der Gemeinde Münchwilen befindet sich lediglich östlich von St. Margarethen und Sedel ein Gebiet mit Vorrang Landschaft, das zu berücksichtigen gilt.

Naturschutzgebiete (KRP 2.4)

Die Lebensräume seltener, geschützter oder schutzwürdiger Tier- und Pflanzenarten sind umfassend zu erhalten und zu pflegen. Die Naturschutzgebiete Bodenloser Weiher, Rosentaler Weiher und Schwimmbad sind bereits über die bestehende Rahmennutzungsplanung grundeigentümergebundlich geschützt.

Gebiete mit Vernetzungsfunktion (KRP 2.5)

Gemäss dem kantonalen Richtplan wird Münchwilen von vier Gebieten mit Vernetzungsfunktion tangiert:

- 485 – Landsberg (Krillberg)-Rosental
- 486 – Murg ARA Murgtal-Neubugg
- 492 – Rosental-Weierholz
- 493 – Schwimmbad Münchwilen-ARA Murgtal

Die Gebiete mit Vernetzungsfunktion basieren auf dem Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) des Kantons Thurgau. In diesen Gebieten ist die Vernetzung entsprechend ihrer Funktion (Gewässervernetzung, Waldvernetzung) zu verbessern. Dies kann durch Renaturierungen von Gewässerabschnitten oder mittels Förderung von Kleinstrukturen und ökologisch wertvollen Flächen als Trittsteine erfolgen.

Ausbreitungshindernisse (KRP 2.6)

Der kantonale Richtplan zeigt grössere Ausbreitungshindernisse innerhalb der Vernetzungskorridore auf. Diese sollen im Rahmen von Renovationsprojekten, Ausbesserungsarbeiten, etc. beseitigt oder deren beeinträchtigende Wirkung gemindert werden. Die Strasse Münchwilen – Wängi mit dem Trassée der Frauenfeld-Wil-Bahn sowie die Autobahn A1 queren den Vernetzungskorridor Nr. 485 und sind Ausbreitungshindernisse für den Wildwechsel zwischen dem Landsberg und dem Weierholz (Lommiserwald).

Ausschnitt Gebiete mit Vorrang Landschaft, Vernetzungsfunktion und Ausbreitungshindernisse KRP (Stand Juni 2017; ohne Massstab)

-  Gebiete mit Vorrang Landschaft
-  Gebiete mit Vernetzungsfunktion
-  Ausbreitungshindernisse, andere Hindernisse
-  Ausbreitungshindernisse, Fischaufliegshilfen



Fliessgewässer (KRP 2.9)

Die Renaturierung der Gewässer soll gefördert werden. Gewässeraufwertungen und Ausdolungen sollen primär dort erfolgen, wo der Nutzen für Natur, Landschaft und Siedlung im Verhältnis zum voraussichtlichen Aufwand gross oder mittel ist.

Der Kanton erarbeitete den behördenverbindlichen Gewässerraum als Grundlage für die Festlegung des grundeigentümergebundenen Gewässerraumes. Die Festlegung des grundeigentümergebundenen Gewässerraums soll ebenfalls im Rahmen der Ortsplanungsrevision erfolgen.

Geotope (KRP 2.10)

Geotope sollen als Zeugen der Erdgeschichte sowie als erdwissenschaftlich wertvolle Elemente unserer Landschaft ungeschmälert erhalten werden.

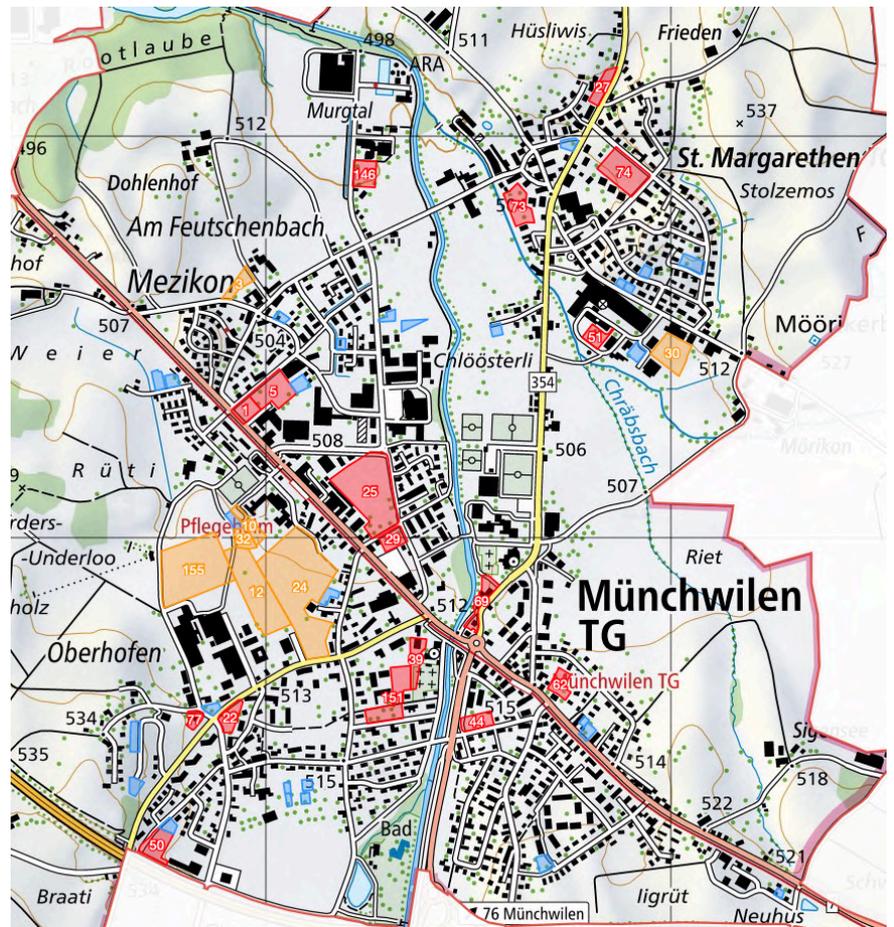
In Münchwilen liegt ein Geotop von kantonaler Bedeutung, der Autobahneinschnitt Freudenberg. Es handelt sich um ein inaktives, künstliches Geotop mit Nagelfluh-Sedimenten. Das Geotop ist durch Festlegungen im Schutzplan bereits geschützt.

2.2.4 Raum+ Thurgau 2018

Gemäss der Raum+ Erhebung gibt es 53 Potenzialflächen von insgesamt ca. 19 ha. Rund 8 ha dieser Reserven befinden sich als Innenentwicklungspotenziale im Siedlungskörper. Der grösste Teil der 2.6 ha Baulücken befinden sich ebenfalls im grösstenteils überbauten Gebiet. Mindestens die Hälfte der Grundeigentümer ist interessiert an einer baulichen Entwicklung.

Abb. 6 Übersicht über die Bauzonenreserven
Stand 2018; ohne Massstab)

-  Aussenreserve
-  Baulücke
-  Innenentwicklungspotential



2.3 Regionale Grundlagen

2.3.1 Agglomerationsprogramm Will

Die Gemeinde Münchwilen ist Teil des Agglomerationsprogramms Münchwilen (3. & 4. Generation). Folgende Massnahmen betreffen die Gemeinde direkt:

Agglomerationsprogramm 3. Generation

- S 3.2: Siedlungsverdichtung in den Entwicklungsschwerpunkten (ESP) Stockwis und Langacker
- L 3.2: Renaturierung Trungerbach
- WW1.6: Ausbau LV-Netz zum ESP Wil-West
- VS 1.2: Sanierung Unfallhäufungsstelle Kreisel Münchwilen
- ÖV 1.4: Aufwertung und Sanierung Bahnhof Münchwilen
- ÖV 5.1: 2 – 3 neue Bushaltestellen im Gemeindegebiet
- MIV 2.2: BGK Frauenfelderstrasse auf einer Länge von 2.1 km (Hinweis: wurde an einer Urnenabstimmung 2017 durch das Stimmvolk abgelehnt)
- MIV 3.2: Umbau Knoten Eschlikonerstrasse
- MIV 5.4: Parkplatzbewirtschaftung im Zentrum von Münchwilen

Agglomerationsprogramm 4. Generation

- S 1.1 Voraussetzungen für Einzonungen in Wohn- und Mischzonen
- S 1.2 Siedlungsbegrenzungslinien
- S 1.3 Anforderungen an publikumsintensive Einrichtungen
- S 2.2 Innenentwicklung in Wohn- und Mischzonen
- S 3.2 Siedlungsentwicklung ESP Wohn- und Mischzonen
- S 7 Aufwertung Ortskerne
- S 12 Lokalklima
- L 3.1 Umsetzung Zukunftsbild Landschaft
- L 3.2 Renaturierung und Aufwertung Gewässerräume
- L 3.3. Landschaftsplanung «WESTpark»
- L4 Biodiversität im Siedlungsraum
- MIV 5.1 Beeinflussung des Mobilitätsverhaltens / Mobilitätsmanagement
- MIV 5.5 Umsetzung Parkraummanagement
- LV 5.1 Kombinierte Mobilität
- LV 5.2 Vorrangroute Velo
- LV 5.3 Signalisation Alltagsvelorouten

Die Massnahmen werden im kommunalen Richtplan berücksichtigt und wo zweckmässig direkt aufgenommen.

2.4 Kommunale Grundlagen

Wil West als Arbeitsplatzschwerpunkt der Agglomeration

Der Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Wil West soll künftig Raum für eine Vielzahl von hochwertigen Arbeitsplätzen bieten. Um dieses Ziel zu verwirklichen und eine Konkurrenz von Arbeitsgebieten in der Region zu verhindern, haben die Regierungsräte der Kantone St. Gallen und Thurgau, die Gemeinde- / Stadträte von Münchwilen, Sirnach und Wil sowie der Vorstand der Region Wil am 13. Februar 2014 eine Charta unterzeichnet. Die Gemeinden in der Nähe des ESP sind dazu angehalten, eine nachhaltige Entwicklung des Standorts Wil West zu unterstützen und auf Einzonungen an weniger attraktiven Lagen zu verzichten (Kap. 3.1.1 / 11.1). Baulandreserven sind einzig für bestehende Gewerbe vorzusehen (Kap. 11.1.4).

2.4.1 Bestehende kommunale Raumplanungsinstrumente

Die Gemeinde Münchwilen verfügt über folgende Pläne und Reglemente:

- Kommunaler Richtplan, Stand 20.12.2012

Zonenplan, Stand 20.12.2012
diverse Teilzonenpläne
Baureglement, 20.12.2012
Schutzplan, 20.12.2012

2.4.2 Nichtionisierende Strahlung

Neben Antennenstandorten sind auch Übertragungsleitungen und Fahrleitungen (Bahn) Objekte, von welchen nichtionisierende Strahlung ausgeht. Ist der Immissionsgrenzwert (300 Mikrottesla) unterschritten (Anlagegrenzwert von $1\mu\text{T}$ bei Neueinzonungen), dürfen keine Orte empfindlicher Nutzung (OMEN) erstellt werden. Grundsätzlich wird die Einhaltung des Anlagegrenzwertes empfohlen.

Auf dem Gemeindegebiet von Münchwilen befinden sich drei Antennenstandorte, wobei zwei davon im Baugebiet stehen. Das Gemeindegebiet wird zudem von der Fahrleitung der Frauenfeld-Wil-Bahn sowie einer Hochspannungsleitung im Süden der Gemeinde tangiert.

2.4.3 Belastete Standorte

Die belasteten Standorte sind im Kataster der belasteten Standorte aufgenommen. Bei diesen Standorten ist nach USG Art. 32c und AltIV Art. 5 fest oder mit grosser Wahrscheinlichkeit zu erwarten, dass im Untergrund eine Belastung vorliegt (Altlast, belasteter Standort, Altablagerung, Betriebsstandort, Unfallstandort).

Bei den meisten der gekennzeichneten Standorte sind jedoch keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten oder sind weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig. Diejenigen Standorte, die überwachungs- oder sanierungsbedürftig sind, sind in Abb. 7 ersichtlich.

Abb. 7 Ausschnitt Kataster der belasteten Standorte, (map.geo.tg.ch, 17.06.2020).
Abb. links: Sedel
Abb. rechts: St. Margarethen / Mezikon

■ untersuchungsbedürftig
■ überwachungsbedürftig



3 Analyse

3.1 SOTOMO- Gemeindecheck

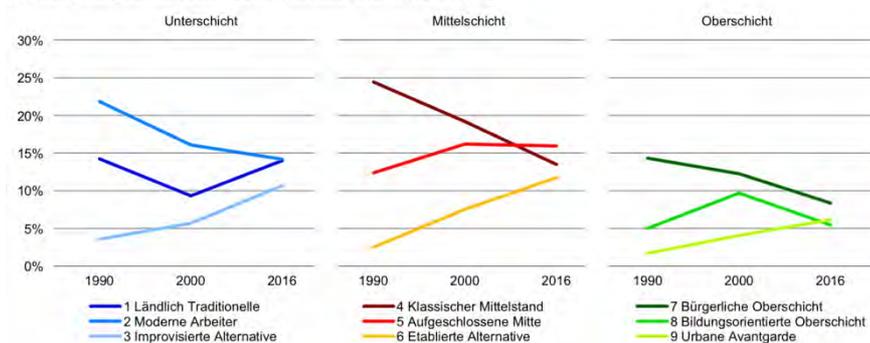
3.1.1 SOTOMO Gemeindecheck Wohnen

Münchwilen wird gemäss BFS als städtische Wohngemeinde eingestuft und befindet sich in der Agglomeration Wil. Die Wachstumsquote der Münchwiler Bevölkerung liegt über derjenigen der Schweiz der Ostschweiz. Die Altersverteilung der Einwohner der Gemeinde entspricht weitgehend dem schweizerischen Durchschnitt, wobei die jüngste Altersklasse (bis 20 Jahre) in Münchwilen etwas stärker vertreten ist.

Die Verteilung der Nachfragersegmente zeigt einen Schwerpunkt bei der Mittelschicht auf, wobei eine Zunahme der Unterschicht verzeichnet wird. Im Vergleich mit anderen Gemeinden der Schweiz weist Münchwilen jedoch einen hohen Anteil an Personen der Mittelschicht auf.

Abb. 8 Veränderung der Nachfragesegmente von 1990 bis 2016. Quelle: FPPE, Gemeindecheck Wohnen.

Nachfragesegmente 1990 - 2016, Gemeinde Münchwilen (TG)



Familien mit Kindern machen die grösste Bevölkerungsgruppe nach Lebensphase aus, ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung liegt über dem Schweizer Durchschnitt. Ältere Singles sind im schweizweiten Vergleich unterdurchschnittlich vertreten.

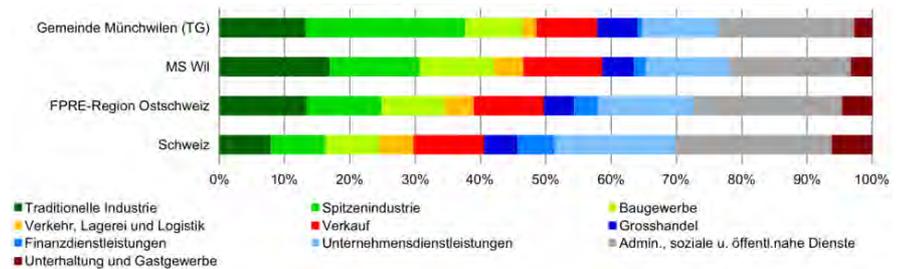
Wohnungsangebot

Die Auswertung der bestehenden Wohnungen zeigt, dass in der Gemeinde Münchwilen mehr als zwei Drittel aller Wohnungen vier oder mehr Zimmer aufweisen, was ein stark überdurchschnittlicher Wert ist, der auf die vielen Einfamilienhäuser zurückzuführen ist. Die Gemeinde weist eine durchschnittliche Leerstandsquote auf.

3.1.2 SOTOMO-Gemeindecheck Geschäft

Die Gemeinde Münchwilen weist 330 Arbeitsstätten (BFS STATENT 2015) auf, welche 2'372 Personen beschäftigen (1'906 Vollzeitäquivalente). Etwas mehr als die Hälfte der Betriebe ist im dritten Sektor tätig. Die Hauptbranchen sind administrative, soziale und öffentlichkeitsnahe Dienste sowie die Spitzenindustrie.

Abb. 9 Vollzeitäquivalente nach Branchengruppen (2. Und 3. Sektor), 2016, Gemeindecheck Geschäft



3.2 Quartier-Analyse

Um herauszufinden, ob sich Gebiete potenziell für eine Innenentwicklung eignen, wurde eine detaillierte Quartieranalyse durchgeführt.

Es wurde eine Quartiereinteilung unter Einbezug der Zonierung, der Baustruktur und des Gebäudealters vorgenommen. Für die einzelnen Quartiere wurde eine umfassende GIS-Analyse erarbeitet., wobei folgende Themen analysiert wurden:

- Altersstruktur der Bevölkerung
- Bevölkerungsdichte
- Ausbaugrad
- Gebäudealter

Anlässlich einer Ortsbegehung mit dem Gemeinderat wurden die Quartierbeschreibungen mit Hilfe der GIS-Analyse und dem Eindruck vor Ort ausgefüllt und mögliche Innenentwicklungsstrategien definiert. Die Resultate sind im Dokument «Quartieranalyse» zu finden (Beilage B1).

3.3 Baulanderhältlichkeit

Analyse der Baulanderhältlichkeit

Die Analyse der Baulanderhältlichkeit erfolgte über einen Fragebogen an alle Eigentümer von ungenutzten Arealen. Dabei kann es sich um eigenständige Grundstücke wie auch um Bauzonenreserven auf teilweise überbauten Grundstücken handeln.

4 Strategie

4.1 Klausurtagung

4.1.1 Inhalt der Klausurtagung

Der Gemeinderat inklusive Gemeindeschreiber sowie dem Leiter Amt Bau und Umwelt haben sich an einem ganztägigen Workshop am 27. September 2019 mit der zukünftigen Entwicklung der Gemeinde auseinandergesetzt. In verschiedenen Workshops wurden heutige Stärken und Schwächen festgestellt sowie für die Zukunft mögliche Chancen und Risiken abgeleitet. In Diskussionen und Gruppenarbeiten sind verschiedene Handlungsfelder diskutiert worden.

Die Erkenntnisse dieser Klausurtagung wurden ausgewertet und bilden eine Grundlage für die Strategie der Ortsplanungsrevision. Die vollständigen Resultate der Klausurtagung befinden sich in Beilage B3.

4.1.2 Handlungsstrategien

Aus der Klausurtagung ergeben sich Handlungsstrategien in sieben Themenfeldern.

Tab. 1 Handlungsfelder

Handlungsfeld	Themen	Konkrete Beispiele
Wohnen und Wohnumfeld	Gestaltungspläne	Müller Erben Krebsbach
	Bauzonen	Aufzoning an Verkehrsachsen Wilerstrasse Aufzoning W3 zu W4 Sirnacherstrasse Aufzoning W3 zu W4 Schüepfwiese Aufzoning W2 zu W3 Mos- / Bruggwiese Einzoning Wohnzone Feutschenbach Einzoning Wohnzone Murgtal Einzoning Wohnzone
Arbeit und Wirtschaft	Neue Gewerbegebiete	Lööli, Chirchertigeli, Ligrüti Bruggwiese in Abtausch mit Brüel
	Entflechtung Gewerbe- / Wohngebiet	
Einkauf und Versorgung	Förderung erneuerbarer Energien	Photovoltaikanlagen auf öffentlichen Anlagen Geothermie
	Anschluss Cargo-Sous-Terrain	
Bildung und Betreuung	Tagesstrukturen professionalisieren	

Handlungsfeld	Themen	Konkrete Beispiele
Freizeit und Erholung	Angebot an Treffpunkten steigern	Gemeinschaftsgarten (Gemeindegarten) WLAN-Pavillon Sutterpark (W3) auszonieren, stattdessen Freizeitzone Chlösterli für Sportanlage
Natur und Umwelt	Förderung der Biodiversität	Wiese Trunger-Krebsbach Wiese Murgweg Schiesstand
Verkehr und Verbindungen	Langsamverkehr	Durchgehender Radweg Nord-Süd und Ost-West
	Öffentlicher Verkehr	Erweiterung Busbetrieb (736)

4.2 Umfrage Innenentwicklung

4.2.1 Online-Umfrage

Im Juni bis Oktober 2019 wurde eine Onlineumfrage durchgeführt, zu deren Teilnahme sämtliche Bewohnerinnen und Bewohner der Gemeinde Münchwilen eingeladen wurden. Dabei wurden die Bedürfnisse bezüglich des künftigen Wohn- und Lebensraumes eruiert, und die Teilnehmenden wurden nach ihrer Einschätzung des Innenentwicklungspotenzials in ihren Quartieren befragt. An der Umfrage nahmen knapp 150 Personen teil.

Die Resultate wurden im Anschluss für die Entwicklung des räumlichen Grobkonzeptes aufgenommen. Zudem wurden mögliche Handlungsfelder daraus abgeleitet. Dabei handelt es sich insbesondere um folgende Inhalte:

- Förderung des Angebotes an Begegnungsorten
- Verbesserung der Langsamverkehrsverbindungen innerhalb der Gemeinde und in die Nachbargemeinden
- Diverse Verkehrsberuhigungsmassnahmen und Zonen mit reduziertem Tempo

Die ausführlichen Resultate der Umfrage sind in der Beilage B2 aufgeführt.

4.3 Raumkonzept

4.3.1 Einleitung

Das Raumkonzept beschreibt die Grundzüge der gewünschten räumlichen Entwicklung. Es beachtet die besonderen räumlichen Phänomene und schafft einen eindeutigen, räumlichen Rahmen der Ortsplanung. Das Raumkonzept beachtet die räumlichen Vorgaben der kantonalen Richtplanung. Es widmet sich jedoch – im Gegensatz zur kommunalen Richtplanung – noch nicht allen raumrelevanten Details, sondern zeigt übergeordnete, prägende Strukturen, an denen sich die Ortsplanung orientieren soll. Die Inhalte werden in die Themen «Landschaften» und «Räumliche Strukturen» gegliedert.

4.3.2 Landschaften

Terminologie und Begrifflichkeit

Das Raumkonzept basiert auf dem Verständnis der uns umgebenden Welt als Landschaft. Sowohl bebauter als auch unbebauter Raum werden als Landschaften betrachtet. So differenziert das Raumkonzept im Schwerpunkt zwischen den folgenden Landschaftstypen:

- der Siedlungslandschaft,
- der Kulturlandschaft.

Die Landschaftstypen definieren die jeweiligen Nutzungsprioritäten der zugeordneten Räume und Gebiete. In Teilen können diese von Spezialnutzungen oder einer weitergehenden Präzisierung überlagert sein.

Siedlungslandschaft

Unter dem Begriff der Siedlungslandschaft werden diejenigen Gemeindegebiete zusammengefasst, welche auf Konzeptstufe die langfristige Ausdehnung des Siedlungsgebietes definieren. Die Siedlungslandschaften sind in drei Unterkategorien differenziert:

- Dorfkerne,
- kompakte Siedlungen und
- Aussenquartiere.

Die langfristige Ausdehnung der Siedlungslandschaft umfasst neben bereits fortgeschrittenen Entwicklungsabsichten der Gemeinde diejenigen Flächen, welche aus ortsbaulicher Sicht eine sinnvolle, landschaftsverträgliche Erweiterung des Siedlungsgebietes darstellen. Darüber hinaus können Baugebiete, die hinsichtlich ihrer Lage und | oder Grösse der räumlichen Entwicklungsabsicht

entgegenstehen, reduziert oder im Flächentausch an geeignetere Orte verschoben werden. Dabei wird sich auf den Kernort Münchwilen an gut erschlossenen Lagen konzentriert. Folgende Entwicklungsgebiete stehen im Vordergrund:

- Rutwis
- Feutschenbach
- Moswis | Bruggwise

Die bauliche Entwicklung soll jedoch mittelfristig innerhalb der heutigen Siedlungsgrenzen erfolgen. Bauzonen, die ausserhalb der kompakten Siedlungslandschaft liegen, sollen nicht weiter vergrössert werden. Die Auszonung von unbebauten Flächen an ungeeigneter Lage ist zu prüfen. Innerhalb der Siedlungslandschaft gelegene Strassenräume sind mit Bezug zur Siedlung zu gestalten.

Siedlung Dorfkern

Münchwilen setzt sich aus zwei grösseren Siedlungseinheiten, Münchwilen und St. Margarethen, sowie sieben Siedlungen (Freudenberg, Holzmannshaus, Mörikon, Pfannenstil, Sedel, Sigensee sowie die mit Münchwilen zusammengewachsenen ehemaligen Dörfer Mezikon und Oberhofen) zusammen.

Der Ortsteil Münchwilen setzt sich aus den Dörfern Münchwilen, Oberhofen und Mezikon zusammen. Im funktionalen Zentrum, dem historischen Münchwilen, an der Strasse «Im Zentrum» und «Hauptstrasse» befinden sich für das Dorfleben wichtige Einrichtungen, es ist von einem Mix von Bauten unterschiedlichster Bauepochen geprägt.

Die Dorfkern Mezikon und Oberhofen zeichnen sich durch ihren dörflichen Charakter und grösstenteils ursprünglicher Bebauung, teilweise mit Vorgartensituationen aus. Diese historischen Siedlungsursprünge sollen bezüglich Substanz und Charakteristik sowie ihrer Struktur erhalten bleiben.

Auch die beiden Dorfkern in St. Margarethen sind von ihrer dörflichen Erscheinung und einer Vielzahl an Bauten aus den Jahren 1900 – 1945 geprägt. Die Kapelle St. Margarethen prägt den Dorfkern an der Trungerstrasse im speziellen.

Die ursprünglichen Siedlungen sind wichtige Identitätspunkte der Gemeinde. Entsprechend sollen Neu-, An- und Umbauten zur Stärkung des Charakters der jeweiligen Dorfkern beitragen. Der Aussen- und Strassenraum ist attraktiv und in Bezug auf die historische Bausubstanz zu gestalten (insb. Vorgärten).

Siedlung kompakt

Die kompakten Siedlungen prägen den Übergangsbereich zwischen den Dorfkernen und Aussenquartieren. Bebauungs- und Nutzungsdichten sind in diesen Gebieten geringer als in den Kernen, jedoch höher als in den umliegenden Aussenquartieren. Sie befinden sich innerhalb der geschlossenen Siedlungskörper der Dorfteile Münchwilen und St. Margarethen.

Siedlung Aussenquartier

In den Aussenquartieren soll keine Verdichtung im Bestand vorgenommen werden. Sie sind geprägt von ruhigen Wohnlagen sowie einer geringen Dichte und sollen wo möglich aufgewertet werden. Die Vernetzung der Natur soll mithilfe von guten Siedlungsrändern erhöht werden.

Siedlung Arbeiten

Aufgrund seiner Bedeutung für das Nutzungsgefüge einer Gemeinde, werden die Arbeitsgebiete als Überlagerung der Siedlungslandschaft dargestellt.

Die Gebiete mit einem vorwiegenden Anteil an Arbeitsnutzung konzentrieren sich auf Münchwilen und St. Margarethen. Es erfolgt keine flächige Vergrößerung der Arbeitsgebiete. Aufgrund mangelnder Erschliessung des Arbeitsgebiets «Büel» wird der bisher unbebaute Teil in den Osten von Münchwilen auf die «Bruggwise» verlagert.

Kulturlandschaft

In der Kulturlandschaft dominiert die landwirtschaftliche Nutzung. Darin eingebettet sind Verkehrsinfrastrukturen, welche die Verbindung zwischen den einzelnen Teilen der Gemeinde sowie in die Nachbargemeinden schaffen.

Die Kulturlandschaft nimmt neben der Produktion bodenabhängiger, landwirtschaftlicher Erzeugnisse eine wichtige Rolle als Naherholungsgebiet ein. Dabei sind gute und attraktive Wegverbindungen in der Kulturlandschaft für Erholungssuchende wichtig.

Waldlandschaft

Die Waldlandschaft umfasst die Waldflächen der Gemeinde. Aufgrund ihrer raumbildenden Wirkung und ihres Schutzcharakters bilden die Wälder eine eigene Landschaft. Der Wald ist ein wichtiger Erholungsraum. Er wird für Erholungssuchende zugänglich gemacht und, wo nötig, besser ins Langsamverkehrsnetz eingebunden.

4.3.3 Räumliche Strukturen

Prägende Landschaftselemente

Das Siedlungsgebiet ist umgeben von einigen Aussichtspunkten auf dem Gemeindegebiet sowie auf dem Gebiet der benachbarten Gemeinden. Die Gewässerräume des Bodelose und des Rosentaler Weiher sowie die Bachläufe der Murg und des Krebsbaches gliedern die Landschaft und sind beliebte Naherholungsgebiete.

Baute mit prägender Raumkante

Es gibt verschiedene Bauten in der Gemeinde, die prägend für das Ortsbild sind und die Strassenräume baulich fassen. Dazu gehören insbesondere die bäuerlichen Bauten in den dörflichen Dorfkernen sowie die strassenbegleitenden Bauten im funktionalen Zentrum Münchwilens.

Potenzialgebiete Umstrukturierung

Der Fokus der Siedlungsentwicklung liegt in der Innenentwicklung. Dazu werden Gebiete definiert, die ein Potenzial für Ergänzungen aufweisen. Im Fokus stehen unternutzte Baugebiete. Die Analyse des Siedlungsgebietes und die Ortsbegehung offenbaren einige Entwicklungspotenziale. Um sie zu nutzen, werden in enger Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern grundstücksübergreifende Konzepte angestrebt. Es sind dies folgende Gebiete:

- Münchwilen:
 - Die Dorfweiese beim Gemeindehaus,
 - Das Gebiet Langacker,
 - Das Gebiet Stockwis
 - Die Arbeits- und Wohngebiete Staa-Acker
- St. Margarethen:
 - Wisenacker

Strassenräume

Strassenräume umfassen den Grossteil des öffentlichen Raumes. Sie prägen den Eindruck, den wir vom jeweiligen Quartier haben. Ihr Entwurf muss daher nicht nur verkehrlichen Anforderungen genügen, sondern auch den Anforderungen als öffentlicher Raum, Wohn-, Geschäfts- und Kommunikationsort genügen. Je nach Lage und Umfeld sind unterschiedliche Typologien zu beachten:

Kernstrassen

Die Kernstrassen sollen aufgewertet werden. Ziel ist es, Platzsituationen zu schaffen, wo Bauten zurückversetzt sind, um die Aufenthaltsqualität zu steigern. Sie sollen mit genügend Platz vor den Geschäften und klaren Querungsmöglichkeiten für Fussgänger für den Langsamverkehr aufgewertet werden. Zur Verkehrsberuhigung sollen natürliche Elemente eingesetzt werden. Die Typologie Kernstrasse ist im funktionalen Zentrum Münchwilens sowie in den kleineren, dörflich geprägten Ortsteilen vorgesehen.

Dorfstrassen

Die Ortseingänge markieren den Auftakt der Dorfstrassen im Münchwilen und St. Margarethen. Durch eine torähnliche Gestaltung der Ortseingänge sind diese deutlicher zu erkennen. Die Strassen von den Dorfkernen bis an die Siedlungsgrenzen verlaufen grösstenteils gradlinig.

Langsamverkehrsnetz

Jede Strasse ist zugleich auch Langsamverkehrsverbindung. Während das Strassennetz hauptsächlich der Siedlungerschliessung dient, verbindet das vom motorisierten Verkehr unabhängig geführte Langsamverkehrsnetz zusätzlich die Naherholungsgebiete und Zielpunkte (emotionale Trittsteine), welche zu Fuss und mit dem Fahrrad erreicht werden sollen.

Mit den «emotionalen Trittsteinen» hebt das Raumkonzept die für die Gemeinde wichtigen Orte und Ziele hervor. Diese können sich aus einer Vielzahl unterschiedlicher Themenbereiche, wie landschaftliche Besonderheiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen, wichtige historische Gebäude und Dörfer und viele mehr, zusammensetzen. Diese «Trittsteine» sind für jeden Bewohner | Nutzer von individueller Bedeutung, so dass jeder ihnen eine andere «emotionale» Wichtigkeit zumisst. Aus dem Verbinden der «emotionalen Trittsteine» untereinander resultiert auf Konzeptstufe ein gemeindespezifisches Geflecht, welches innerörtlichen die Bezüge hervorhebt. Auf Richtplanstufe wird dieses Netz in die Realität überführt und bestenfalls in das Langsamverkehrsnetz integriert.

Bäume

Hochstammobstgärten

Die Hochstammobstgärten stellen ein typisches Merkmal der Kulturlandschaft dar. Insbesondere die Dörfer und Weiler sind noch heute in Hochstammobstgärten eingebettet. Neben ihrem hohen ökologischen Wert tragen sie positiv zum Landschaftsbild bei und beleben die Kulturlandschaft. Insbesondere als Übergang zwischen Siedlung und Landschaft sollen die (langfristigen) Ortsränder wieder vermehrt mit Hochstammobstgärten gestaltet werden:

- «Büel» (nordseitig)
- «Rutwis» (nordseitig)
- «Moswis | Bruggwise» (ostseitig)

Baumreihen | Alleen

Baumreihen und -alleen tragen innerorts zur Aufwertung von Strassenräumen und ausserorts zur Strukturierung der Landschaft bei. Aufgrund ihrer räumlichen Wirkung kommt diesen eine besondere Bedeutung zu.

Das Raumkonzept verfolgt den Ansatz, insbesondere das Wegnetz in der Ebene mit, begleitenden Baumreihen oder Gehölzgruppen zu begleiten. Mit den quer zu den Gewässerräumen verlaufenden, begrüneten Wegen werden die Ortsteile untereinander vernetzt und bilden ein Schwerpunktthema des Raumkonzepts.

Grünraumverbindung

Die grossräumigen Grünraumverbindungen umfassen diejenigen Gebiete, in denen eine Aufwertung des Landschaftsraumes erwünscht ist. Namentlich sind dies Gebiete mit Vernetzungsfunktion. Diese Korridore vernetzen Grünräume ausserhalb des Siedlungsgebietes und sollen im Raum als zusammenhängende Einheiten wahrgenommen werden.

Mit Neupflanzungen von Sträuchern, Hecken und Bäumen sowie dem Anlegen von Magerwiesen können ökologische Trittsteinen geschaffen und die Biodiversität erhöht werden.

Freiraum: Gewässerräume und Auen

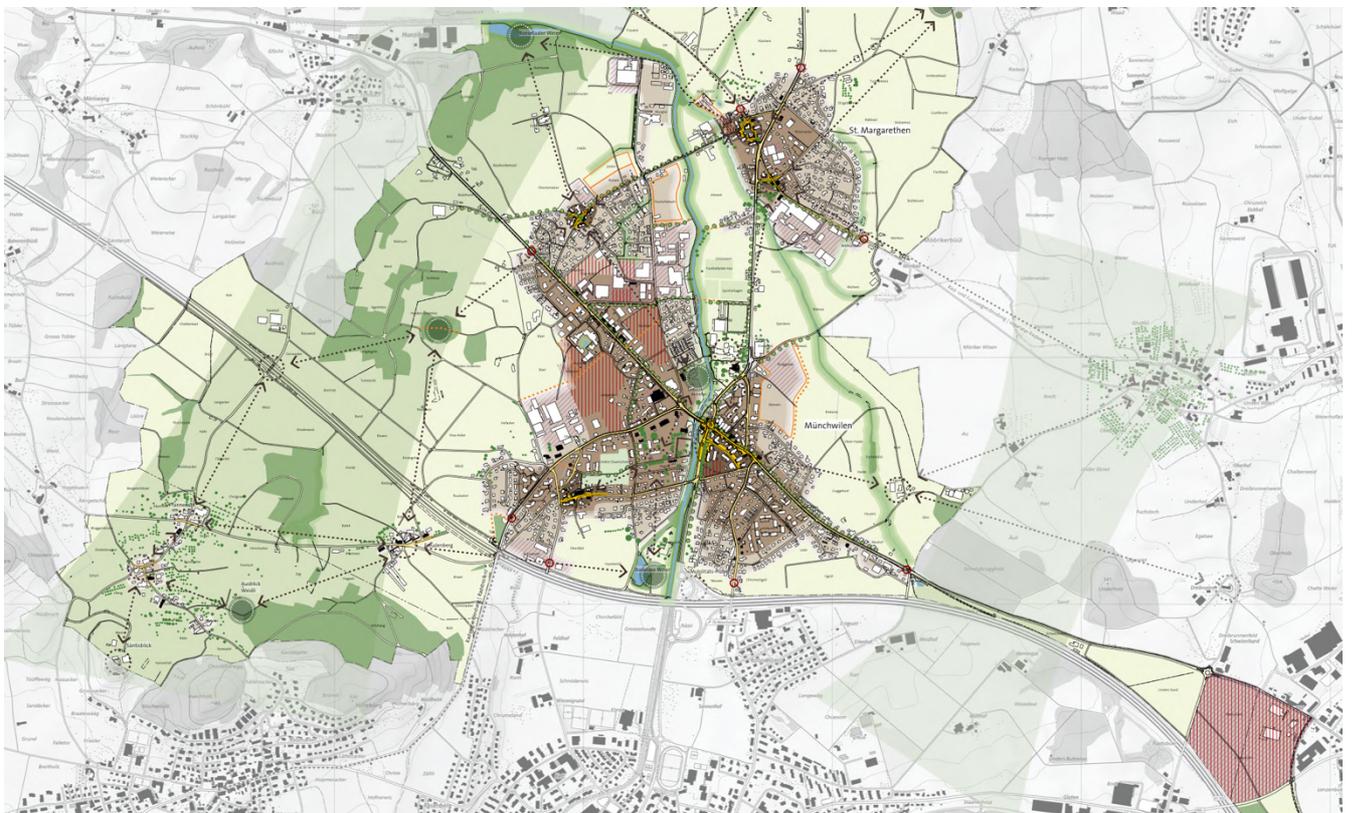
Die freie Landschaft wird massgeblich durch die Gewässerräume der Murg und des Chräbsbaches mit deren raumbildenden Uferbestockung geprägt. Neben der landschaftsgliedernden Wirkung verfügen Gewässer über einen hohen ökologischen Wert und übernehmen eine wichtige Vernetzungsfunktion.

Der zwischen Murg und Chräbsbach aufgespannte Raum bildet eine eigene Kammer, deren Freihaltung von wichtiger Bedeutung für das Landschaftsbild ist.

Eingedolte Gewässer sollen nach Möglichkeit inner- und ausserhalb des Siedlungsgebiets geöffnet und möglichst naturnah gestaltet werden. Auf diese Weise tragen sie zur ökologischen Aufwertung der landwirtschaftlich dominierten Kulturlandschaft bei.

Der Murglauf erfüllt sowohl für die Erholung als auch für die Ökologie wichtige Funktionen. Einerseits wird die ökologische Längsvernetzung zum Gewässerraum der Murg gefördert werden. Andererseits sollen Auenlandschaften entstehen, die einen ökologischen Mehrwert bieten. Der Chräbsbach wird bewusst nicht mit zusätzlichen Wegen erschlossen. Hier wird prioritär der Wert einer ungestörten Flora und Fauna gefördert.

Abb. 10 Ausschnitt Raumkonzept, Januar 2021,
Karte ohne Massstab



4.4 Strategie Innenentwicklung

Abb. 11 Schema „Erhalten“,
Arbeitshilfe Innenentwicklung ARE TG

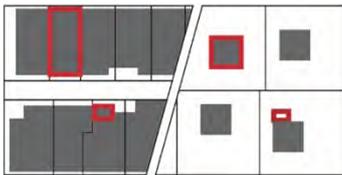


Abb. 12 Schema „Erneuern“,
Arbeitshilfe Innenentwicklung ARE TG

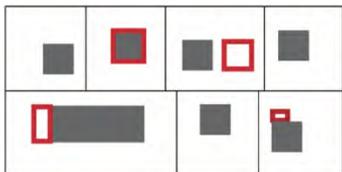
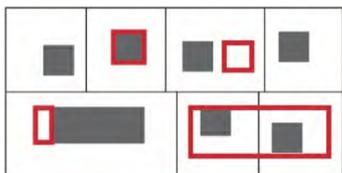


Abb. 13 Schema „Weiterentwickeln“,
Arbeitshilfe Innenentwicklung ARE TG



Fünf Strategien der Innenentwicklung

Der Fokus der Siedlungsentwicklung liegt auf der Innenentwicklung. Gestützt auf die Grundlage der Gebietsbeurteilung zum Siedlungsgebiet, werden im Richtplan verschiedene Innenentwicklungsgebiete bezeichnet. Diese Gebiete werden den folgenden fünf Strategien zugeordnet (gemäss «Arbeitshilfe Innenentwicklung», Amt für Raumentwicklung TG, März 2017):

«Erhalten»

Definition: Es findet eine Entwicklung im Bestand statt durch geringfügige Anpassung der Baustruktur. Dies unter Berücksichtigung der erhaltenswerten und historischen Bau- und Siedlungsstrukturen.

- Gebiete mit wertvoller oder identitätsstiftender Siedlungsstruktur werden erhalten und die vorhandenen Qualitäten aufgewertet.
- Neben dem Erhalt und Pflege der Bauten können auch Um- und Ausbauten vorgenommen werden. So können durch den Ausbau des Dachgeschosses oder durch einen Umbau einer ungenutzten Scheune neue Wohnflächen in bestehenden Strukturen geschaffen werden.

«Erneuern»

Definition: Die Innenentwicklung wird durch eine massvolle Veränderung an der Baustruktur im Rahmen der bestehenden Siedlungsstruktur umgesetzt. Die Entwicklungsreserven werden möglichst ausgenutzt.

- Einzelne Parzellen aufwerten, so dass künftig mehr Nutzflächen zur Verfügung stehen können. Denkbar sind Erweiterungen des Wohnraums durch Anbauten oder auch Neubauten, die sich jedoch in die Struktur des Bestandes eingliedern. Die konsequente Ausnützung allfälliger Nutzungsreserven ist in diesen Gebieten nicht erwünscht, wenn sie zu strukturfremden Bauten führt.

«Weiterentwickeln»

Definition: Durch eine Veränderung an der Baustruktur unter Berücksichtigung und teilweise auch Veränderung der Siedlungsstruktur wird die Innenentwicklung vorangetrieben. Die Entwicklungsreserven werden ausgenutzt oder das Nutzungsmass erhöht.

- Gebiete, i.d.R. über mehrere Parzellen, nachverdichten. Dabei werden technische Nutzungsreserven konsequent genutzt und Baulücken überbaut. Entwicklungsvorhaben erfordern aktive Planung durch die Grundeigentümer und die Gemeinde. Der Charakter und die Nutzung sowie das ortsbauliche Grundmuster der Gebiete bleibt bestehen.

Abb. 14 Schema „Umstrukturieren“,
Arbeitshilfe Innenentwicklung ARE TG

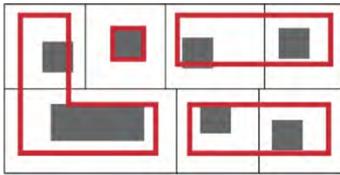
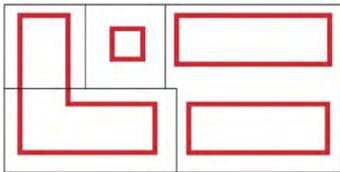


Abb. 15 Schema "Neuentwickeln",
Arbeitshilfe Innenentwicklung ARE TG



«Umstrukturieren»

Definition: Die Innenentwicklung findet über einen Ersatz bestehender Baustrukturen und eine Transformation der Siedlungsstruktur statt. Das Nutzungsmass wird stark erhöht, z.B.:

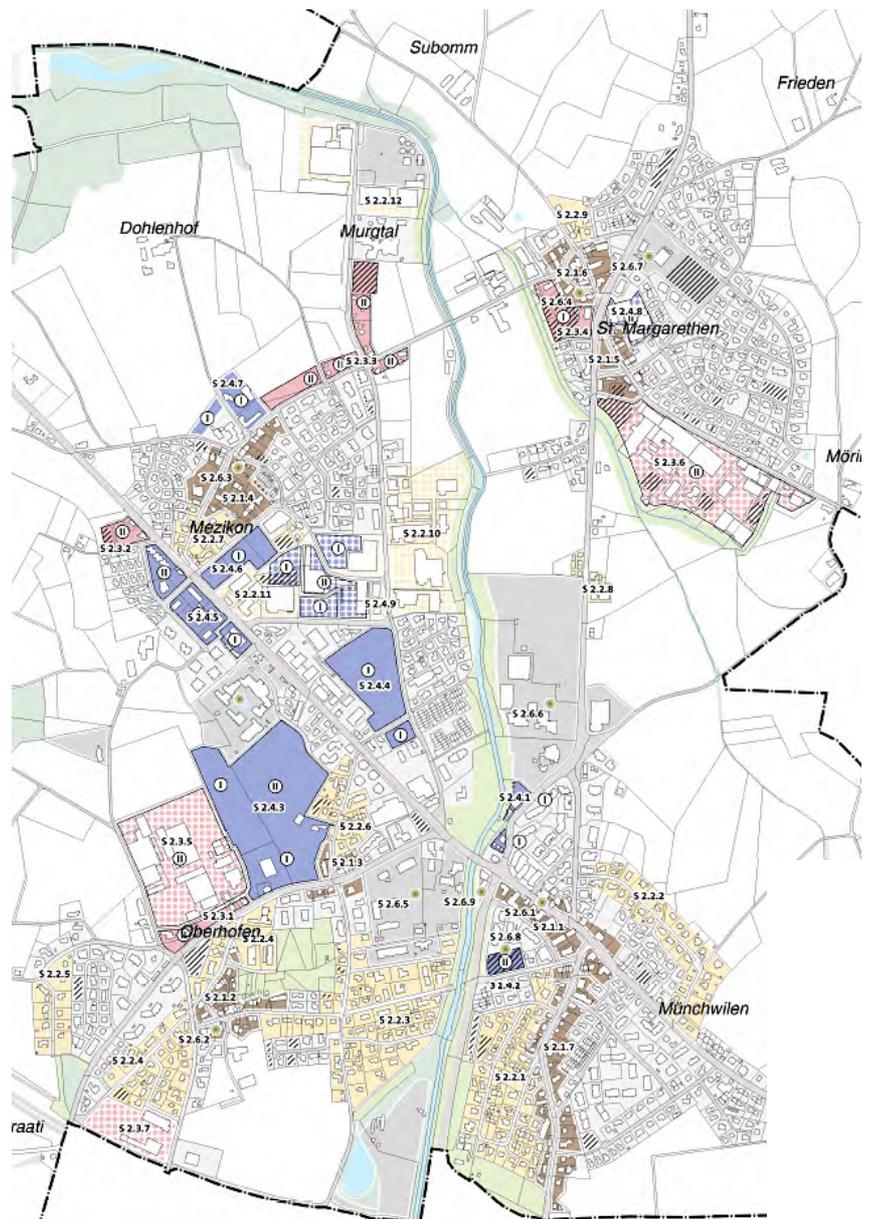
- Zuführung eines Areals zu einer neuen Nutzung (z. B. Umstrukturierung von Gewerbearealen);
- Weitestgehender Ersatz der bestehenden Bausubstanz ohne Nutzungsänderung (z. B. Wohnbau-Sanierungsgebiete).

«Neuentwickeln»

Definition: Hier wird die Innenentwicklung über die typologische Neudefinition eines Gebietes in Verbindung mit neuen Nutzungsansätzen (Nutzungsart und -mass) realisiert.

Abb. 16 Strategieplan Innenentwicklung, unbestimmter Massstab

Innenentwicklungsstrategien	
Wohn- / Mischgebiete	
	Erhalten § 2.1
	Erneuern § 2.2
	Weiterentwickeln § 2.3
	Umstrukturieren / Neuentwickeln § 2.4
Arbeitsgebiete	
	Erneuern § 2.2
	Weiterentwickeln § 2.3
	Umstrukturieren / Neuentwickeln § 2.4
Umsetzung	
	1. Priorität (inner 15 Jahre)
	2. Priorität (länger als 15 Jahre)
Hinweise	
	Grosse zusammenhängende Bauflicken
	Siedlungsfläche
	Gebiet für öffentliche Nutzung
	Freihaltegebiet
	Öffentlicher Freiraum



4.5 Vision 2045+

4.5.1 Vertiefung zum Raumkonzept

In der Vision 2045+ werden die im Raumkonzept grob behandelten Themen spezifiziert. Dabei werden mögliche Massnahmen der Gestaltung der Siedlung sowie der Landschaften und der öffentlichen (Frei-)Räume veranschaulicht. Dabei wird insbesondere auf folgende Inhalte ein Schwerpunkt gelegt:

- Einbettung der Siedlung in die Landschaft durch Gestaltung der Siedlungsränder
- Qualitätsvolle Innenentwicklung
- Ausbau des Langsamverkehrsnetzes
- Förderung der ökologischen Funktion des Landschaftsraumes
- Förderung der Landschaft als Naherholungsraum

Diese Schwerpunktthemen werden in exemplarischen Arealen anhand spezifischen Gestaltungsmöglichkeiten verdeutlicht. Ein dreidimensionales Computermodell veranschaulicht die Bebauung zusätzlich und ermöglicht Einblicke aus unterschiedlichen Blickrichtungen in die künftige Siedlungsstruktur. Die Vision 2045+ wird in Beilage B4 ausführlicher beschrieben.

Abb. 17 Ausschnitt aus der Vision 2045+,
Januar 2021, Karte ohne Massstab
und 3D-Ansicht



5 Richtplan

5.1 Aufbau

5.1.1 Bestandteile

Die kommunale Richtplanung der Gemeinde Münchwilen setzt sich aus den folgenden Bestandteilen zusammen:

Richtplankarte (Massstab 1:7'500)

Richtplankarte mit den Sachbereichen (Siedlung S, Landschaft L, Verkehr V, Ver- und Entsorgung E) mit jeweiligen Unterkapiteln und entsprechenden Verweisen auf den Richtplantext. Zur besseren Lesbarkeit ist die Richtplankarte in zwei Teile aufgeteilt, wobei jeder Teil zwei Sachbereiche enthält:

- Richtplankarte 1: Siedlung und Landschaft
- Richtplankarte 2: Verkehr und Ver- & Entsorgung
- Richtplankarte 3: Energieplan

Richtplantext

Separates Textdokument mit Beschrieb der einzelnen Massnahmen und der Möglichkeit zur Fortschreibung im Sinne einer rollenden Planung. Die einzelnen Massnahmen (nummeriert) bestehen aus den Erläuterungen (Ausgangslage und Ziele) und den dazugehörigen generellen Handlungsanweisungen oder Festlegungen. Die Massnahmen weisen einen Koordinationsstand auf (Vorrorientierung, Zwischenergebnis oder Festsetzung) und sind mit einem Realisierungszeitpunkt versehen (Daueraufgabe, Sofortmassnahme, kurz- mittel- oder langfristig).

Planungsbericht (vorliegend)

Der Planungsbericht nach Art. 47 RPV enthält organisatorische Erläuterungen der Revisionsarbeiten, Analysen zu übergeordneten Planungsgrundlagen, Herleitungen der Planungsmassnahmen (Strategie – Raumkonzept – Richtplanung – Rahmennutzungsplanung) sowie allgemeine Erläuterungen zu den Sachbereichen mit Begründung von speziellen Festlegungen.

5.1.2 Verbindlichkeit

Die Richtplanung ist ein Führungs- und Koordinationsinstrument der Planungsbehörde und fokussiert die Gemeindeentwicklung auf einen Zeithorizont von ca. 25 Jahren. Sie bildet die Grundlage für die übrigen Planungsmassnahmen und ist für die Behörden verbindlich, hat jedoch keine direkte eigentümergebundene Wirkung. Der Kanton genehmigt den kommunalen Richtplan.

5.2 Teil Siedlung

Der Sachbereich «Siedlung» ist aufgeteilt in die drei Teilbereiche Nutzung, Gestaltung und Schutz und beinhaltet alle Massnahmen im Baugebiet.

5.2.1 Nutzung

Im Sachbereich Nutzung werden grundlegende Festlegungen und Anforderungen für die spätere Rahmennutzungsplanung definiert. In erster Linie werden Aussagen zur Zuweisung zur Bauzone, deren Aufteilung und Priorisierung getroffen. Dazu werden Rahmenbedingungen aufgeführt, welche für die Einzonung zu beachten sind.

Siedlungsgebiet

Die Nutzungszuweisung der Gemeinde Münchwilen basiert auf der Raumplanungsgesetzgebung mit Fokus auf:

- Rücksichtnahme auf den Bestand;
- Nutzung der inneren Reserven (Innenentwicklungspotenziale);
- Festlegung der mittel- und langfristigen Entwicklungsreserven;
- Die Entwicklungsflächen sind im Richtplan gegenüber den kantonalen Vorgaben grösser ausgeschieden und gewährleisten damit der Gemeinde eine gewisse Flexibilität. Die tatsächlichen Einzonungen dürfen die kantonalen Flächenvorgaben jedoch nicht überschreiten.
- Abstimmung von Siedlung und Verkehr;
- Berücksichtigung der Einwohnerkapazität

Die Gemeinde Münchwilen wird im Raumkonzept Thurgau dem Raumtyp «urbaner Raum» zugeteilt. Mit einem stetigen Bevölkerungswachstum ist damit weiterhin zu rechnen. Daher kann die Siedlungsfläche der Gemeinde Münchwilen auf den Zeithorizont des Zonenplans (15 Jahre) um maximal 2.13 ha vergrössert werden. Für den Richtplanhorizont (bis in 25 Jahren) steht der Gemeinde eine potenzielle Vergrösserung der Richtplangebiete (WMZ) von 2.87 ha zu. Um das anhaltende Bevölkerungswachstum auffangen zu können, sind neben den Innenentwicklungsgebieten drei Richtplangebiete für Wohnnutzungen vorgesehen. Diese wurden an ortsplanerisch sinnvollen Lagen in Siedlungslücken an den Ortsrändern definiert:

Tab. 2 Übersicht Richtplangebiete

Richtplan Nr.	Richtplangebiete	Festlegung / Zeithorizont
S 1.1.1 / S 1.4.1	Feutschenbach	Vororientierung / mittel- bis langfristig
S 1.1.2	Rutwis Süd	Vororientierung / langfristig
S 1.1.3	Mezikonerstrasse	Vororientierung / langfristig

Änderungen der Grundnutzung

Nachfolgend werden die Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Zonenplan bezüglich der Grundnutzung aufgelistet und beschrieben. Eine ausführliche Begründung und die konkrete Abgrenzung der Änderungen werden im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung erbracht (vgl. Kapitel 6.3 Planungsbericht).

Tab. 3 Übersicht Änderungen der Grundnutzung gegenüber rechtskräftigem Zonenplan

Gebiet	Zonenplan	Richtplan	Beschrieb
S 1.1.1 Feutschenbach	Landwirtschaftszone	Wohngebiet	Siedlungserweiterungsgebiet, langfristig
S 1.1.2 Rutwis Süd	Landwirtschaftszone	Wohngebiet	Siedlungserweiterungsgebiet, langfristig
S 1.1.3 Mezikonerstrasse	Wohn- und Gewerbezone	Wohngebiet	Anpassung auf effektive Nutzung (reines Wohnen)
S 1.3.1 Zentrum St. Margarethen	Gewerbezone	Dorfgebiet	Langfristige Zentrumsentwicklung bei Betriebswegzug
S 1.4.1 Feutschenbach	Landwirtschaftszone	Wohn- und Arbeitsgebiet	Siedlungserweiterungsgebiet, langfristig
S 1.5.1 Wil West	Landwirtschaftszone	Arbeitsgebiet	Umsetzung in kantonalen Nutzungszonen Wil West
S 1.7.1 Waldegg / Chlösterli	Landwirtschaftszone	Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen	Erweiterung Sportanlage Waldegg
S 1.8.8 Waldegg	Landwirtschaftszone	Freihaltegebiet	Sicherung Grünstreifen gegenüber Murg bei einer Siedlungserweiterung
S 1.8.9 Feutschenbach	Landwirtschaftszone	Freihaltegebiet	Sicherung Grünstreifen gegenüber Murg bei einer Siedlungserweiterung
L 1.1.1 Büel	Gewerbezone	Landwirtschaftsgebiet	Transfer der Arbeitszone ins Gebiet Bruggwise

Gebiet	Zonenplan	Richtplan	Beschrieb
Moswis	Landwirtschaftszone	Wohngebiet	Siedlungserweiterungsgebiet, kurzfristig
Grooswis	Landwirtschaftszone	Wohngebiet	Siedlungserweiterungsgebiet, langfristig (Ersatz der best. Schweinestallungen)
Messmerhaus	Wohn- und Gewerbezone	Wohngebiet	Anpassung auf effektive Nutzung (reines Wohnen)
Eschlikonerstrasse – Hörnlistrasse	Wohn- und Gewerbezone	Wohngebiet	Anpassung auf effektive Nutzung (reines Wohnen)
Kapellstrasse	Wohn- und Gewerbezone	Wohngebiet	Anpassung auf effektive Nutzung (reines Wohnen)
Frauenfelderstrasse – Villa Sutter	Wohn- und Gewerbezone	Zentrumsgebiet	Anpassung auf effektive Nutzung (Zentrumsfunktion)
Oberhofen Süd, Pillergerstrasse	Wohnzone	Dorfgebiet	Anpassung Dorfgebiet auf effektive Situation / Ausdehnung
Bruggwise	Landwirtschaftszone	Wohn- und Arbeitsgebiet	Ergänzung / Übergang von best. Mischgebiet zum Arbeitsgebiet Bruggwise
Brunnenstrasse Süd	Gewerbezone	Wohn- und Arbeitsgebiet	Anpassung an vorhandene Erschliessung und umliegende Nutzungen
Bruggwise	Landwirtschaftszone	Arbeitsgebiet	Neues Arbeitsgebiet (Transfer Arbeitszone von Areal Büel)
Murgtal	Landwirtschaftszone	Arbeitsgebiet	Erweiterung Arbeitszone für Betriebserweiterung
Werkhof	Landwirtschaftszone	Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen	Neuer Standort für den Gemeindewerkhof beim Feuerwehrdepot
Alfred-Sutter-Park Q20	Wohnzone Zone für Familiengärten	Freihaltegebiet	Sicherung der Parkanlage Fläche für ökologische Aufwertung, keine Familiengärten vorhanden.

5.2.2 Gestaltung

Allgemein

Die Innenentwicklung sowie die Mobilisierung und Erhältlichkeit der Baulandreserven bilden heute die Kernthemen der zukünftigen Siedlungsentwicklung. Dabei ist es wichtig, die vorhandenen Reserven und deren geschickte Nutzung aufzuzeigen.

Unter der Prämisse der Innenentwicklung soll das zukünftige Wachstum der Gemeinde primär innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets stattfinden, um die bestehenden Infrastrukturanlagen möglichst auszulasten. Dabei wurden folgende Inhalte bearbeitet:

- Überprüfung Siedlungsrand (keine Flächen Ausdehnungen aber kleine Arrondierungen);
- Untersuchung der Baulücken und unternutzten Baugrundstücke auf der Basis «Arbeitshilfe Innenentwicklung ARE TG»;

- Festlegung von Nutzungsanforderungen (z.B. Verdichtung, Aufwertungen), qualitativen ortsbaulichen Kriterien und allfälligen Entwicklungsschritten (Erschliessung, Umzonung, Gestaltungsplanpflicht);
- Abklärung der Erhältlichkeit und allenfalls deren Sicherung über Konzepte oder Vereinbarungen.

Strategien der Innenentwicklung

Gestützt auf die Grundlage der Gebietsbeurteilung zum Siedlungsgebiet werden im Richtplan verschiedene Innenentwicklungsgebiete bezeichnet. Diesen Gebieten werden unterschiedliche Strategien und Ziele zugeordnet gemäss Beschreibung in Kapitel 4.4:

Abb. 18 Illustration „Erhalten“, Broschüre AREG, St. Gallen



Gebiet mit Strategie «Erhalten»

Folgende Gebiete sind prägende Orte für Münchwilen, deren Bebauungs- und Freiraumstrukturen erhalten werden sollen. Die Aufwertung der vorhandenen Qualitäten stehen in folgenden Gebieten im Vordergrund: Zentrum Münchwilen, Dorfkern Oberhofen, Hörnli- / Gartenstrasse, Dorfkern Mezikon, St. Margarethen Süd und Nord, Sirnacherstrasse.

Abb. 19 Illustration „Erneuern“, Broschüre AREG, St. Gallen



Gebiet mit Strategie «Erneuern»

Diese Strategie zielt darauf ab, einzelne Parzellen aufzuwerten, sodass künftig mehr Nutzflächen zur Verfügung stehen können.

Folgende Wohn- und Mischgebiete sind mit Erneuerungsabsichten im Fokus:

- Sirnacherstrasse/Grossacker, Wiesenstrasse, Hörnli- / Pilgerstrasse / Im Eigen, Säntisstrasse, Sonnhaldenstrasse, Gartenstrasse, Mezikon, Weinfelderstrasse und Schönenbergstrasse.
- Bei den Arbeitsgebieten stehen Hölzli/ Mühligaben, Staa-Acker und Murgtal in dieser Kategorie.

Abb. 20 Illustration „Weiterentwickeln“, Broschüre AREG, St. Gallen



Gebiet mit Strategie «Weiterentwickeln»

In diesen Gebieten sollen die vorhandenen Entwicklungsreserven konsequent ausgeschöpft werden, Nachverdichtungen sind explizit erwünscht. In folgenden Arealen steht der Teilersatz der bestehenden Baustruktur zugunsten höherer Dichten im Vordergrund:

Wohn- und Mischgebiete:

- Eschlikonerstrasse, Rütieweg, Mezikonerstrasse / Murgtal, Murgwies.

Arbeitsgebiete:

- Areal Sutter, Fabrikwies, Schuepwies.

Abb. 21 Illustration „Umstrukturieren“, Broschüre
AREG, St. Gallen



Gebiet mit Strategie «Umstrukturieren - Neuentwickeln»

In folgenden Gebieten sind ganzheitliche Arealbetrachtungen vorzunehmen und Nutzungsänderungen anzustreben:

Wohn- und Mischgebiete:

- Waldegg, Gemeindewiese, Stockwis / Langacker (GP Oberhofen), Im Bad, Frauenfelderstrasse, Staa-Acker, Mezikonstrasse.

Bei den Arbeitsgebieten sind dies:

- Dorfkern St. Margarethen.

Das Gebiet Stockwis / Langacker bildet die grösste Fläche der Strategie «Umstrukturieren-Neuentwickeln».

Übersicht Arealentwicklungen

Folgende Tabelle zeigt alle im Richtplan vorgesehenen Arealentwicklungen. Dabei werden Gebiete der Strategien Weiterentwicklung und Umstrukturierung aufgelistet. Für jedes Areal wird die Priorität sowie ein Zeithorizont in der die Arealentwicklung stattfinden soll definiert.

Tab. 4 Übersicht Arealentwicklungen

Richtplan Nr.	Arealentwicklung	Priorität	Zeithorizont
S 2.3.1	Eschlikonerstrasse	2	mittel- / langfristig (5 – 15 Jahre)
S 2.3.2	Rütiweg	2	mittel- / langfristig (5 – 15 Jahre)
S 2.3.3	Mezikonerstrasse / Murgtal	2	mittel- / langfristig (5 – 15 Jahre)
S 2.3.4	Murgwies	1	kurz- / mittelfristig (5 – 15 Jahre)
S 2.3.5	Areal Sutter	2	Daueraufgabe
S 2.3.6	Fabrikwies	2	mittel- / langfristig (5 – 15 Jahre)
S 2.3.7	Schuepwis	2	Daueraufgabe
S 2.4.1	Waldegg	1	kurz- / mittelfristig (5 – 15 Jahre)
S 2.4.2	Gemeindewiese	2	Langfristig (> 15 Jahre)
S 2.4.3	Stockwis / Langacker	1 / 2	kurz- / langfristig (5 – 15 Jahre)
S 2.4.4	Im Bad	1	mittelfristig (5 – 15 Jahre)
S 2.4.5	Frauenfelderstrasse	1 / 2	mittel- / langfristig (5 – 15 Jahre)
S 2.4.6	Wohn- und Arbeitsgebiet Staa-Acker	1	mittel- / langfristig (5 – 15 Jahre)
S 2.4.7	Mezikonerstrasse	1	kurz- / mittelfristig (5 – 15 Jahre)
S 2.4.8	Arbeitsgebiet Dorfkern St. Margarethen	2	Langfristig (> 15 Jahre)
S 2.4.9	Werkstrasse	1	kurz- / langfristig (5 – 15 Jahre)

Siedlungsbegrenzungslinien

Siedlungsgebiete werden dort begrenzt, wo übergeordnete Interessen einer weiteren Siedlungsentwicklung entgegenstehen. In unmittelbarer Nähe der Siedlungsbegrenzung sind Bauten und Anlagen besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzuordnen.

Im Agglomerationsprogramm der 4. Generation ist eine Siedlungsbegrenzungslinie am östlichen Ortsrand im Gebiet Neuhus / Neuhof definiert. Zudem ist es angezeigt, auch im Bereich der geplanten Siedlungserweiterung Moswis / Bruggwise ein weiteres Wachstum zu begrenzen und dem Chräbsbach genügend Freiraum zu geben. Daher werden im Richtplan an diesen beiden Stellen Siedlungsbegrenzungslinien definiert.

Aufwertung Siedlungsrand

Mit der Beschränkung des Baugebietes rücken die Siedlungsråder vermehrt in den Fokus. Der Übergang zwischen Baugebiet und Nicht-Baugebiet sollte möglichst fließend erfolgen und kann mit Bepflanzungen unterstützt werden. Diese Bereiche wurden im Plan markiert.

Dies ist einerseits innerhalb des Baugebietes (Gartengestaltung am Siedlungsrand) erwünscht, andererseits aber nach Möglichkeit auch im Landwirtschaftsgebiet durch freiwillige Pflanzung von Bäumen und Sträuchern oder einem Streifen artenreicher Wiese entlang dem Siedlungsrand.

Öffentliche Räume

Neben der Bebauung sind öffentliche Räume ein wesentliches Element einer attraktiven Siedlung. Dies können Spielplätze und Grünanlagen sein oder auch Strassenräume, denn diese machen grössten Teil des öffentlichen Raumes aus. Entsprechend kann die Gemeinde in der Gestaltung mehr Einfluss nehmen als dies bei privaten Grundstücken der Fall ist.

Die öffentlichen Räume, dazu gehören auch ortsbildprägenden Ortsdurchfahrten, sollen eine attraktive Gestaltung und eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen und. Die Ortseingänge sind dabei gestalterisch hervorzuheben, die ursprünglichen Dorfkerne von Mezikon, St. Margarethen und Oberhofen mit Gestaltung von Dorfplätzen an Strassenkreuzungen gestalterisch aufzuwerten.

5.2.3 Schutz

Der Schutzplan Kulturobjekte wird im Rahmen der Ortsplanungsrevision in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege überarbeitet. Im Richtplan werden die Objekte des neuen Schutzplans als Ausgangslage dargestellt.

5.3 Teil Landschaft

Der Sachbereich «Natur & Landschaft» ist aufgeteilt in die drei Teilbereiche Nutzung, Gestaltung sowie Schutz und enthält in erster Linie alle Massnahmen ausserhalb des Baugebietes, wobei teilweise auch das Baugebiet mitbetroffen sein kann (z. B. bei Ausdolungen von Bächen).

5.3.1 Nutzung

Durch die Siedlungsentwicklung nach Innen bleibt der Landschaftsraum in seinem Bestand weitestgehend bestehen. Der Bereich Nutzung umfasst Landwirtschaftsgebiete, Landschaftsschutz- und Naturschutzgebiete.

In Münchwilen gibt es derzeit keine Landwirtschaftsgebiete mit besonderen Nutzungen (LWbN) und solche sind auch in Zukunft nicht vorgesehen.

5.3.2 Gestaltung

Der Landschaftsraum wird von unterschiedlichen Elementen geformt. Die Kulturlandschaft mit ihren Feldern und Hochstammanlagen, Gewässerlandschaften, Wäldern und Aussichtslagen nehmen wichtige Naherholungsfunktionen wahr. Das Kulturland ist vielerorts vielfältig strukturiert. Dennoch gibt es Lücken im Lebensraumverbund.

Auf die Erstellung einer neuen Wildtierbrücke gemäss kantonalem Richtplaneintrag wird nach neusten Erkenntnissen verzichtet. Die bestehende Strassenbrücke über die A1 (neu auf Gemeindegebiet Wängi), die nun angepasst werden soll, wird nur als Hinweis im Richtplan eingetragen.

Durch die gemäss Gewässerschutzverordnung obligatorischen Öffnung von eingedolten Bachläufen sowie verschiedene freiwillige ökologische Aufwertungsmassnahmen besteht die Chance, die Vernetzungsfunktionen, auch innerhalb des Siedlungsgebietes zu stärken. Bei fünf bezeichneten Bachläufen ist eine Offenlegung und Revitalisierung zu prüfen. Zudem soll die Murg als Erholungsgebiet gezielt aufgewertet werden. Es sind vier zusätzliche Zugänge zum Gewässer vorgesehen, womit neue öffentliche Aufenthaltsorte am Wasser geschaffen werden.

Es wurden mehrere Potenzialgebiete bezeichnet, die sich besonders gut eignen für ökologische Aufwertungsmassnahmen: Holzmannshaus, Sedel, Frauwies und Frieden. Zudem beabsichtigt die Gemeinde, mehrere öffentliche Freiflächen ökologisch zu gestalten.

Durch die gezielte Förderung von Hochstammanlagen kann einerseits der Siedlungsrand attraktiv gestaltet werden und andererseits ein wichtiger Beitrag zur ökologischen Vernetzung geleistet werden. Insgesamt wurden 7 Gebiete bezeichnet, wo die Realisierung von Hochstammobstgärten angestrebt werden soll.

Zur Begrünung von Strassen und Wegen sollen an diversen Orten Baumreihen und Einzelbäume gepflanzt werden.

5.3.3 Schutz

Das Naturinventar wird gegenwärtig überarbeitet. Anschliessend wird auch der Schutzplan revidiert. Im Richtplan werden die Objekte des neuen Schutzplans als Ausgangslage dargestellt.

Der Sachbereich Schutz Natur umfasst Naturobjekte, wie Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen, Hecken, Feld- und Uferhölze.

Neu werden auch wertvolle Waldränder festgelegt, die erhalten und weiter aufgewertet werden sollen.

Der Schutz im Bereich Landschaft umfasst lokale Geotope.

Geotope sind erdwissenschaftlich wertvolle Teile der Landschaft wie Moränenwälle, Schluchten, Höhlen, Steinbrücke, Kiesgruben, Findlinge etc. und stellen somit Naturdenkmäler dar. Die Flächen, die im revidierten Schutzplan aufgenommen werden, sind als Ausgangslage dargestellt.

5.4 Teil Verkehr

5.4.1 Inhalt

Der Sachbereich Verkehr legt in erster Linie den Grundstein für eine möglichst siedlungs- und umweltverträgliche Abwicklung der Mobilitätsbedürfnisse.

Dabei werden alle Verkehrsarten behandelt: Motorisierter Individualverkehr (MIV), Öffentlicher Verkehr (ÖV) und Langsamverkehr (LV). Folgende Ziele sollen erreicht werden:

- Umlagerung des motorisierten Individualverkehrs auf den öffentlichen Verkehr;
- Siedlungsverträgliche Bewältigung des MIV;
- Erhöhung der Siedlungsdichte an gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lagen;
- Erhöhung der Verkehrssicherheit aller Verkehrsteilnehmer;
- Erweiterung und Aufwertung des Wegnetzes für den Velo- und Fussverkehr.

5.4.2 Motorisierter Verkehr (MIV)

Im Richtplan wird das Strassennetz nach seiner Hierarchie abgebildet: Hochleistungsstrasse (A1) und Kantonsstrassentypen (Hauptstrasse/ Nebenstrasse). Bei den Festlegungen sind die neuen Strassenbauten im Zusammenhang mit dem Projekt Wil West eingetragen.

Es werden die Grundsätze der Erschliessung der Innenentwicklungsgebiete sowie die Parkierung behandelt und in Form eines Erschliessungsprogramms abgebildet

Die Gestaltung der Strassenräume für eine siedlungsverträgliche Verkehrsabwicklung unter Berücksichtigung der Bedürfnisse aller Verkehrsteilnehmer wird ebenfalls angestrebt. Dazu werden Ortseingänge betont und die Gestaltung sowie Erhöhung der Verkehrssicherheit bei Strassenprojekten angestrebt.

5.4.3 Öffentlicher Verkehr (ÖV)

Die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr ist eine wichtige Grundvoraussetzung für die Siedlungsentwicklung einer Gemeinde.

Entsprechend ist die Lage der Haltestellen möglichst zu optimieren, damit diese ein grösstmögliches Einzugsgebiet bedienen können. Viele Massnahmen betreffen das Entwicklungsgebiet Wil West, wo neue Bahn- und Bushaltestellen geplant sind. Die Festlegungen entsprechen dem aktuellen Stand der übergeordneten Planungen.

5.4.4 Langsamverkehr (LV)

Im Vordergrund stehen Erhöhung der Attraktivität und der Sicherheit des Langsamverkehrs. Dies geschieht mit folgenden Massnahmen:

- Erhalt und Aufwertung des Radweg- und Wanderwegnetzes;
- Sicherstellung einer guten Durchlässigkeit der Fusswege mittels Netzergänzungen im kommunalen Fuss- und Wanderwegnetz

Die relevanten Inhalte des kantonalen Langsamverkehrskonzeptes wurden in den Richtplan eingearbeitet.

Es sind zwei neue Velowege geplant. Zudem sollen bei öffentlichen Gebäuden und an Bushaltestellen Veloparkplätze erstellt werden.

Im Fusswegnetz sind zahlreiche Erweiterungen geplant, allerdings mit unterschiedlichem Realisierungszeitpunkt. Dabei wird unterschieden zwischen Gebieten, die bewusst für die Naherholung erschlossen werden (Murg) sowie Gebieten, die bewusst der Natur überlassen werden und nicht mit zusätzlichen Fusswegen erschlossen werden (Chräbsbach). Es soll ein Weg rund um Münchwilen geplant werden, der grösstenteils auf bestehenden Wegen verläuft, aber auch Neubaustrecken umfasst und mit Rastmöglichkeiten (Bänkli) versehen werden soll.

Einige Fussgängerquerungen an Hauptstrassen sollen mit baulichen Massnahmen verbessert werden.

5.5 Teil Ver- und Entsorgung

5.5.1 Allgemein

Die Gemeinde Münchwilen verfügt bereits über eine gut ausgebaute Ver- und Entsorgungsinfrastruktur. Im Richtplan werden die wichtigsten Elemente behandelt:

- Wasserversorgung: Umsetzung Generelles Wasserversorgungsprojekt (GWP) und Erstellung einer neuen Verbundleitung Wil-Münchwilen
- Quellen mit nichtionisierender Strahlung (NIS): Einführung eines Kaskadenmodells im Baureglement für Mobilfunkantennen

Weiter werden die öffentlichen Infrastrukturanlagen im Plan bezeichnet.

Zur effizienteren und nachhaltigen Energieversorgung fordert der kantonale Richtplan die Erstellung eines kommunalen Energierichtplans, welcher Teil des kommunalen Richtplans ist. Im Fokus stehen dabei ein ressourcensparender Einsatz sowie der Fokus auf erneuerbare Energien.

5.5.2 Energierichtplan

Einleitung

Als Gemeinde mit über 2'000 Einwohnern im urbanen Raum muss die Gemeinde Münchwilen gemäss Planungsauftrag 4.2 A des kantonalen Richtplans einen Energierichtplan erstellen. Dabei liegt der Fokus auf dem Aufzeigen der Potenziale für die zukünftige nachhaltige Energieversorgung in der Gemeinde. Dafür werden die einzelnen Energieträger beschrieben und Potenzialflächen bezeichnet.

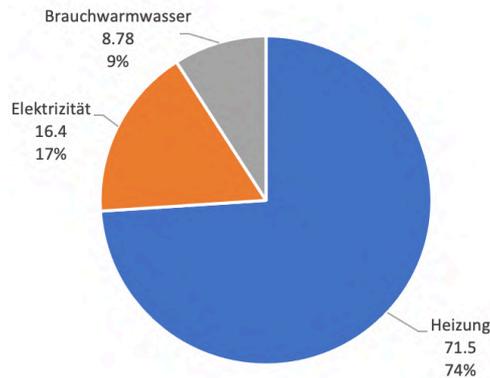
Die Grundlagendaten wurden von der Firma Energie 360° und der Enersis Suisse AG in Form einer Energieplattform erarbeitet. In der Energieplattform sind die Energieträger und deren Verbrauch bis auf Stufe Gebäude ersichtlich.

Analyse

Per 2019 lebten in Münchwilen 5'648 Einwohner. Es standen 1'340 Gebäude, welche zusammen eine Energiebezugsfläche von 539'175 m² ausmachten. Der Primärenergieverbrauch lag 2019 bei 118.06 GWh und der Endenergieverbrauch bei 96'710 MWh. Damit resultierte ein Ausstoss von 16'728 t CO₂ Äquivalent. Der grösste Teil des Energieverbrauches wird für die Heizung benötigt.

Abb. 22 Energieverbrauch (GWh)

- Heizung
- Elektrizität
- Brauchwarmwasser



Die folgende Grafik zeigt die Aufteilung der Energieträger für die Heizenergie. Es zeigt sich, dass drei Viertel des Energieverbrauches mit Heizöl oder Gas gedeckt wird. Der Gasanteil ist hoch, da grosse Teile des Siedlungsgebietes mit Gas erschlossen sind. Grosse Potenzial besteht bei den zahlreichen Ölheizungen. Diese sollten sukzessive durch nachhaltige Heizsysteme ersetzt werden.

Abb. 23 Verbrauch Heizenergie nach Energieträger (GWh)

- Wärmepumpe
- Gas
- Heizöl
- Holz
- Strom
- Fernwärme
- Andere

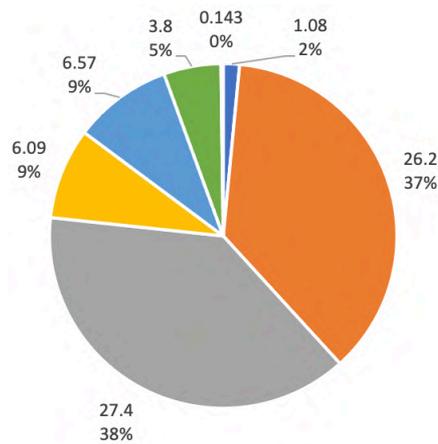
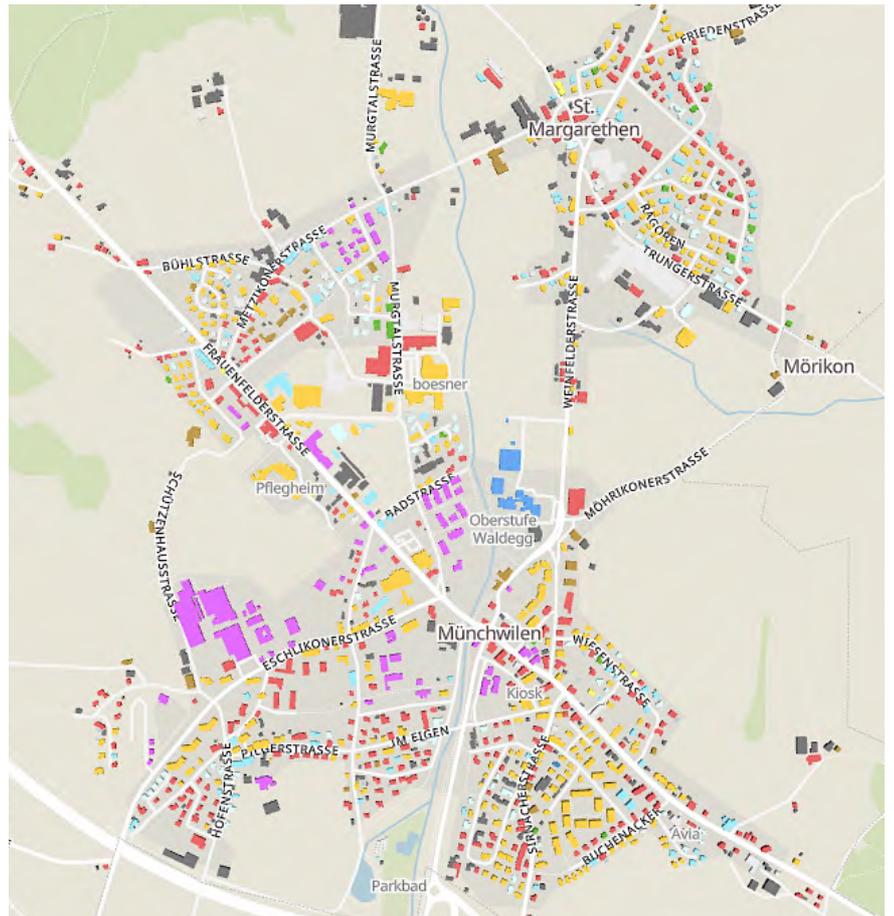
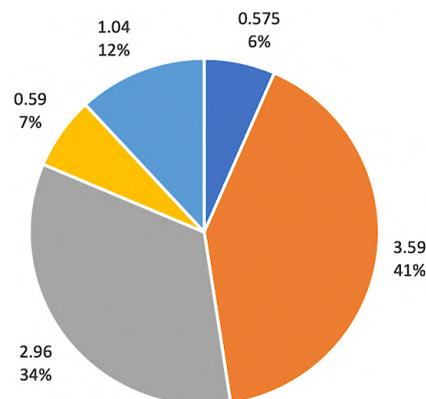


Abb. 24 Verteilung Heizenergieträger, Energieplattform Münchwilen, April 2021



Bei den Energieträgern für das Warmbrauchwasser zeigt sich ein ähnliches Bild wie bei der Heizenergie. Auch hier machen Heizöl und Gas den grössten Teil aus.

Abb. 25 Verbrauch Brauchwarmwasser nach Energieträger (GWh)



Potenziale

Im Energierichtplan werden die wichtigsten Energieträger beschrieben und ihr Potenzial definiert. Ziel ist es, den Anteil von erneuerbaren Energieträgern zu erhöhen, wie es der nationalen und kantonalen Energiestrategie entspricht. Grosses Potenzial besteht im Bereich der Fernwärmenetze. Hier können bestehende Netze ausgebaut oder neue erstellt werden. Dabei ist der Einbezug der ARA zu prüfen.

Ein weiteres Potenzial ist das Grundwasser als Wärmequelle. Grosse Teile des Siedlungsgebietes liegen im Bereich eines Grundwasserstroms. Dort sind Erdwärmebohrungen für Wärmepumpen nicht zulässig, weshalb sich Erdwärmepumpen nur in den Randlagen eignen. Andere Wärmepumpensysteme können hingegen auf dem ganzen Gemeindegebiet zu Einsatz kommen.

Das Gasnetz soll nicht ausgebaut werden. Das bestehende Netz soll hingegen erhalten und mit einem möglichst hohen Anteil an Biogas gespeisen werden. Mit all diesen Massnahmen soll der Anteil an erneuerbaren Energieträgern markant gesteigert werden.

6 Rahmennutzungsplanung

6.1 Vorgehen

6.1.1 Vorbemerkungen

Das neue Baureglement übernimmt weitgehend die Vorgaben des Muster-Baureglements der Regionalplanungsgruppen Oberthurgau und Mittelthurgau sowie bestehende Regelungen aus dem heute rechtskräftigen Baureglement der Gemeinde. So werden diejenigen Zitate des Planungs- und Baugesetzes bzw. der Planungs- und Bauverordnung redaktionell in kursiver Schrift wiedergegeben, welche für das Verständnis der jeweiligen Vorschrift notwendig sind. Namentlich bei Zonenvorschriften ohne ergänzende Regelungen der Gemeinde wäre im Baureglement höchstens ein Verweis enthalten und damit für die Grundeigentümer wenig verständlich.

In den nachfolgenden Erläuterungen wird folglich nur auf Abweichungen oder spezielle Ergänzungen eingegangen.

6.1.2 Kontinuität

Die speziellen Regelungen der Gemeinde Münchwilen werden unverändert beibehalten, weil sie nicht im Widerspruch zum übergeordneten Recht oder zum Musterreglement stehen sich bewährt haben und weiterhin zweckmässig erscheinen.

6.2 Baureglement

6.2.1 Allgemeine Bestimmungen

Die ortsplanerischen Zielsetzungen in Art. 2 werden vom bestehenden Baureglement übernommen, da diese als Grundsatz zweckmässig sind.

Abs. 3 entspricht dabei vollständig dem Wortlaut von §82 Abs. 1 PBG, die weiteren Bestimmungen entsprechend dem Musterreglement.

6.2.2 Zonenvorschriften

Zoneneinteilung

Die Zoneneinteilung umfasst Bauzonen (inkl. Spezialzonen), Nicht-Bauzonen sowie überlagernde Zonen. Die Zonenbezeichnungen werden dem Planungs- und Baugesetz resp. dem Musterbaureglement angepasst.

Auf eine Auflistung aller Zonentypen in einem separaten Artikel wird verzichtet, da alle Zonenarten bereits in der Masstabelle aufgeführt werden.

Masstabelle Regelbauvorschriften

Grenzabstand (Art. 5)

Der Grenzabstand wird neu nicht mehr variabel in Abhängigkeit von Gebäudelänge und -höhe hergeleitet, sondern fix als grosser und kleiner Grenzabstand definiert. Dies führt zu einer Vereinfachung für Grundeigentümer, Planer und Behörden.

Höhenmasse (Art. 5)

Anstelle der bisherigen Gebäudehöhe gelten nun die Fassadenhöhe sowie die Gesamthöhe. Das maximal zulässige Mass wird auf die vorherrschende Bauweise in den einzelnen Zonen abgestimmt. Dabei wurden die Masse gegenüber dem alten Baureglement etwas erhöht, damit die vorgeschriebenen minimalen Raumhöhen besser eingehalten werden können.

Gebäudelänge (Art. 5)

Die maximal zulässigen Gebäudelängen wurden gegenüber den heutigen Regelungen geringfügig reduziert. Dies, weil neu Anbauten nicht zur Gebäudelänge dazugerechnet werden und früher meist sehr grosse Gebäudelängen zulässig waren, welche selten ausgenutzt wurden. Für die Erhaltungs- und die Landschaftsschutzzonen wurden zweckmässige Gebäudelängen definiert.

Dichteziffer (Art. 5)

Anstelle der bisherigen Ausnutzungsziffer (AZ) wird neu die Geschossflächenziffer (GFZ) eingeführt. Dies, da die Baubegriffe im kantonalen Planungs- und Baugesetz an die IVHB angepasst wurden. Die maximal zulässigen Geschossflächenziffern orientieren sich grundsätzlich an der Umrechnungstabelle im Anhang der Planungs- und Bauverordnung gemäss § 57 PBV.

Grünflächenziffer (Art. 5)

Zusätzlich zur Geschossflächenziffer wird die Grünflächenziffer für alle Bauzonen neu eingeführt. Damit wird ein Mindestanteil an Grünflächen vorgeschrieben, um grossflächigen Bodenversiegelungen vorzubeugen, das Siedlungsklima zu verbessern und die Biodiversität zu fördern.

Bauzonen

Allgemein

Der bestehende Zonenkatalog von Münchwilen wird beibehalten und auf die neuen Bezeichnungen nach der Planungs- und Bauverordnung angepasst. Die Zonen werden nach Bauzonen, Nichtbauzonen und überlagernden Zonen eingeteilt.

Zonenvorschriften Bauzonen (Art. 6 bis 15)

Die Regelungen für die Bauzonen wurden aus den bisherigen Zonenvorschriften, dem Musterbaureglement und den übergeordneten Rechtsgrundlagen (PBG, PBV, IVHB) übernommen und minimal ergänzt oder angepasst.

Dabei wurde in Art. 8 zu den Dorfzonen die bestehende Regelung zur zulässigen Baudichte vom bestehenden Reglement übernommen.

In Art. 11 und 12 zur Arbeitszone Gewerbe und der Arbeitszone Industrie wurden Qualitätsanforderungen für Bereich des erhöhten Grenzabstandes zur Wohn- und Mischzonen definiert. Damit soll ein guter Übergang von Wohn- und Mischzonen zu reinen Arbeitszonen sichergestellt werden.

Die Vorschriften zur Arbeitszone Gartenbau (Art. 13) wurden mit Ausnahme des Absatzes zur Fernwärmenutzungen, welche nicht realisierbar ist, vom bestehenden Reglement übernommen. Für Freihaltezonen (Art. 15) wird die bestehende Regelung der zulässigen Bauten und Anlagen übernommen.

Nichtbauzonen

Landwirtschaftszone (Art. 16)

Die Vorschriften aus der Planungs- und Bauverordnung und dem Musterreglement wurden mit den Vorschriften der Dorfzone ergänzt. Dies stellt sicher, dass sich Wohnbauten in der Landwirtschaftszone gut eingliedern.

Schutzzonen (Art. 17 bis 19)

Die Regelungen für die Schutzzonen wurden weitgehend aus den bisherigen Zonenvorschriften übernommen und mit den Regelungen aus dem Musterbaureglement und den übergeordneten Rechtsgrundlagen (PBG, PBV, IVHB) ergänzt.

Weitere Nichtbauzonen (Art. 20)

Die Vorschriften der Erhaltungszone wurden aus der laufenden Anpassung der Planungs- und Bauverordnung aufgrund der Umsetzung der Kleinsiedlungsverordnung / des kantonalen Richtplans übernommen und entsprechen dessen Wortlaut.

Überlagernde Zonen (Art. 21 bis 25)

Die Regelungen zu den überlagernden Zonen für archäologische Funde, Zone mit Gestaltungsplanpflicht und Gefahrenzone wurden aus dem Musterreglement übernommen.

Die Vorschriften zu der Ortsbild- und Umgebungsschutzzone sowie der Baumschutzzone wurden weitgehend vom bestehenden Reglement übernommen, da die bestehenden Vorschriften präziser sind als jene des Musterreglements. Konkretere Vorschriften helfen beim Vollzug.

6.2.3 Bauvorschriften

Massvorschriften

Grenzabstände Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen (Art. 26)

Durch den Wechsel von variablen zu fixen Grenzabständen wurden die Grenzabstände aus dem Musterreglement angewendet. Dies führt zu einer Vereinfachung für Grundeigentümer, Planer und Behörden. Die Abstandsvorschriften basieren auf dem Musterreglement, welches auf die konkreten Bedürfnisse der Gemeinde angepasst wurde.

Grenzabstand unterirdische Bauten und Anlagen (Art. 27)

Die Regelung wurde aus dem bisherigen Baureglement übernommen und auf Unterniveaubauten ausgeweitet.

Grenzabstände Bepflanzungen (Art. 28)

Die Regelung basiert auf dem Musterreglement und wurde leicht angepasst und konkretisiert. Zum Schutz der Nachbarn wurde ein erhöhter Abstand ab einer Höhe von 1.20 m der Pflanzung definiert. Zudem wurde die Messweise auf die Stammachse definiert. Damit wird verhindert, dass eine bestehende und rechtsgültig gepflanzte Hecke oder ein Baum aufgrund des Wachstums rechtswidrig wird.

Gebäudeabstände (Art. 29)

Der Gebäudeabstand wird nicht fix definiert, sondern richtet sich nach den gültigen Brandschutznormen. Damit wird sichergestellt, dass jederzeit die aktuell gültigen Vorschriften gelten.

Fassadenhöhe (Art. 30)

Zur besseren Lesbarkeit wurde die Regelung aus den Fussnoten der bisherigen Masstabelle als eigener Artikel formuliert blieb aber inhaltlich unverändert.

Ausstattung

Parkierung für Fahrzeuge (Art. 31)

Die Regelung zur Bestimmung der erforderlichen Parkfelder wurde vom Muster übernommen. Angepasst wurde die Anrechenbarkeit von Garagenvorplätzen. Wenn die Vorplätze ausreichend dimensioniert sind, können diese ebenfalls als Parkfelder angerechnet werden. Damit wird die haushälterische Nutzung des Bodens gefördert, da ansonsten zusätzliche Abstellplätze oder grössere Garagen realisiert werden müssen. Dies ist insbesondere bei Einfamilienhäusern der Fall.

Reduktion der Pflichtparkfelder (Art. 32)

Die Regelung zur Reduktion der erforderlichen Parkfelder wurde vom Muster übernommen. In der Güteklasse D ist aufgrund der schlechten ÖV-Erschliessung keine weitere Reduktion der Parkfelder mittels Mobilitätskonzept erlaubt.

Anforderungen Grundstückzufahrten (Art. 33)

Die Regelung zu den Grundstückszufahrten wurde vom Muster übernommen.

Parkierung für Zweiräder (Art. 34)

Die Regelung zur Bestimmung der erforderlichen Parkfelder für Zweiräder wurde vom Muster übernommen und gemäss dem Vorschlag des ARE angepasst.

Nebennutzflächen (Art. 35)

Die Vorschriften aus dem bestehenden Reglement wurden leicht angepasst und die notwendigen Nebennutzflächen von 10 auf 12 % erhöht. Diese Erhöhung der Nebennutzfläche ist notwendig, da zur Berechnung nicht mehr die Bruttogeschossfläche, sondern die Nettowohnfläche verwendet wird.

Spielplätze und Freizeitflächen (Art. 36)

Die Vorschriften aus dem bestehenden Reglement wurden auf die neuen Begrifflichkeiten der IVHB angepasst.

Kehrichtsammelstellen (Art. 37)

Die Vorschriften aus dem PBG wurden übernommen.

Schneefänger (Art. 38)

Die Regelung aus dem Musterreglement wurde übernommen und leicht angepasst, damit alle öffentlich zugänglichen Flächen in der Vorschrift abgedeckt werden.

Wohnhygienische Anforderungen (Art. 39)

Die Regelung wurde aus dem bisherigen Baureglement übernommen und angepasst. Es wurde neu eine Mindestfläche für Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume definiert, damit ein Minimum an Wohnhygiene und -qualität sichergestellt wird.

6.2.4 Gestaltungsvorschriften

Allgemeine Gestaltungsvorschriften

Gesamtwirkung (Art. 40)

Die Regelung aus dem Musterreglement wurde übernommen.

Allgemeine Dachgestaltung (Art. 41)

Die Regelung aus dem Musterreglement wurde übernommen und mit einem Absatz zu technisch bedingten Dachaufbauten ergänzt. Dies, damit diese Dachaufbauten vom Boden aus nicht sichtbar sind, resp. untergeordnet in Erscheinung treten.

Zusätzliche Gestaltungsvorschriften für die Dorf- und Erhaltungszone sowie Ortsbild- und Umgebungsschutzzone (Art. 42 bis 47)

Die Regelungen aus dem Musterreglement wurden weitgehend übernommen und mit einzelnen Absätzen aus dem bisherigen Baureglement ergänzt. Diese Regelungen wurden ergänzt, um die bauliche Qualität in den betroffenen Zonen zu erhöhen. Zudem wird eine neue Regelung zur Unterhaltungspflicht von Bauten eingeführt. Dies mit dem Ziel, die Qualität und Sicherheit der Bauten und Anlagen in den empfindlichen Zonen auch nach dem Bau zu gewährleisten.

Umgebungsgestaltung

Terrainveränderungen (Art. 48)

Die Regelung aus dem Musterreglement wurde übernommen und mit einem Absatz aus dem bisherigen Baureglement ergänzt. Zudem wurden Regelungen zur zulässigen Neigung, Staffelung und Bepflanzung von Böschungen und Stützbauwerken eingeführt. Damit soll eine einfache und nachvollziehbare Regelung eingeführt werden.

Bepflanzungen (Art. 49)

Die bestehenden Vorschriften wurden angepasst und mit Regelungen zu Schottergärten und dem Umgang am Siedlungsrand ergänzt. Diese Regelungen haben alle das Ziel, eine ökologische und naturfreundliche Bepflanzung sicherzustellen. Zusammen mit der festgelegten Grünflächenziffer wird innerhalb der Bauzone eine hochwertige und ökologisch wertvolle Bepflanzung gefördert.

Pflanzungen auf öffentlichem Grund (Art. 50) und Vorgärten (Art. 51)

Die bestehenden Vorschriften wurden übernommen.

Wärme- und haustechnische Anlagen (Art. 52)

Es wurde eine neue Vorschrift zum optischen Auftreten von Wärme- und haustechnischen Anlagen eingeführt, um die Eingliederung in die Umgebung und Bebauung sicherzustellen. Mit dem starken Aufkommen von Luftwärmepumpen ist die Thematik zunehmend vorhanden. Damit ist eine gute Einpassung der technischen Anlagen in die Umgebung gewährleistet.

Oberflächenwasser (Art. 53)

Aufgrund der VSA-Richtlinie zum Umgang mit Oberflächenwasser wurde eine neue Vorschrift geschaffen. Diese entspricht auch den bestehenden Regelungen für Kantonsstrassen.

Künstliche Beleuchtung (Art. 54)

Es wurde eine neue Vorschrift auf Basis des Planungs- und Baugesetzes, des Umweltschutzgesetzes, der SIA-Norm 491 sowie der BAFU Empfehlung zur Vermeidung von Lichtemissionen geschaffen. Diese Vorschriften sollen die Auswirkungen von Lichtquellen auf die Umwelt verringern.

Sicht- und Schallschutzwände (Art. 55)

Die Vorschrift stellt sicher, dass Lärmschutzwände entlang von öffentlichen Räumen gut und möglichst einheitlich gestaltet sind, damit von ihnen möglichst geringe negative Einwirkungen auf das Siedlungsbild einhergehen.

Weitere Gestaltungsvorschriften

Reklameanlagen (Art. 56)

Die Vorschriften zu Reklameanlagen wurden aufgrund der Erfahrungen der Bauverwaltung neu formuliert und konkretisiert.

Antennenanlagen (Art. 57)

Die Regelung wird aus dem bisherigen Baureglement übernommen und vereinfacht.

Kaskadenmodelle Mobilfunk-Antennenanlagen (Art. 58)

Mit dieser Regelung werden Richtlinien zur Erstellung von Mobilfunkanlagen geschaffen und die möglichen Standorte priorisiert um die Auswirkungen auf die Einwohner so gering wie möglich zu halten und trotzdem eine genügende Netzabdeckung sicherzustellen.

Weitere Bestimmungen sowie Übergangs- und Schlussbestimmungen

Die Regelungen wurden aus dem Musterreglement übernommen.

6.3 Zonenplan

6.3.1 Formelles

Legende

Die Bezeichnung der Zonen wird der Zoneneinteilung gemäss Art. 4 Baureglement angepasst.

Tab. 5 Zonenbezeichnungen Neu – Alt

Zonenbezeichnung kommunal neu	Zonenbezeichnung kantonal neu	Zonenbezeichnung alt
Wohnzone W2a	Wohnzone 2 tiefere Dichte	Wohnzone zweigeschossig mit niederer Bau- dichte W2a
Wohnzone W2b	Wohnzone 2 mittlere Dichte	Wohnzone zweigeschossig mit höherer Bau- dichte W2b
Wohnzone W3	Wohnzone 3	Wohnzone dreigeschossig W3
Wohnzone W4	Wohnzone 4	Wohnzone viergeschossig W4
Wohn- und Arbeitszone WA2	Wohn- und Arbeitszone 2	Wohn- und Gewerbezone zweigeschossig WG2
Wohn- und Arbeitszone WA3	Wohn- und Arbeitszone 3	Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig WG3
Wohn- und Arbeitszone WA4	Wohn- und Arbeitszone 4	Wohn- und Gewerbezone viergeschossig WG4
Zentrumszone Z2	Zentrumszone 2	Kernzone K
Zentrumszone Z3	Zentrumszone 3	-
Dorfzone D2	Dorfzone 2	Dorfkernzone DK
-	-	Weilerzone WZ
Arbeitszone Gewerbe AG	Arbeitszone Gewerbe	Gewerbezone G
Arbeitszone Industrie AI	Arbeitszone Industrie	Industriezone I
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeB	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeB
Freihaltezone Fh	Freihaltezone	Freihaltezone F
Arbeitszone Gartenbau AGb	Zone für Spezialkulturen	Gartenbauzone GbZ
-	-	Familiengartenzone FgZ
Landwirtschaftszone Lw	Landwirtschaftszone	Landwirtschaftszone Lw
Erhaltungszone Eh	Erhaltungszone	-
Naturschutzzone Ns	Naturschutzzone	Naturschutzzone Ns
Wald	Wald	Forstzone Fo
Naturschutzzone im Wald NsW	Naturschutzzone im Wald	Naturschutzzone im Wald
Gestaltungsplanpflicht Gp	Gestaltungsplanpflicht	Zone mit Gestaltungsplanpflicht G-P
Ortsbildschutzzone Os	Ortsbildschutzzone	Ortsbildschutzzone Os
-	-	Strukturschutzzone Ss
Baumschutzzone Bs	Weitere Überlagerung	Baumschutzzone Bs
Landschaftsschutzzone Ls	Landschaftsschutzzone	Landschaftsschutzzone Ls
Zone für archäologische Funde Ar	Zone für archäologische Funde	Zone für archäologische Funde

Änderungen am Zonenplan

Am Zonenplan werden einzelne Änderungen und die Ergänzung von überlagernden Zonen vorgenommen. Gleichzeitig werden bei unzweckmässigen Zonenabgrenzungen kleine Korrekturen angebracht. Diese haben weder auf die Siedlungsgrösse noch die Überbaumöglichkeiten einen tatsächlichen Einfluss, sind aber aus technischer Sicht sinnvoll.

Insbesondere entlang der Gewässer gibt es aufgrund der Gewässerraumfestlegung weniger Umzonierungen. Weiter werden einige Zonenabgrenzungen auf die bestehende Parzellierung angepasst. Diese Differenzen sind durch spätere Grenzanpassungen entstanden. Die Änderungen umfassen jeweils nur wenige Quadratmeter.

Eine detaillierte Zusammenstellung der Zonenplanänderungen ist in beiliegender Änderungstabelle ersichtlich (vgl. Beilage B5). Der Plan Änderungen Zonenplan veranschaulicht alle vorgenommenen Änderungen mit zugehöriger Nummer. Die ist auch in der Zonenplanänderungstabelle ersichtlich.

Zonenveränderungen finden hauptsächlich innerhalb des bestehenden Baugebiets statt. Total vergrössert sich die Bauzonenfläche um 29'228 m². Davon entfallen 21'120 m² auf Siedlungserweiterungen von Wohn- und Mischzonen aufgrund der erwarteten Bevölkerungszunahme der nächsten 15 Jahre. Die weiteren Flächen entfallen auf eine Betriebserweiterung, auf Freihaltezonen und auf die Erweiterung einer öffentlichen Zone.

Übersicht

Tab. 6 Übersicht Zonenänderung

Nr. / Nrn.	Parzellen Nr.	Zone alt	Zone neu	Veranlassung	Fläche
1	3185, 3227, 3274	W2a	W2b	Innere Verdichtung	2'657 m ²
2	3405, 3406, 3407, 3408, 3357, 3358, 1412, 1413, 1414, 1415, 1416, 1417	WG2	W2b	Schutz der Wohnqualität	8'633 m ²
3	1098, 1250	D	W2b	Anpassung auf Parzellengrenzen	108 m ²
4	185	Strasse	W2b	Anpassung auf Parzellengrenzen	128 m ²
5	479, 480, 1445	WG2	W2b	Anpassung auf Parzellengrenzen	527 m ²
6	387, 511, 541, 1409, 1410	WG3	W2b	Anpassung auf Parzellengrenzen & Bebauungsstruktur	1'260 m ²
7	702, 714, 706, 802, 330, 824, 998, 825, 334, 701, 560, 508, 547, 523, 522, 1431, 495, 504, 506, 509, 510, 499, 628, 629, 589, 630, 631, 637, 649, 650, 632, 1240, 636, 652, 651, 635, 665, 653, 1030	W2a	W2b	grosses Potential für Aufwertung und Verdichtung	24'588 m ²
8	2508, 2509, 2603, 2516, 2456, 2517, 2454, 2527, 2528, 2473, 2510, 2549, 2531, 2550, 2538, 2701, 2700	W2a	W2b	grosses Potential für Aufwertung und Verdichtung	12'281 m ²
9	382, 814, 602, 1007, 1008, 643, 644, 645, 641	W2a	W2b	Aufzoning aufgrund der danebenliegenden Neuzoning	4'570 m ²
10.1 / 10.2	2154	W2b / WG3	W3	Anpassung an restliche Parzelle & Umgebung / Anpassung auf Wohnnutzung / Schutz der Wohnqualität	1'907 m ² / 3'020 m ²
11	458	OeB	W3	Tatsächliche Nutzung	883 m ²
12	2711	W2b	WA3	Anpassung auf Parzellengrenzen	60 m ²
13	2147, 2148, 2149, 2150, 2530, 2704, 2705,	WG4	W4	Anpassung auf Wohnnutzung / Schutz der Wohnqualität	8'875 m ²
14.1 / 14.2	43, 592, 594, 791	Lw / Strasse	Strasse / W2b	Strassensanierung	395 m ² / 234 m ²

Nr. / Nrn.	Parzellen Nr.	Zone alt	Zone neu	Veranlassung	Fläche
15	1155, 187, 189, 190	W2b/D	D/W2b	Anpassung auf Parzellengrenzen	1'399 m ²
16	2066, 2065, 2062, 2024, 2026, 2504, 1331, 2042, 2044	W2b	D	Bebauungsstruktur, Einpassung ins Ortsbild, Zugehörigkeit zum Dorfkern	4'539 m ²
17.1 / 17.2	1336, 1340, 232, 1429, 1426	W2b / WA2	WA2 / W2b	Anpassung auf Parzellengrenzen	238 m ² / 23 m ²
18	804	G	WA3	Übergang zur angrenzenden Wohnzone sicherstellen	2'728 m ²
19	2102	W3	WA3	Abschluss der angrenzenden Wohn- und Gewerbezone	220 m ²
20	268	W2b	WA3	Anpassung auf Parzellengrenzen	76 m ²
21.1	360	W3	Z3	Zentrumsentwicklung entlang Kantonsstrasse	3'298 m ²
21.2	613, 1386, 2118, 2425, 2495, 2116, 455, 2129, 2128, 2242, 2699, 2706, 2126, 2519, 2123, 2122, 2121, 1304, 1305, 648, 217, 486, 952, 216, 2124	WG3	Z3	Zentrumsentwicklung entlang Kantonsstrasse	49'354 m ²
22	1419, 3317	I	AG	Anpassung auf Parzellengrenzen	312 m ²
23	1068, 817	I	AG	Anpassung auf Parzellengrenzen	663 m ²
24.1 / 24.2	1375, 2427	G / WG3	AI	Anpassung auf Parzellengrenzen	286 m ² / 221 m ²
25	3006, 3337	Dz	Fh	Gewässerraum	216 m ²
26	3438	Ns	Fh	nicht natürliches Rückhaltebecken	1'010 m ²
27.1 / 27.2 / 27.3	1294, 1296, 1299, 1300	W2b, WG2, WG3	Fh	Gewässerraum	825 m ² / 872 m ² / 243 m ²
28	242, 1117	I	Fh	Gewässerraum	286 m ²
29.1 / 29.2	360	W3 / Pw	Fh	zentraler Freiraum / Park	5'197 m ² / 5'928 m ²
30	1124, 706, 714	Familiengartenzone	Fh	Nichtgebrauch / Biodiversitätsfläche	3'356 m ²
31.1 / 31.2	265, 267, 382, 527, 578, 641, 814, 1004, 1007,	Lw	W3 / W2b	Siedlungserweiterung an zentraler Lage aufgrund Einzonungsguthaben	15'794 m ² / 3'753 m ²

Nr. / Nrn.	Parzellen Nr.	Zone alt	Zone neu	Veranlassung	Fläche
32	261	Lw	AG	Zonentausch mit Nr. 41	22'200 m ²
33	260, 261	Lw	WA4	Siedlungserweiterung an zentraler Lage aufgrund Einzonungsguthaben	1'753 m ²
34	369	Strasse	WA4	Anpassung auf Parzellengrenzen	30 m ²
35.1 / 35.2	462	Lw	Al / Fh	Einzonung von Richtplangebiet	4'186 m ² / 513 m ²
36	257	Lw	OeB	Einzonung für Neubau Werkhof	2'350 m ²
37	662	Strasse	Fh	Gewässerraum	306 m ²
38	3250	Keine	Fh	heutiger Verlauf der Murg	117 m ²
39	3053	Strasse	Fh	Sicherung Grünfläche	175 m ²
40.1 / 40.2	1136	Strasse	Dz / Al	Zonenarrondierung	53 m ² / 59 m ²
41	29, 31, 43	Lw	Strasse	neue Fusswegverbindung	193 m ²
42	3014, 3016	Lw	Strasse	neue Fusswegverbindung	135 m ²
43	1315, 3180	W2b	Lw	Anpassung auf Parzellengrenze	180 m ²
44	1383	G	Lw	Zonentausch mit Nr. 31	22'200 m ²
A	3077, 3078, 3089, 3091, 3093, 3094, 3095	Lw	Ls	Schützenswerte Landschaft	85'074 m ²
B	3097, 3099, 3100	Lw	Ls	Schützenswerte Landschaft	40'137 m ²
C	257, 3044, 3045	Lw	Ls	Schützenswerte Landschaft	9'769 m ²
D	399, 402, 473, 498	Lw	Ls	Schützenswerte Landschaft	26'095 m ²
E	2322, 2356, 2716	Lw	Ls	Schützenswerte Landschaft	25'915 m ²
F	2317, 2323, 2515, 2289, 2291, 2293, 2292, 2296, 2297, 2290, 1377, 2541, 1405, 2490, 1422, 2670, 2268, 2286, 2287, 1326, 2281, 2264, 2263, 2262, 2271, 2272, 1443, 2273	Lw	Ls	Schützenswerte Landschaft	20'110 m ²
G		Wz	Dz	Kleinsiedlungsverordnung	26'882 m ²

Nr. / Nrn.	Parzellen Nr.	Zone alt	Zone neu	Veranlassung	Fläche
H	1314, 3110, 3118, 3272, 3119, 3120, 3275, 3164, 3162, 3133, 3132, 3127, 3126, 3128, 3129, 3130	Wz	Dz	Kleinsiedlungsverord- nung	9'897 m ²
I	2734, 2418, 2417, 1126, 2416, 2745, 2715, 2415, 2321, 2370, 2371, 2403, 2402, 1238, 2548	Wz	Eh	Kleinsiedlungsverord- nung	12'716 m ²
J	2258, 2259, 2260, 2299, 2300, 1435, 2729	Wz	Eh	Kleinsiedlungsverord- nung	4'709 m ²
K	2261, 2269, 2267, 2268, 2736, 2262	Wz	Lw	Kleinsiedlungsverord- nung	4'669 m ²

Tab. 7 Zunahme der Bauzonenflächen nach der Zonenplanänderung

Wohn- und Mischzonen	Arbeitszonen	Öffentliche Zonen	Spezialbauzonen	Bauzonen total
21'120 m ²	4'186 m ²	2'350 m ²	1'640 m ²	29'296 m ²

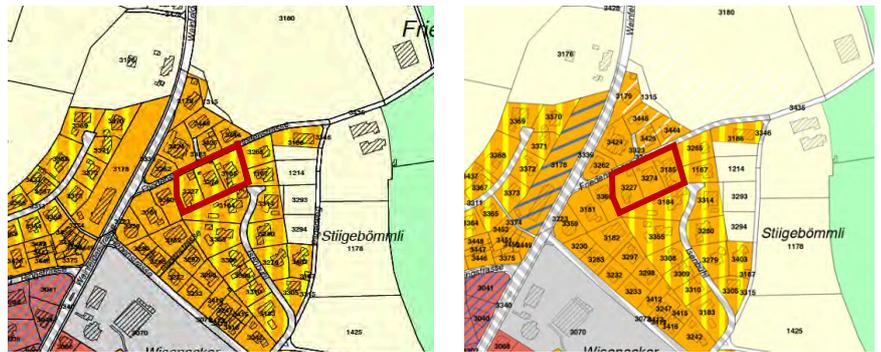
6.3.2 Zonenplanänderungen

Umzonungen

Zonenänderung Nr. 1 | Friedenstrasse

Mit der Aufzoning von einer Wohnzone 2a zu einer Wohnzone 2b wird eine verdichtete Bauweise gefördert. Da die Liegenschaften nicht am Siedlungsrand liegen, ist die Aufzoning unproblematisch.

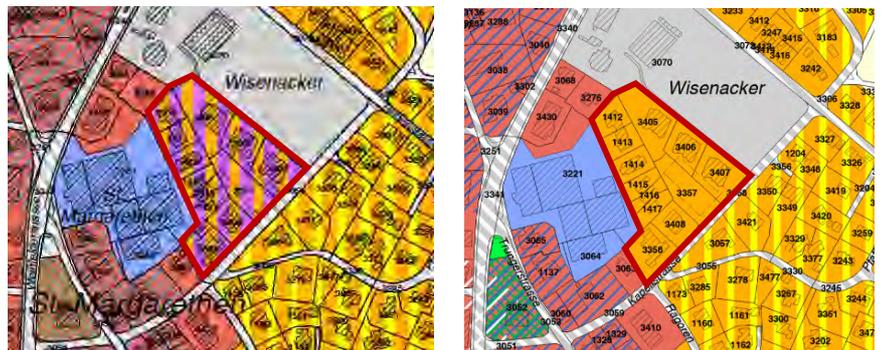
Abb. 26 Ausschnitt Zonenplan alt | neu (ohne Massstab)



Zonenänderung Nr. 2 | Kapellstrasse

Das Gebiet liegt in der Wohn- und Gewerbezone, wird aber ausschliesslich zum Wohnen genutzt und soll zum Schutz der Wohnqualität vor unerwünschten Gewerbenutzungen der Wohnzone W 2b zugewiesen werden.

Abb. 27 Ausschnitt Zonenplan alt | neu (ohne Massstab)



Zonenänderung Nr. 3 | Mezikonerstrasse

Die Zonengrenze zwischen der Dorfzone und der Wohnzone 2b wird auf die vorhandenen Parzellengrenzen angepasst. Die Zonierung korrespondiert damit auch mit dem bestehenden Gestaltungsplan.

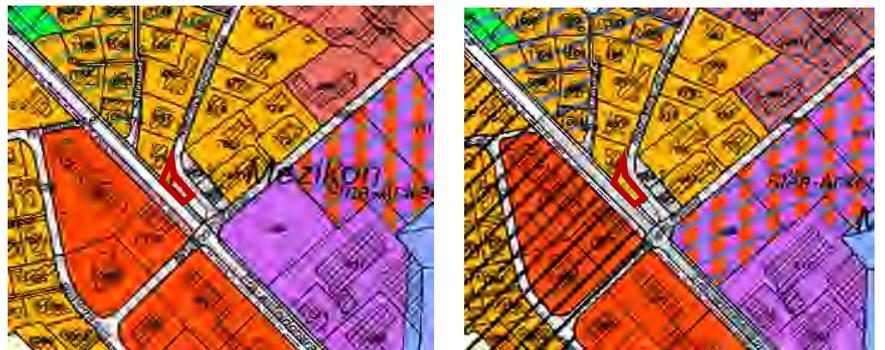
Abb. 28 Ausschnitt Zonenplan alt | neu (ohne Massstab)



Zonenänderung Nr. 4 | Mezikonerstrasse

Die Zonengrenze zwischen der Strasse und der Wohnzone 2b wird auf die vorhandenen Parzellengrenzen angepasst.

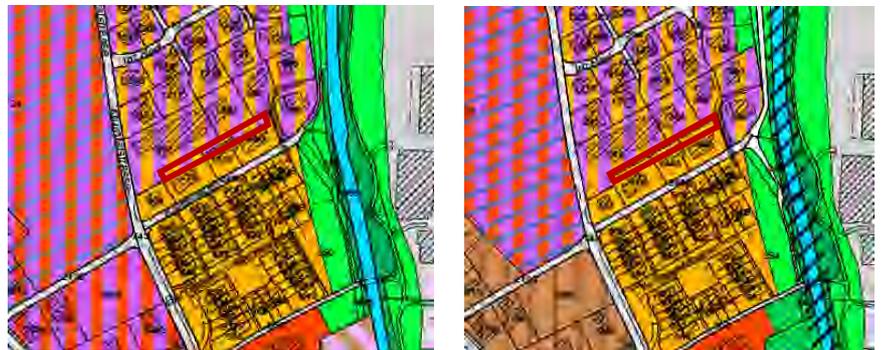
Abb. 29 Ausschnitt Zonenplan alt | neu (ohne Massstab)



Zonenänderung Nr. 5 | Badstrasse

Die Zonengrenze zwischen der Wohn- und Gewerbezone 2 und der Wohnzone 2b wird auf die vorhandenen Parzellengrenzen angepasst.

Abb. 30 Ausschnitt Zonenplan alt | neu (ohne Massstab)



Zonenänderung Nr. 6 | Rietwiesen

Die Zonengrenze zwischen der Wohn- und Gewerbezone 3 und der Wohnzone 2b wird auf die vorhandenen Parzellengrenzen und Bebauungsstruktur angepasst.

Abb. 31 Ausschnitt Zonenplan alt | neu (ohne Massstab)



Zonenänderung Nr. 7 | Grossackerstrasse

Das gesamte Gebiet um die Grossackerstrasse liegt heute in der Wohnzone 2a. Das Gebiet besitzt aufgrund der aktuellen Ausnutzung und dem Alter der Gebäude ein Potenzial zur Aufwertung und Verdichtung. Um diese Entwicklungs- und Verdichtungsmöglichkeiten noch zu verbessern, wird das gesamte Gebiet in die Wohnzone 2b umgezont.

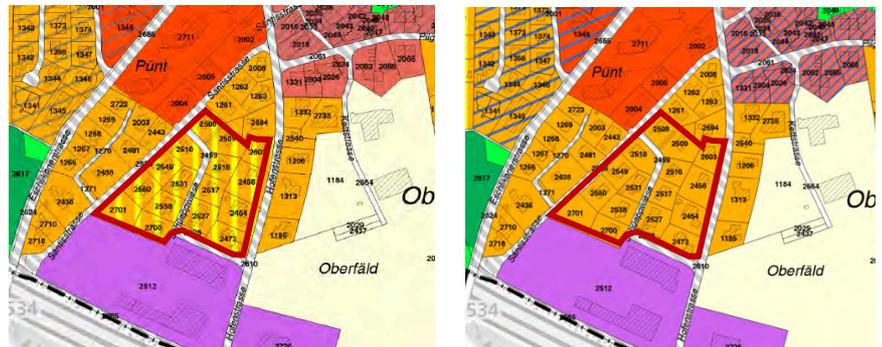
Abb. 32 Ausschnitt Zonenplan alt | neu (ohne Massstab)



Zonenänderung Nr. 8 | Säntisstrasse

Das gesamte Gebiet um die Säntisstrasse liegt heute in der Wohnzone 2a. Das Gebiet besitzt aufgrund der aktuellen Ausnutzung und dem Alter der Gebäude ein Potenzial zur Aufwertung und Verdichtung. Um diese Entwicklungs- und Verdichtungsmöglichkeiten noch zu verbessern, wird das gesamte Gebiet in die Wohnzone 2b umgezont.

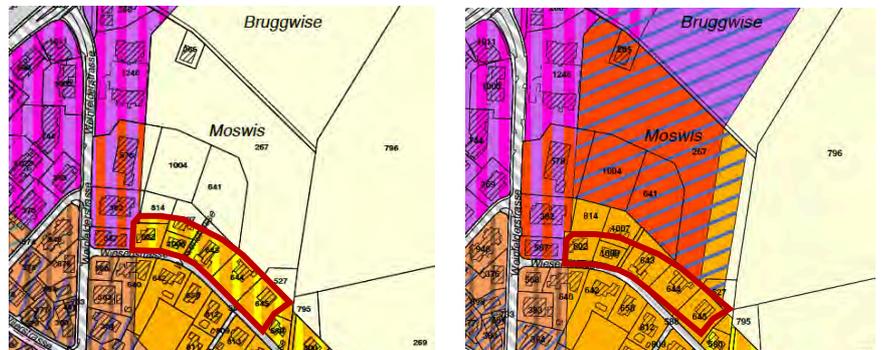
Abb. 33 Ausschnitt Zonenplan alt | neu (ohne Massstab)



Zonenänderung Nr. 9 / Moswis

Das Gebiet liegt heute in der Wohnzone 2a und wird im Zuge der Siedlungserweiterung Moswis in die Wohnzone 2b umgezont. Dadurch entstehen, an sehr zentraler und gut mit dem ÖV erschlossener Lage, neue Kapazitäten für das zukünftige Bevölkerungswachstum und der Übergang zwischen dem neuen Quartier Moswis und dem angrenzenden EFH-Quartier.

Abb. 34 Ausschnitt Zonenplan alt | neu (ohne Massstab)



Zonenänderung Nr. 10.1 / 10.2 | Hörnlistrasse

Das Gebiet liegt in der Wohn- und Gewerbezone 3 und Wohnzone 2b, wird aber ausschliesslich zu Wohnzwecken genutzt und soll zum Schutz der Wohnqualität vor unerwünschten Gewerbenutzungen der Wohnzone W3 zugewiesen werden.

Abb. 35 Ausschnitt Zonenplan alt | neu (ohne Massstab)



Zonenänderung Nr. 11 | Mesmerhaus

Das Grundstück liegt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, wird jedoch nur zum Wohnen genutzt und soll der Nutzung entsprechend der Wohnzone W 3 zugewiesen werden. Die Kirchgemeinde hat keinen Bedarf an einer Nutzung als Mesmerhaus und einer anderen Nutzung, welche auf eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen angewiesen ist.

Abb. 36 Ausschnitt Zonenplan alt | neu (ohne Massstab)



Zonenänderung Nr. 12 | Eschlikonerstrasse

Die Zonengrenze zwischen der Wohnzone 3 und der Wohnzone 2b wird auf die vorhandenen Parzellengrenzen angepasst.

Abb. 37 Ausschnitt Zonenplan alt | neu (ohne Massstab)



Zonenänderung Nr. 13 | Eschlikonerstrasse

Das Gebiet liegt in der Wohn- und Gewerbezone 4 wird aber ausschliesslich zum Wohnen genutzt und soll zum Schutz der Wohnqualität vor unerwünschten Gewerbenutzungen der Wohnzone W4 zugewiesen werden.

Abb. 38 Ausschnitt Zonenplan alt | neu (ohne Massstab)



Zonenänderung Nr. 14 | Mezikonnerstrasse

Aufgrund eines bereits umgesetzten Strassenprojekts werden die Zonen der heutigen Situation angepasst.

Abb. 39 Ausschnitt Zonenplan alt | neu (ohne Massstab)



Zonenänderung Nr. 15 | Mezikonnerstrasse

Die Zonengrenze zwischen der Dorfzone und der Wohnzone 2b wird auf die vorhandenen Parzellengrenzen angepasst. Die Zonierung korrespondiert damit auch mit dem bestehenden Gestaltungsplan.

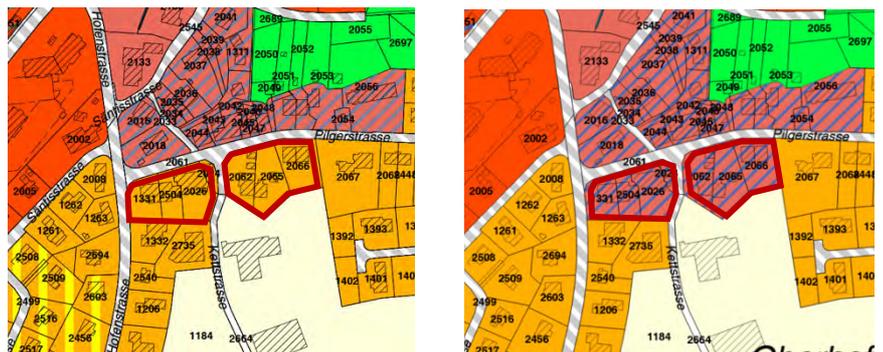
Abb. 40 Ausschnitt Zonenplan alt | neu (ohne Massstab)



Zonenänderung Nr. 16 | Oberhofen Süd, Pilgerstrasse

Das Gebiet liegt in der Wohnzone und grenzt an die Dorfzone an. Aufgrund der vorhandenen Bebauungsstruktur, der Einpassung ins Ortsbild und der Zugehörigkeit zum historischen Dorfkern, wird das Gebiet ebenfalls der Dorfzone zugewiesen.

Abb. 41 Ausschnitt Zonenplan alt | neu (ohne Massstab)



Zonenänderung Nr. 17 | Am Feutschenbach

Die Zonengrenze zwischen der Wohn- und Gewerbezone 2 und der Wohnzone 2b wird auf die vorhandenen Parzellengrenzen angepasst.

Abb. 42 Ausschnitt Zonenplan alt | neu (ohne Massstab)



Zonenänderung Nr. 18 | Brunnenstrasse Süd

Das Gebiet liegt in der Gewerbezone und soll als Übergang zwischen der Gewerbezone und der angrenzenden Wohnzone neu der Wohn- und Arbeitszone 3 zugewiesen werden. In Münchwilen sind genügend reine Arbeitszonen für Arbeitsnutzungen vorhanden. Die Fläche wird zusätzlich mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert, damit eine gute, auf das Umfeld angepasste Bebauung entstehen kann.

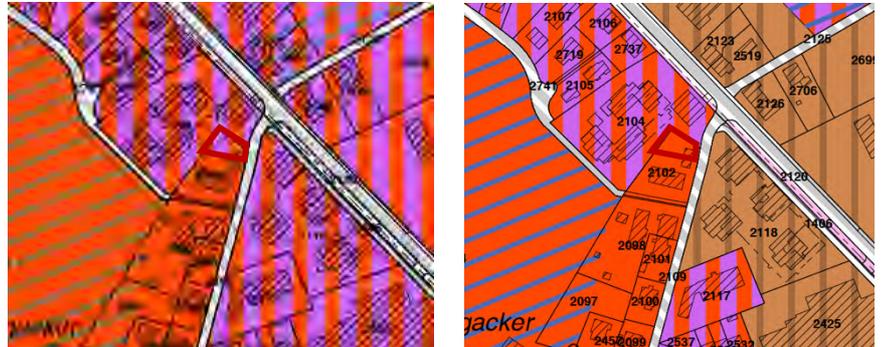
Abb. 43 Ausschnitt Zonenplan alt | neu (ohne Massstab)



Zonenänderung Nr. 19 | Gartenstrasse

Die Parzelle liegt in der Wohnzone 3 und Wohn- und Gewerbezone 3 und wird als Abschluss der Wohnzone 3 entlang der Gartenstrasse neu ebenfalls der Wohnzone 3 zugewiesen.

Abb. 44 Ausschnitt Zonenplan alt | neu (ohne
Massstab)



Zonenänderung Nr. 20 | Rietstrasse

Die Zonengrenze zwischen der Wohn- und Gewerbezone 3 und der Wohnzone 2b wird auf die vorhandenen Parzellengrenzen angepasst.

Abb. 45 Ausschnitt Zonenplan alt | neu (ohne
Massstab)



Zonenänderung Nr. 21.1 / 21.2 | Frauenfelderstrasse - Villa Sutter

Die betroffenen Parzellen liegen zentral entlang der Frauenfelderstrasse (Kantonsstrasse). Dabei handelt es sich um die zentrale Achse durch die Gemeinde. Im Konzept und Richtplan wird dies als Zentrumsentwicklungsgebiet bezeichnet. Aufgrund der bestehenden Nutzungen, der geplanten Entwicklungen um den Bahnhof Pflegeheim und der zentralen Lage, soll dieses Gebiet in Zukunft weiterentwickelt werden. Dafür soll das Gebiet in die Zentrumszone 3 umgezont werden. Da die Villa Sutter ebenfalls gleich angrenzend an das Gebiet liegt, wird die Fläche des Hauses und der Parkierung ebenfalls in die Zentrumszone umgezont.

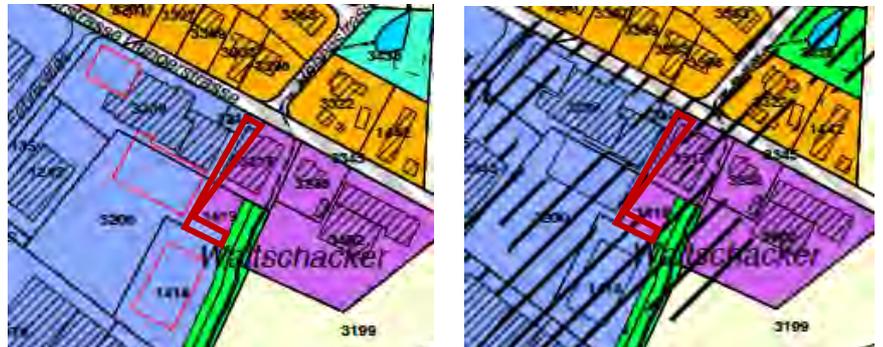
Abb. 46 Ausschnitt Zonenplan alt | neu (ohne Massstab)



Zonenänderung Nr. 22 | Trungerstrasse

Die Zonengrenze zwischen der Industriezone und der Gewerbezone wird auf die vorhandenen Parzellengrenzen angepasst.

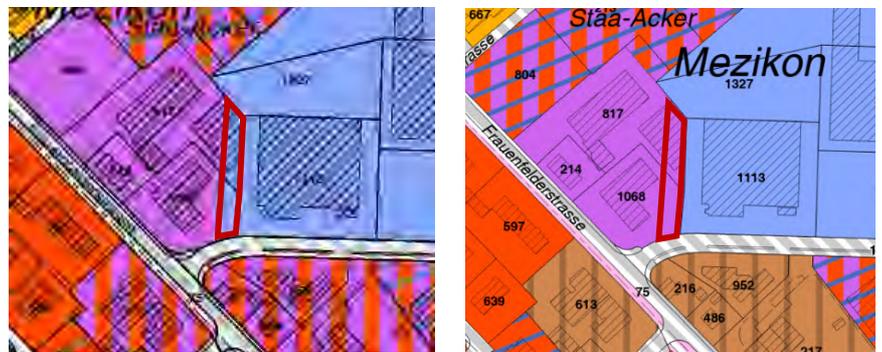
Abb. 47 Ausschnitt Zonenplan alt | neu (ohne Massstab)



Zonenänderung Nr. 23 | Industriestrasse

Die Zonengrenze zwischen der Industriezone und der Gewerbezone wird auf die vorhandenen Parzellengrenzen angepasst.

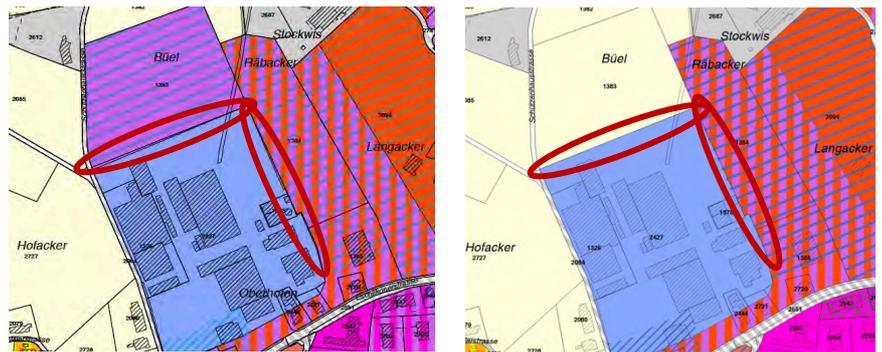
Abb. 48 Ausschnitt Zonenplan alt | neu (ohne Massstab)



Zonenänderung Nr. 24 | Diversey AG

Aufgrund der Auszoning im angrenzenden Gebiet Büel (Zonenänderung Nr. 41) werden die Zonengrenzen auf die vorhandene Parzellierung angepasst. Es handelt sich dabei um eine Umzoning von einer Gewerbezone und einer Wohn- und Gewerbezone 3 in die Arbeitszone Industrie.

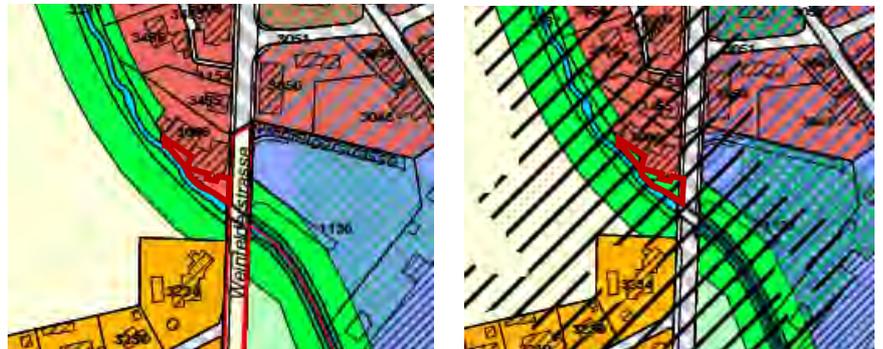
Abb. 49 Ausschnitt Zonenplan alt | neu (ohne Massstab)



Zonenänderung Nr. 25 | Weinfelderstrasse

Entlang des Chräbsbachs wurde der Gewässerraum neu ausgeschieden. In diesem Bereich sind damit keine Bauten mehr möglich. Deshalb wird die nichtbebaute Fläche zwischen Gebäude und Chräbsbach von der Dorfzone in die Freihaltezone umgezont wird.

Abb. 50 Ausschnitt Zonenplan alt | neu (ohne Massstab)



Zonenänderung Nr. 26 | Rebenstrasse

Bei diesem Naturschutzgebiet handelt es sich eigentlich um ein Rückhaltebecken, welches nicht natürlich entstanden ist. Es beheimatet jedoch gewisse Amphibien und Pflanzen. Die Fläche soll auch im Schutzplan aus dem Naturschutzgebiet entlassen werden. Damit kann das Rückhaltebecken ausgebaut werden. Dabei wird auf die ökologischen Belange Rücksicht genommen.

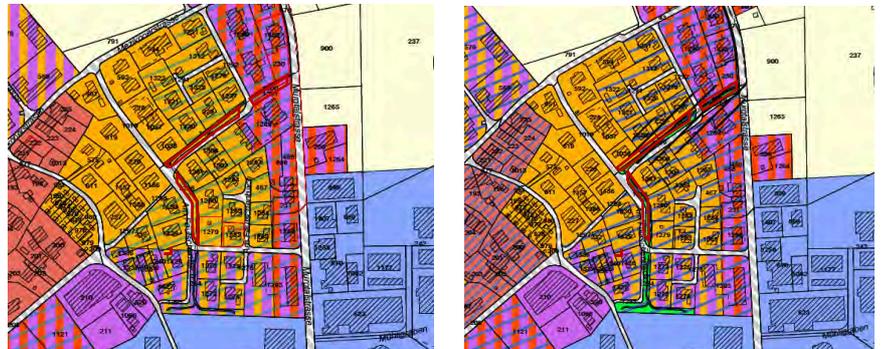
Abb. 51 Ausschnitt Zonenplan alt | neu (ohne Massstab)



Zonenänderung Nr. 27.1 / 27.2 / 27.3 | Feutschenbach

Der Feutschenbach liegt heute in der Wohnzone 2b sowie der Wohn- und Gewerbezone 2 und 3. Der Gewässerraum soll langfristig gesichert werden, weshalb die Parzellen in die Freihaltezone umgezont werden. Dies entspricht auch dem bestehenden Gestaltungsplan.

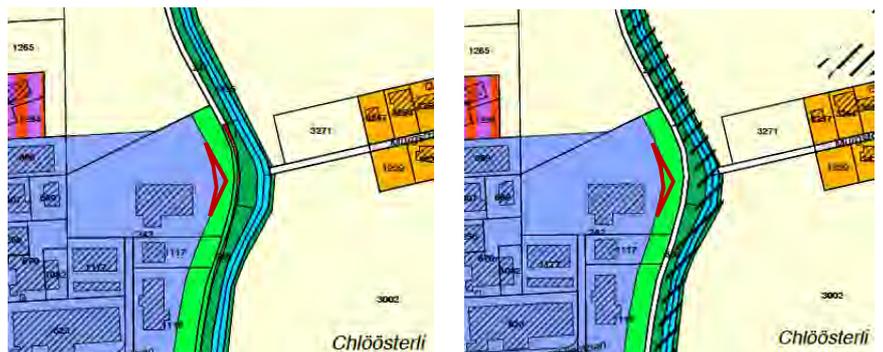
Abb. 52 Ausschnitt Zonenplan alt | neu (ohne Massstab)



Zonenänderung Nr. 28 | Müligraben

Entlang der Murg wird der Gewässerraum neu ausgeschieden. In diesem Bereich sind damit keine Bauten mehr möglich. Deshalb wird die Fläche von der Industriezone in die Freihaltezone umgezont.

Abb. 53 Ausschnitt Zonenplan alt | neu (ohne Massstab)



Zonenänderung Nr. 29.1 / 29.2 | Alfred-Sutter-Park

Der Alfred-Sutter-Park liegt heute in der Wohnzone und der Parkwaldzone. Der zentrale Freiraum soll langfristig gesichert werden, weshalb ein Grossteil des Parks (Ausnahme Villa Sutter und Parkierung) in die Freihaltezone umgezont wird.

Abb. 54 Ausschnitt Zonenplan alt | neu (ohne Massstab)



Zonenänderung Nr. 30 | Q20

Das Gebiet entlang der Q20 Kantonsstrasse wird als Familiengartenzone in die Freihaltezone umgezont. Das Gebiet wurde nie zur Erstellung von Familiengärten genutzt. Ein langfristiger Bedarf besteht nicht. Die Fläche wird neu als Biodiversitätsfläche aufgewertet.

Abb. 55 Ausschnitt Zonenplan alt | neu (ohne Massstab)



Zonenänderung Nr. 34 | Weinfelderstrasse

Der Grundstückteil ist heute als Strasse im Baugebiet bezeichnet und wird neu der Wohn- und Gewerbezone 4, analog der restlichen Parzellenfläche zugewiesen.

Abb. 56 Ausschnitt Zonenplan alt | neu (ohne Massstab)



Zonenänderung Nr. 37 | Murgtal / Feutschenbach

Der Feutschenbach ist heute fälschlicherweise als Strasse im Baugebiet ausgewiesen. Der Gewässerraum soll langfristig gesichert werden, weshalb die Parzelle in die Freihaltezone umgezont wird.

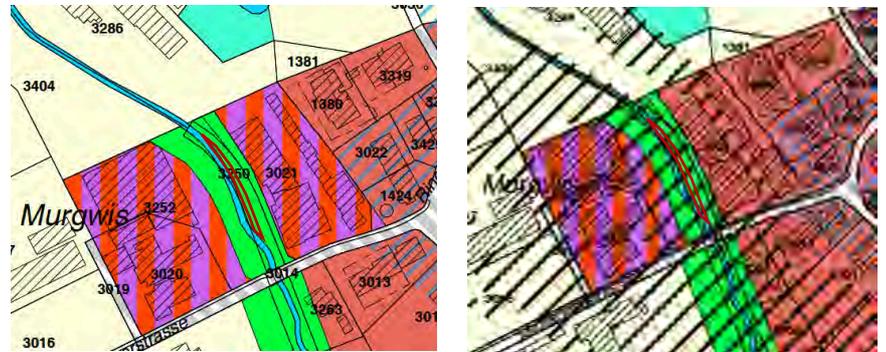
Abb. 57 Ausschnitt Zonenplan alt | neu (ohne Massstab)



Zonenänderung Nr. 38 | Mezikonnerstrasse

Die Murg im Bereich der Mezikonnerstrasse hatte bei der letzten Zonenplanrevision noch einen anderen Verlauf. Daher werden die Zonenabgrenzungen auf den heutigen Verlauf der Murg angepasst.

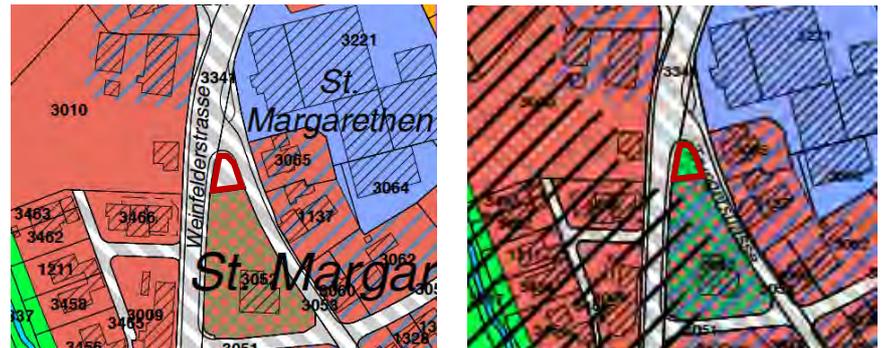
Abb. 58 Ausschnitt Zonenplan alt | neu (ohne Massstab)



Zonenänderung Nr. 39 | Trungerstrasse

An der Kreuzung der Trunger- und Weinfelderstrasse liegt eine kleine Grünfläche mit einem Brunnen. Diese Fläche ist heute als Strassenfläche bezeichnet und wird neu der Freihaltezone zugewiesen.

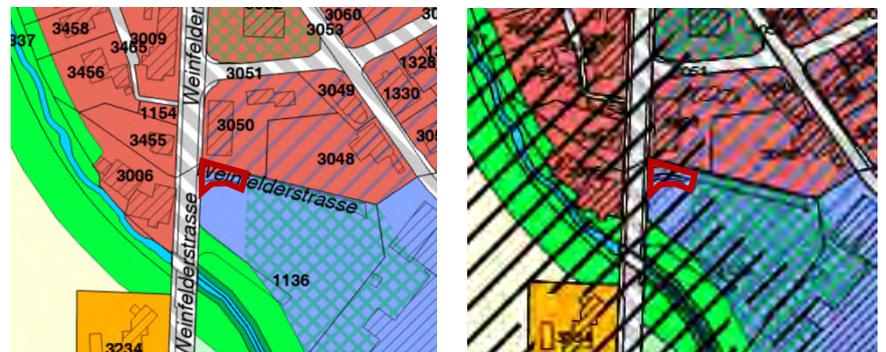
Abb. 59 Ausschnitt Zonenplan alt | neu (ohne Massstab)



Zonenänderung Nr. 40 | Weinfelderstrasse

Die Zufahrt zum Grundstück ist heute als Strassenfläche innerhalb der Bauzone bezeichnet und wird neu der Arbeitszone Industrie zugewiesen.

Abb. 60 Ausschnitt Zonenplan alt | neu (ohne Massstab)



Zonenänderung Nr. 41 | Murgtalstrasse

Zur Vervollständigung des Fusswegnetzes und der damit einhergehenden Erhöhung der Fussgängersicherheit, wird ein kleines Stück Landwirtschaftszone zur Erstellung eines Trottoirs der Strassenfläche innerhalb des Baugebiets zugewiesen.

Abb. 61 Ausschnitt Zonenplan alt | neu (ohne Massstab)



Zonenänderung Nr. 42 | Mezikonnerstrasse

Zur Vervollständigung des Fusswegnetzes und der damit einhergehenden Erhöhung der Fussgängersicherheit, wird ein kleines Stück Landwirtschaftszone zur Erstellung eines Trottoirs der Strassenfläche ausserhalb des Baugebiets zugewiesen.

Abb. 62 Ausschnitt Zonenplan alt | neu (ohne Massstab)



Zonenänderung Nr. A | Staa-Acker

Das Gebiet liegt in der Landwirtschaftszone und wird aufgrund des erhöhten Schutzbedürfnisses sowie zur sinnvollen Abgrenzung der Landschaftskammer und Schaffung eines zusammenhängenden Landschaftsschutzgebietes in die Landschaftsschutzzone umgezont.

Abb. 63 Ausschnitt Zonenplan alt | neu (ohne Massstab)



Zonenänderung Nr. B | Frauwis-Büel

Das Gebiet liegt in der Landwirtschaftszone und wird aufgrund der sensiblen Lage am Wald und der Murg mit dem Naturschutzgebiet und des dadurch erhöhten Schutzbedürfnisses in die Landschaftsschutzzone umgezont.

Abb. 64 Ausschnitt Zonenplan alt | neu (ohne Massstab)



Zonenänderung Nr. C | Chräbsbach Speckwis

Das Gebiet liegt in der Landwirtschaftszone und wird als Puffer gegenüber dem Chräbsbach und aufgrund des erhöhten Schutzbedürfnisses in die Landschaftsschutzzone umgezont.

Abb. 65 Ausschnitt Zonenplan alt | neu (ohne Massstab)



Zonenänderung Nr. D | Chräbsbach Neuhus

Das Gebiet liegt in der Landwirtschaftszone und wird als Puffer gegenüber dem Chräbsbach und aufgrund des erhöhten Schutzbedürfnisses in die Landschaftsschutzzone umgezont.

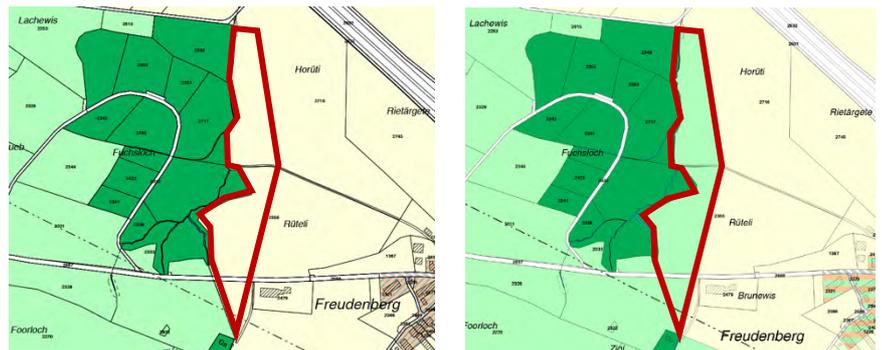
Abb. 66 Ausschnitt Zonenplan alt | neu (ohne Massstab)



Zonenänderung Nr. E | Rüteli (Freudenberg)

Das Gebiet liegt in der Landwirtschaftszone und wird aufgrund der sensiblen Lage am Waldrand und des erhöhten Schutzbedürfnisses in die Landschaftsschutzzone umgezont.

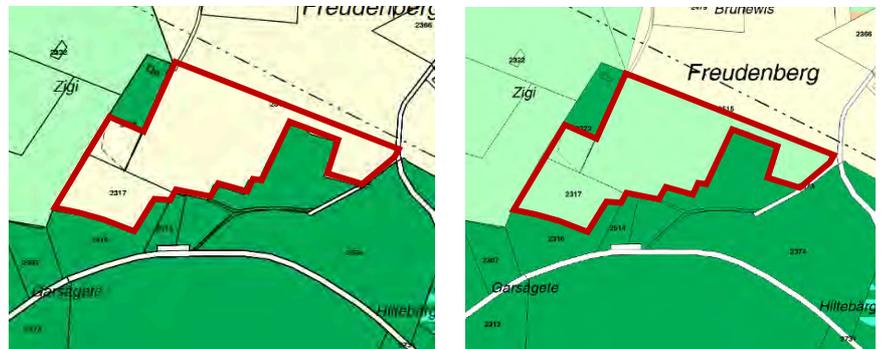
Abb. 67 Ausschnitt Zonenplan alt | neu (ohne Massstab)



Zonenänderung Nr. F | Hagwis (Freudenberg)

Das Gebiet liegt in der Landwirtschaftszone und wird aufgrund der sensiblen Lage am Waldrand und des erhöhten Schutzbedürfnisses in die Landschaftsschutzzone umgezont.

Abb. 68 Ausschnitt Zonenplan alt | neu (ohne Massstab)

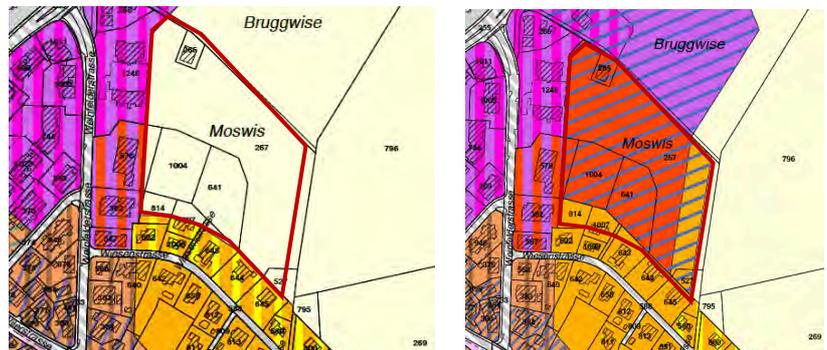


Einzonungen

Zonenänderung Nr. 31 | Moswis

Das Gebiet liegt heute in der Landwirtschaftszone und wird im Zuge der Siedlungserweiterung in die Wohnzone 3 und die Wohnzone 2b eingezont. Dadurch entstehen an sehr zentraler und gut mit dem ÖV erschlossener Lage, neue Kapazitäten für das zukünftige Bevölkerungswachstum.

Abb. 69 Ausschnitt Zonenplan alt | neu (ohne Massstab)



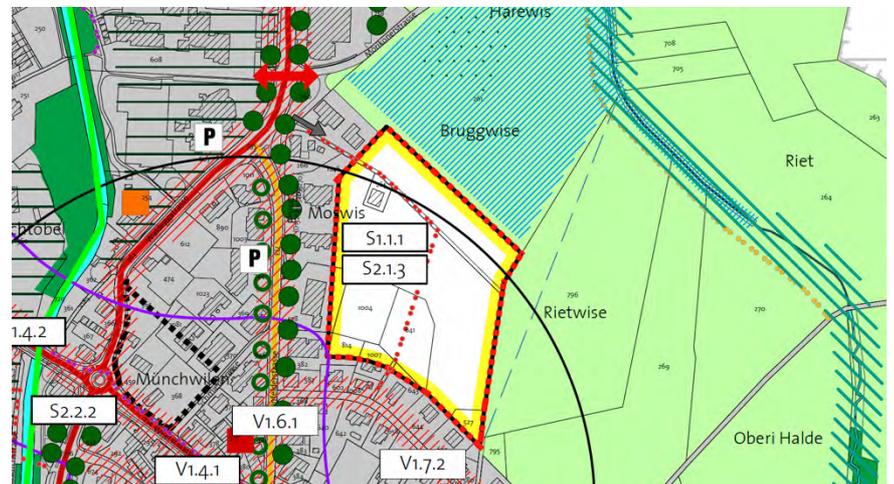
Die aktualisierte Ausnutzungsberechnung weist für die Gemeinde Münchwilen eine Kapazitätsreserve von 134 Raumnutzern (RN) aus (Differenz von Kapazität WMZ 2033 und Szenario für WMZ Einzonungen 2033 gemäss kantonalem Richtplan). Das führt zu einer Auslastung von 102 %, womit ein Einzonungsgut-haben von 2.13 ha abgeleitet werden kann.

Die Umsetzung dieses Einzonungsguthabens für Münchwilen für den nächsten Planungshorizont wird im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision umgesetzt. Das Gebiet südlich der Bruggwiese war schon in der letzten Revision des Richtplans als künftiges Siedlungsgebiet vorgesehen (vgl. Abb. 62), wurde damals aufgrund fehlender Kapazitäten jedoch nicht genehmigt. Dennoch ist das Areal nach wie vor sehr gut geeignet für eine Siedlungserweiterung. Zusammen mit der Bauzonenverlagerung Bruggwiese entsteht eine zweckmässige und nachvollziehbare Zonenabgrenzung, welche den zukünftigen Siedlungsrand bilden wird.

Gemäss Masterplan sollen in der Moswis im Osten eine dichte (Reihen-) Einfamilienhaussiedlung (Siedlungsrand) und im Westen Mehrfamilienhäuser erstellt werden, total ca. 1.95 ha.

Eine kleine Ergänzung an WMZ-Fläche in der Bruggwiese beträgt ca. 0.18 ha. Die Summe entspricht dem Flächenguthaben von 2.13 ha gemäss Auslastungsberechnung.

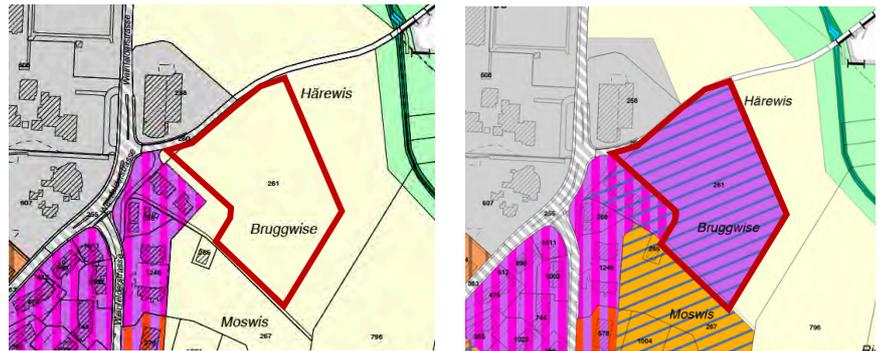
Abb. 70 Ausschnitt Richtplan von 2012



Zonenänderung Nr. 32 | Bruggwiese, Verlagerung Arbeitszone

Das Gebiet liegt heute in der Landwirtschaftszone und wird aufgrund des Zonentauschs (vgl. Zonenänderung Nr. 42) in die Arbeitszone Gewerbe eingezont sowie mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Die Fläche von 22'200 m², die im Gebiet Büel-Oberhofen ausgezont wird, wird flächengleich im Gebiet Bruggwiese eingezont, vollständig auf der Parzelle Nr. 261.

Abb. 71 Ausschnitt Zonenplan alt | neu (ohne
Massstab)



Die Eignungsprüfung kommt in der Gesamtbetrachtung zum Schluss, dass das Gebiet Brüggwiese am besten geeignet ist für eine Verlagerung der Gewerbezone. Folgende Punkte explizit dafür:

- Die ÖV-Anbindung ist mit der ÖV-Güteklasse C / D besser als alternative Standorte. Um die Erschliessungsqualität zu verbessern, wird eine neue, direkte Fuss- und Veloverkehrsverbindung nach Süden, zur Haltestelle der Frauenfeld-Wil-Bahn FWB realisiert.
- Das Areal kann zweckmässig und direkt ab dem bestehenden Strassennetz erschlossen werden.
- Die Distanz ab / zum Autobahnanschluss ist mit ca. 900 m, (im Vergleich ca. 1700 m zum Gebiet Oberhofen / Büel) deutlich geringer.
- Topografie ist flach.

Die Ansiedlung von 22'200 m² Gewerbeland am Siedlungsrand führt generell zu einem starken Eingriff in das Siedlungs- und Landschaftsbild einer Gemeinde. Der Standort Brüggwiese ist ähnlich wie in Oberhofen landschaftlich sensibel. An eine Einzonung müssen zwingend Bedingungen für flankierende Massnahmen zur Einordnung ins Landschaftsbild, zur Gestaltung des Siedlungsrandes und auch zur Gestaltung von Bauten geknüpft werden. Dies wird mittels einer Gestaltungsplanpflicht für die einzuzonenden Flächen im Baugebiet sichergestellt.

Massnahmen zur Retention, Versickerung und zum Hochwasserschutz sind gemäss GEP notwendig und rechtzeitig abzuklären. Das Trafohäuschen auf der Parzelle Nr. 265 ist von der Neuzonierung nicht betroffen, stellt aber für die zukünftige Erschliessung des Gebiets, südlich der Brüggwiese, eine wichtige Randbedingung dar für die geplante Fortführung der Erschliessungsstrasse nach Süden.

Südlich des Gebietes war bei der letzten Revision der kommunalen Richtplanung eine Erweiterung des Siedlungsgebietes zu Wohnzwecken vorgesehen. Das Richtplangebiet wurde aufgrund fehlender Kapazitäten nicht genehmigt. Diese Kapazitäten sind heute wieder vorhanden, eine mögliche Kombination

mit Erweiterungen der Wohnzone südlich davon wurde in den untersuchten Varianten deshalb ebenfalls berücksichtigt (vgl. Zonenänderung Nr. 30). Der Standort Bruggwiese ist eine logische Folgerung der letzten Richtplanung, indem das Gewerbegebiet im Norden anschliesst, wo sich bereits das Feuerwehrgebäude befindet und ein Projekt für den Neubau des Werkhofs (vgl. Zonenänderung Nr. 35) besteht. Im Rahmen der laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung und mit Erarbeitung des Masterplans sind Konzepte entstanden, wie direkt angrenzend im Süden eine Siedlungserweiterung mit ähnlich höherer Dichte wie die westlich angrenzenden Wohnblocks realisiert werden könnten. Deren Erschliessung ist deutlich einfacher von Norden her zu bewerkstelligen als von Süden her, wo eine solche via ein bestehendes Einfamilienhausquartier mit niedriger Dichte erfolgen müsste.

Die vorgesehene Gestaltungsplanpflicht umfasst die gesamte neu eingezonte Fläche. Zusätzlich wird auch die angrenzende Fläche in der Wohn- und Gewerbezone mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert, um eine abgestimmte Entwicklung zu ermöglichen.

Dies ermöglicht eine ortsbaulich bessere Lösung, weil der geplante Ersatzbau der beiden Gebäude Nrn. 82 und 83 neu 3 Gebäude umfassen kann. Deren Gestaltung ist ortsbaulich wichtig und muss zwingend in den Gestaltungsplan mit einbezogen werden. Dies wird mit dem Grundeigentümer vertraglich gesichert.

Abb. 72 Entwurf Masterplanung mit städtebaulicher Skizze (S-P, Mai 2020)



Zonenänderung Nr. 33 | Bruggwiese

Das Gebiet liegt heute in der Landwirtschaftszone und wird in die Wohn- und Arbeitszone 4 eingezont und zudem mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert (vgl. Zonenänderung Nr. 31). Mit der Verlagerung der Arbeitszone ins Gebiet Bruggwiese muss dieses auch erschlossen werden. Im Erschliessungskonzept ist vorgesehen, das Gebiet effizient ab der Weinfelderstrasse – Mörikerstrasse zu erschliessen. Damit die Erschliessung nicht in den Kreuzungsbereich ragt, kann diese nicht direkt entlang der bestehenden Zonengrenze geführt werden, was dazu führen würde, dass zwischen der Erschliessungsstrasse und der bestehenden Bauzone im Westen ein schmaler, nicht nutzbarer Streifen Arbeitszone zu liegen kommen würde. Daher soll diese Fläche der Wohn- und Arbeitszone zugewiesen werden. Es entsteht damit eine gut nutzbare Bautiefe für ein Bauprojekt in Mischnutzung.

Abb. 73 Ausschnitt Zonenplan alt | neu (ohne
Massstab)



Zonenänderung Nr. 35 | Murgtal

Das Gebiet grenzt an einen bestehenden Industriebetrieb und wird aufgrund von Erweiterungsabsichten dieses Betriebs von der Landwirtschaftszone in die Arbeitszone Industrie eingezont. Es handelt sich dabei um eine Einzonung von einem bestehenden Richtplangebiet.

Abb. 74 Ausschnitt Zonenplan alt | neu (ohne
Massstab)



Gemäss Festsetzung 1.1 B Bst. A des kantonalen Richtplans stehen für die massvolle Erweiterung von, in bestehenden Bauzonen ansässigen Betrieben circa 25 ha zur Verfügung. Diese Einzonungen müssen jedoch die Vorgaben aus dem Planungsgrundsatz 1.6 L des kantonalen Richtplans erfüllen:

- ein Vorprojekt vorliegt, das eine flächensparende Lösung aufzeigt,
- nachgewiesen werden kann, dass in der engeren Umgebung des Betriebsstandorts keine Alternativen zur Verfügung stehen,
- die erforderliche Fläche kleiner ist als 2000 m² oder es sich um eine im Verhältnis zur bestehenden Fläche angemessene Erweiterung von maximal 30 Prozent handelt (massvolle Erweiterung).

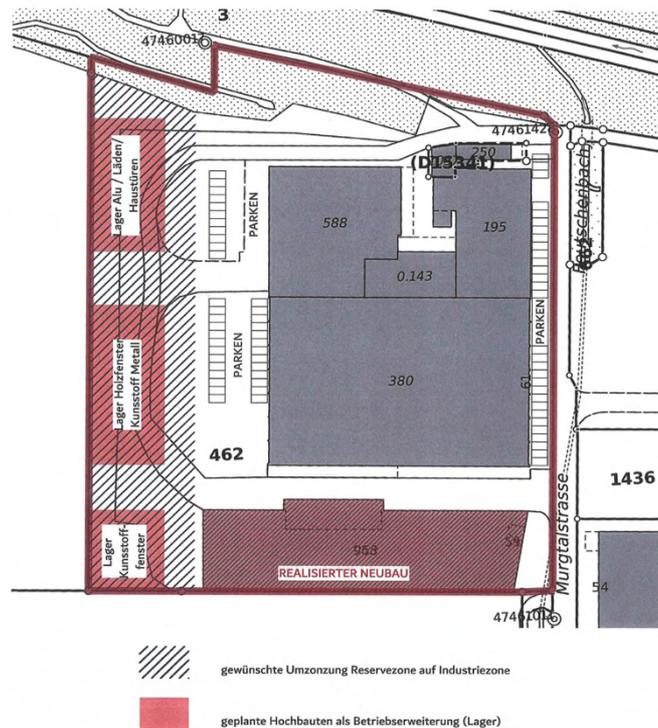
Das Vorprojekt für die Betriebserweiterung der am Standort ansässigen Edelweiss Fenster AG sieht die Realisation von drei gedeckten Lagerflächen für die Lagerung der produzierten Fenster und Haustüren vor.

Die nächsten Industriezonen mit unbebauten Flächen liegen fast einen Kilometer vom Betriebsstandort entfernt. Diese Fläche ist jedoch nicht genügend gross und es stellt sich auch die Frage nach der Verfügbarkeit, da es sich dabei nicht um ein eigenes Grundstück, sondern eine unbebaute Fläche eines bestehenden Betriebes handelt. Weitere unbebaute Flächen in der Industriezone sind in Münchwilen nicht vorhanden. Damit ist die Erweiterung der bestehenden Arbeitszone am zweckmässigsten, da bei alternativen Standorten viele Materialtransportfahrten resultieren würden, was eine zusätzliche Belastung für das Strassennetz und damit zu mehr Immissionen führen würde.

Die Einzonung hat eine Fläche von gesamthaft 4'699 m², wovon 4'332 m² in die Arbeitszone Industrie und 367 m² in die Freihaltezone einzont werden. Die neu einzonte Fläche entspricht dabei 28 % der bestehenden Fläche von 16'779 m².

Die Anforderungen gemäss kantonalem Richtplan sind somit erfüllt und es kann das kantonale Flächenkontingent für Arbeitszonen beansprucht werden.

Abb. 75 Vorprojekt Edelweiss Fenster AG



Zonenänderung Nr. 36 | Werkhof / Feuerwehrdepot

Für den Neubau des Werkhofes mit Entsorgungsstation wird das Gebiet von der Landwirtschaftszone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen eingezont.

Abb. 76 Ausschnitt Zonenplan alt | neu (ohne Massstab)



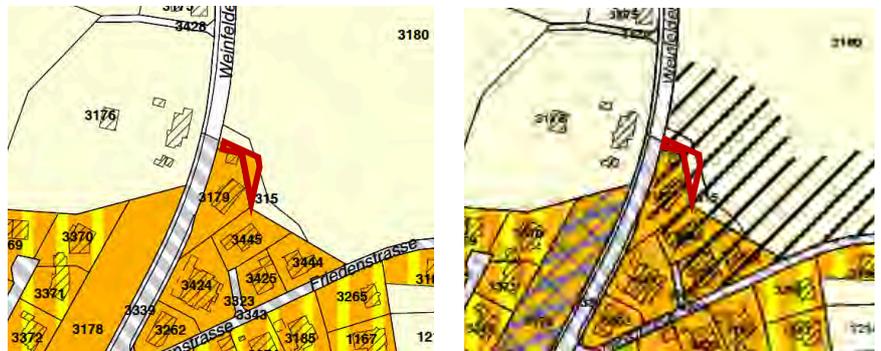
Die Gemeinde Münchwilen plant einen neuen Werkhof. Der bestehende Werkhof an der Waldeggstrasse entspricht nicht mehr den heutigen Bedürfnissen und ist zudem direkt in Zentrumslage, wo eine Arealentwicklung stattfinden soll. Der neue Werkhof soll nördlich des bestehenden Feuerwehrdepots als zweigeschossiger Anbau realisiert werden. Entsprechende Vorprojekte wurden ausgearbeitet. Die bestehende Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist gegen Norden jedoch zu knapp. Im Osten besteht jedoch noch eine Reservefläche, welche aber aufgrund ihrer Form nur schlecht bebaubar ist. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision soll die Zonierung optimiert werden. Die Zufahrt zum Werkhof wird von Westen von der Weinfelderstrasse her erfolgen. Die Zufahrt zum Parkplatz östlich des Feuerwehrdepots kann nicht benutzt werden, da beim Parkplatz der Zugang zur Zivilschutzanlage besteht. Dieser wird bei Truppenübungen des Militärs regelmässig benötigt und steht dann nicht als Zufahrt zur Verfügung. Mit dem direkten Anbau des Werkhofes an das bestehende Feuerwehrgebäude wird eine sehr effiziente und flächensparende Bebauung realisiert.

Auszonungen

Zonenänderung Nr. 43 | Weinfelderstrasse

Die Zonengrenze zwischen der Wohnzone 2b und der Landwirtschaftszone wird auf die vorhandenen Parzellengrenzen angepasst, da die Bauzonenfläche der Parzelle Nr. 315 nicht bebaubar ist.

Abb. 77 Ausschnitt Zonenplan alt | neu (ohne Massstab)



Zonenänderung Nr. 44 | Büel

Das Gebiet liegt in der Gewerbezone und wird in die Landwirtschaftszone ausgezont. Aus der Gesamtbetrachtung und aus den Zukunftsszenarien für das Gebiet Oberhofen ist die Erkenntnis gereift, dass eine Auszonung an diesem Ort zweckmässig und anzustreben ist. Die Parzelle Nr. 1383 eignet sich losgelöst von der Firma Diversey nicht für eine Gewerbenutzung. Damit ist auch der Grund, warum diese Fläche damals eingezont wurde, hinfällig und ein Verbleib der Gewerbezonfläche an diesem Ort ist aus mehreren Gründen nicht nur unerwünscht, sondern auch aus planerischen Gründen nicht mehr vertretbar. Die Erschliessung für Dritte wäre sehr aufwändig und müsste via den Dorfkern und Wohngebiet zum Rande des Baugebiets erfolgen. Der Gestaltungsplan Oberhofen sieht angrenzend im Osten eine Wohnentwicklung vor, deren Standortqualität durch zusätzliches Gewerbegebiet beeinträchtigt wäre. Das zwischenzeitlich stark expandierte regionale Alterszentrum Tannzapfenland liegt in unmittelbarer Nähe, was zu Lärmimmissionen führen würde, die unerwünscht sind und die Sicht sowie den Zugang ins Naherholungsgebiet einschränken würden. Da der Bedarf für Gewerbezone jedoch stetig gewachsen ist und momentan ein dringender Bedarf für Münchwiler Betriebe besteht, wird nicht eine Auszonung, sondern eine flächengleiche Verlegung angestrebt. Dafür wurden mehrere Standorte geprüft; als geeignetster Standort stellte sich dabei das Gebiet Bruggwise heraus, weil er mit Abstand am besten erschlossen ist und direkt angrenzend an bereits im letzten Richtplan vorgesehenem Siedlungserweiterungsgebiet liegt (vgl. Zonenänderung Nr. 31).

Abb. 78 Ausschnitt Zonenplan alt | neu (ohne
Massstab)



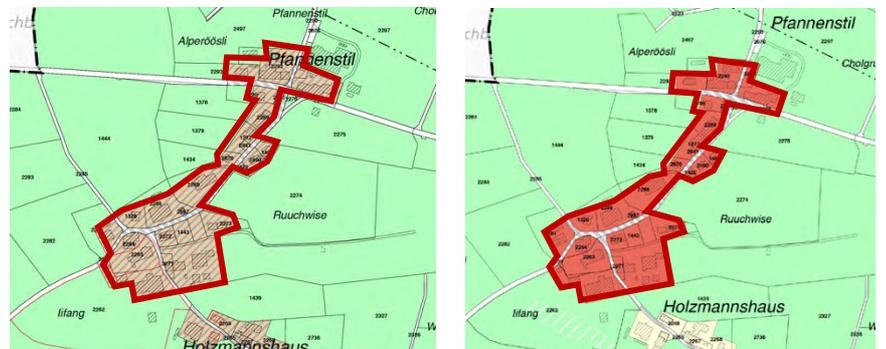
Kleinsiedlungen

Der Kanton Thurgau musste die Rechtmässigkeit der Zonenzuweisung von Kleinsiedlungen überprüfen. Aufgrund dieser Überprüfung wird die bisherige Weilerzone nicht mehr verwendet. Stattdessen werden alle Kleinsiedlungen neu einer Dorf-, Erhaltungs- oder Landwirtschaftszone zugewiesen. Diese Zuweisung wurde durch den Kanton mit der Kleinsiedlungsverordnung festgelegt nun im kantonalen Richtplan sowie der Planungs- und Bauverordnung festgehalten und wird nun durch die Gemeinden grundeigentümergebunden umgesetzt.

Zonenänderung Nr. G | Pfannenstil

Das Gebiet liegt in der Weilerzone und wird gemäss Anhang der Kleinsiedlungsverordnung sowie des Richtplans der Dorfzone zugewiesen. Die bestehende enge Umgrenzung der Siedlung bleibt bestehen.

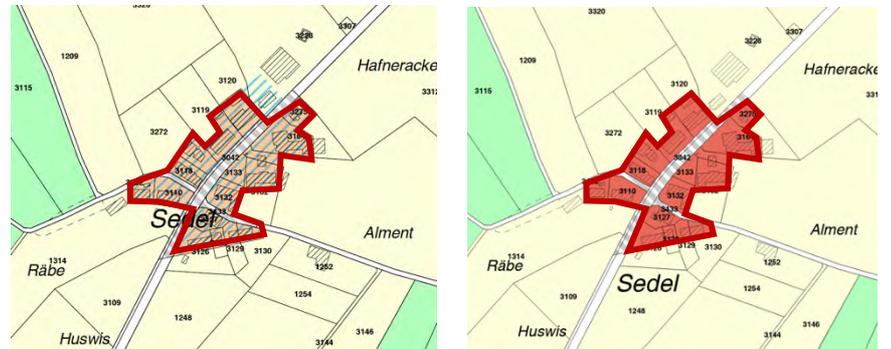
Abb. 79 Ausschnitt Zonenplan alt | neu (ohne
Massstab)



Zonenänderung Nr. H | Sedel

Das Gebiet liegt in der Weilerzone und wird gemäss Anhang der Kleinsiedlungsverordnung sowie des Richtplans der Dorfzone zugewiesen. Die bestehende enge Umgrenzung der Siedlung bleibt bestehen.

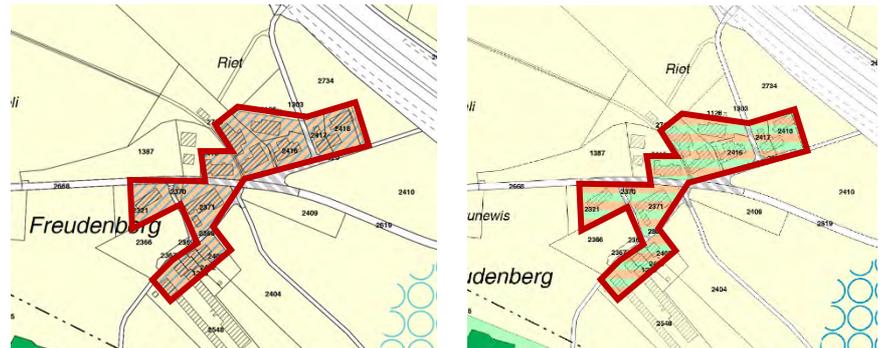
Abb. 80 Ausschnitt Zonenplan alt | neu (ohne Massstab)



Zonenänderung Nr. I | Freudenberg

Das Gebiet liegt in der Weilerzone und wird der Kleinsiedlungsverordnung der Erhaltungszone zugewiesen. Die bestehende enge Umgrenzung der Siedlung bleibt bestehen.

Abb. 81 Ausschnitt Zonenplan alt | neu (ohne Massstab)



Zonenänderung Nr. J | Holzmannshaus Süd

Das Gebiet liegt in der Weilerzone und wird im Zuge der Kleinsiedlungsverordnung der Erhaltungszone zugewiesen. Die bestehende enge Umgrenzung der Siedlung bleibt bestehen.

Abb. 82 Ausschnitt Zonenplan alt | neu (ohne Massstab)



Zonenänderung Nr. K | Holzmannshaus Mitte

Das Gebiet liegt in der Weilerzone und wird im Zuge der Kleinsiedlungsverordnung der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Abb. 83 Ausschnitt Zonenplan alt | neu (ohne Massstab)



6.3.3 Überlagernde Zonen

Zone mit Gestaltungsplanpflicht

Im rechtsgültigen Zonenplan sind bereits diverse Gebiete mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Etwa für die Hälfte dieser Gebiete ist heute bereits ein Gestaltungsplan vorhanden. Neu werden auch drei Gebiete, welche neu eingezont oder umgezont werden, mit Gestaltungsplanpflicht überlagert. Es sind dies die Zonenplanänderungen Nr. 17, 30, 31 und 32. Zudem wird im Gebiet Pöschenäcker (Mezikonerstrasse) über drei Grundstücke in der Wohn- und Arbeitszone WA2 eine Gestaltungsplanpflicht erlassen. Dies, um eine auf die Lage am Siedlungsrand abgestimmte Entwicklung zu erreichen. Aufgehoben wird die Gestaltungsplanpflicht im Rahmen der Zonenplanänderung Nr. 41 (Auszonung Gebiet Büel).

Ortsbild- und Umgebungsschutzzone

Die heutige Strukturschutzzone wird im Rahmen der Revision in die Ortsbild- und Umgebungsschutzzone integriert. Dies, da die vorhandenen Strukturschutzgebiete aufgehoben oder in eine Ortsbild- und Umgebungsschutzzone umgewandelt werden.

In Münchwilen werden folgende vier Gebiete von Ortsbild- und Umgebungsschutzzone überlagert: Eschlikonerstrasse / Gartenstrasse, Pilgerstrasse / Kettstrasse, Zentrum entlang Wilerstrasse, Mezikonerstrasse / Werkstrasse. In St. Margarethen sind es nochmals zwei Gebiete: entlang der Ring- und Schönenbergstrasse sowie entlang der Trungerstrasse. Zudem sind auch die Kleinsiedlungen Holzmannshaus, Pfannenstiel, Freudenberg und Sedel mit einer Ortsbild- und Umgebungsschutzzone überlagert.

Baumschutzzone

Die überlagernde Baumschutzzone ist in St. Margarethen zwischen der Weinfelder- und der Trungerstrasse vorhanden und in Münchwilen bei der Primarschule und beim Alfred-Sutter-Park. Diese Überlagerungen werden so beibehalten.

Zone für archäologische Funde

Am südlichen Ortsrand von Münchwilen, im Gebiet Braati östlich der Kleinsiedlung Freudenberg, ist eine bestehende Zone für archäologische Funde vorhanden, welche auch in Zukunft erhalten bleibt.

Gefahrenzone

Die Gefahrenkarte zeigt für die Flächen innerhalb des Beurteilungsperimeters detailliert auf, welche Gebiete (Siedlungsräume und kritische Infrastruktur) durch Hochwasser und Rutschungen bedroht sind.

Gemäss § 20 PBG werden die überlagerten Gefahrenzonen auf der Grundlage der vom Kanton erarbeiteten Gefahrenkarten festgelegt. Die Integration der behördenverbindlichen Gefahrenkarte im Zonenplan hat das Ziel, die Gefahrengebiete grundeigentümergebunden festzulegen. Im Rahmen der Integration in den Zonenplan ist zu prüfen, ob mit raumplanerischen Massnahmen (Ein-, Um-, und Auszonung) Risiken minimiert werden können (vgl. Kap. 6.4).

Erhebliche Gefährdung

Bei erheblicher Gefährdung sind Personen sowohl innerhalb wie ausserhalb von Gebäuden gefährdet. Mit plötzlicher Zerstörung von Gebäuden ist zu rechnen.

Die Gefahrenbereiche mit erheblicher Gefährdung liegen im Flussbett der Murg sowie im Bachbett der vier Bäche Schelmenmosbach, Truengerbach, Chräbsbach und Weierbach.

Mittlere Gefährdung

Bei mittlerer Gefährdung sind Personen innerhalb von Gebäuden kaum gefährdet, jedoch ausserhalb davon. Schäden an Gebäuden sind möglich, plötzliche Gebäudezerstörungen sind aber nicht zu erwarten, falls gewisse Auflagen bezüglich der Bauweise beachtet werden. Das Schadensausmass kann je nach Naturgefahr sehr unterschiedlich sein.

Mittlere Gefährdungsbereiche gibt es nur entlang der Fliessgewässer (Murg, Schelmenmosbach, Truengerbach, Chräbsbach, Weierbach).

Geringe Gefährdung

Bei geringer Gefährdung sind Personen kaum gefährdet. Es ist mit geringen Schäden an Gebäuden bzw. mit Behinderungen zu rechnen. Innerhalb von Gebäuden können Schäden auftreten.

Geringe Gefährdungen durch Hochwasser kommt entlang der Fliessgewässer (Murg, Schelmenmosbach, Truengerbach, Chräbsbach, Weierbach, Feutschenbach) vor. Zusätzlich gibt es noch eine Gefährdung durch Rutschungen südlich von Holzmannshaus und eine Gefährdung durch Oberflächenabfluss nördlich von St. Margarethen.

Restgefährdung

Beim Eintreten von Ereignissen mit Restgefährdung sind lediglich geringe Schäden zu befürchten.

6.4 Gebiete mit Lärmvorbelastung

6.4.1 Grundlagen

Wenn Teile von Nutzungszonen der Empfindlichkeitsstufe I oder II mit Lärm vorbelastet sind, können sie aufgrund von Art. 43 Abs 2 LSV der nächsthöheren Stufe zugeordnet werden. Mit dieser Höhereinstufung gilt somit eine höhere Empfindlichkeitsstufe, als dies von der Nutzung her angebracht wäre. Mit der Möglichkeit der Höhereinstufung nimmt die LSV insbesondere Rücksicht auf städtische Verhältnisse und andere Bereiche, wo die Bestrebungen zur Erhaltung des Wohnraums nicht durch Lärmschutzvorschriften unterlaufen werden sollen. Durch die Höhereinstufung werden für Bau- und Umbauvorhaben des Grundeigentümers bei der Anwendung von Art. 31 LSV (Bauen im lärmbelasteten Gebiet) keine über Gebühr strengeren Bedingungen geschaffen.

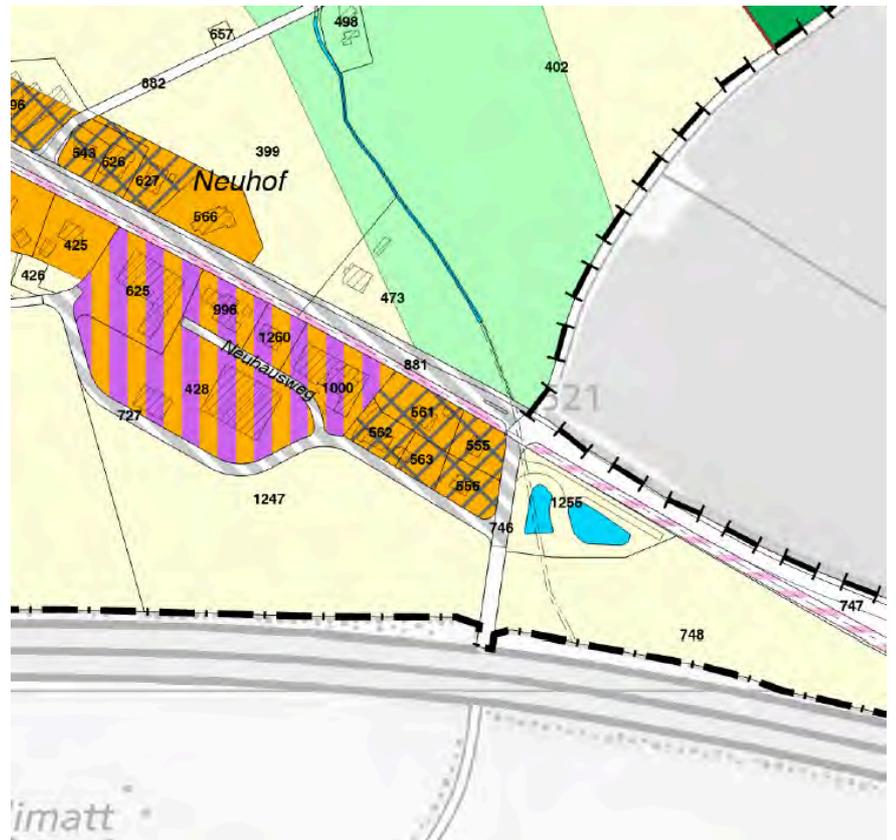
6.4.2 Betroffene Gebiete

In der Gemeinde Münchwilen sind heute schon drei Gebiete mit einer Höhereinstufung aufgrund des Lärms vorhanden. Sie liegen alle entlang der Wilerstrasse. Die Sinus AG hat in einem Gutachten die Lärmsituation für das Siedlungsgebiet von Münchwilen untersucht. Dabei war insbesondere der Einfluss der Kantonsstrassen sowie der Autobahn entscheidend. Aufgrund des Gutachtens (vgl. Beilage B6) zum Strassenverkehrslärm werden nun drei weitere Gebiete (Eschlikonerstrasse, Wilerstrasse, Weinfelderstrasse) in ihrer Empfindlichkeitsstufe höher eingestuft.

Wilerstrasse

Die betroffenen Parzellen sind heute der ES II zugeordnet und die Belastungsgrenzwerte werden an allen Fassaden überschritten. Es wurden bereits Massnahmen umgesetzt, die Belastungsgrenzwerte werden jedoch weiterhin überschritten. Mit einer Aufstufung, in die ES III werden die Grenzwerte immer noch überschritten, womit die Sanierungspflicht der Anlagenhalter nicht umgangen wird.

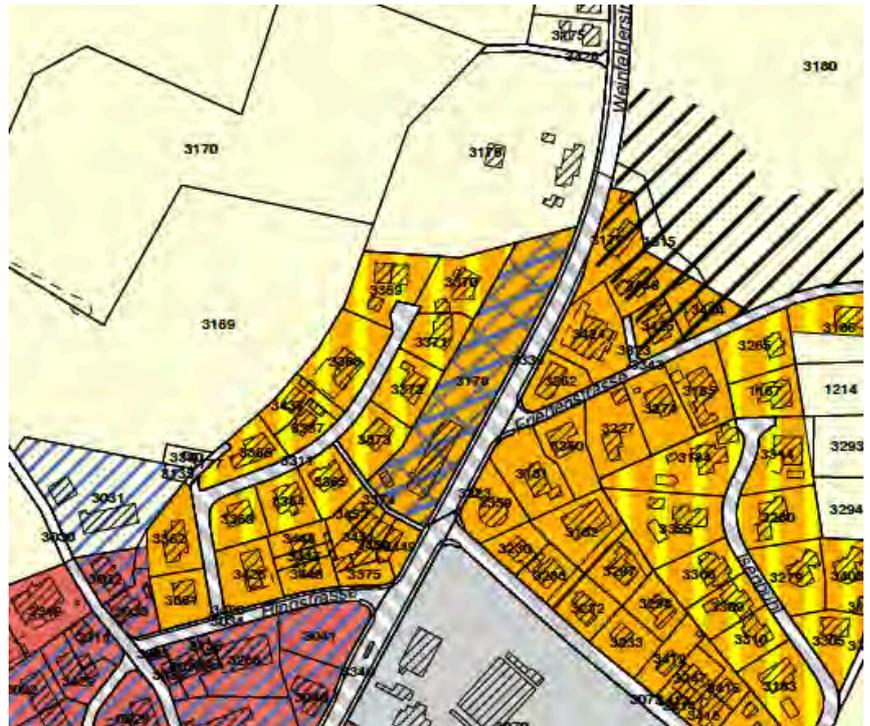
Abb. 85 Aufstufung ES II zu ES III



Weinfelderstrasse

Die Parzelle ist unbebaut und wird mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Aus lärmrechtlicher Sicht wird diese Parzelle als unerschlossen eingestuft. Es sind somit nicht die Immissionsgrenzwerte, sondern die strengeren Planungswerte einzuhalten. Massnahmen an der Quelle sind nur sehr bedingt möglich und führen nicht zu einer Einhaltung der Planungsgrenzwerte. Selbst bei einer Aufstufung, in die ES III bleibt, der Grenzwert bei einem Grossteil der Parzelle überschritten.

Abb. 86 Aufstufung ES II zu ES III



6.5 Mehrwertabgabe

Nach §63 ff. PBG fällt bei Ein- und Umzonungen von Nichtbauzonen zu Bauzonen sowie von öffentlichen Zonen zu Bauzonen eine Mehrwertabgabe von 20 % auf den Bodenmehrwert an. Diese wird nach Rechtskraft von der Steuerverwaltung veranlagt. Folgende Ein- und Umzonungen sind von der Mehrwertabgabe betroffen:

Tab. 8 Mehrwertabgabepflichtige Zonenplanänderungen

Änderungsnummer	Parzellen Nr.	Zone alt	Zone neu	Veranlassung	Fläche
11	458	OeB	W3	Tatsächliche Nutzung	883 m ²
31.1 / 31.2	265, 267, 382, 527, 578, 641, 814, 1004, 1007	Lw	W3 / W2b	Siedlungserweiterung an zentraler Lage aufgrund Einzonungsguthaben	15'794 m ² / 3'753 m ²
32	261	Lw	AG	Zonentausch mit Nr. 41	22'200 m ²
33	260	Lw	WA4	Siedlungserweiterung an zentraler Lage aufgrund Einzonungsguthaben	1'753 m ²
35.1 / 35.2	462	Lw	Al / Fh	Einzonung von Richtpl-angebot	4'186 m ² / 513 m ²

6.6 Fruchtfolgeflächen

6.6.1 Gesamtübersicht

Die Landwirtschaftsflächen in Münchwilen sind zu einem grossen Teil als Fruchtfolgeflächen festgelegt. Bei einer Einzonung von Fruchtfolgeflächen sind besondere Vorgaben einzuhalten. Die Arbeitshilfe «Fruchtfolgeflächen in der raumplanerischen Interessenabwägung» des Kantons für Gemeinde und Planende wurde berücksichtigt.

Es ist eine Interessenabwägung durchzuführen und zu prüfen, ob ein überwiegendes öffentliches Interesse an einer Einzonung vorliegt und der Bedarf nicht in der Bauzone oder auf landwirtschaftlich weniger gut geeigneten Flächen erfüllt werden kann.

Kann durch die Interessenabwägung aufgezeigt werden, dass eine Einzonung angebracht ist, müssen Einzonungen mit einem Fruchtfolgeflächenbedarf von mehr als 3'000 m² kompensiert werden. Als Kompensation gelten in erster Priorität Auszonungen von Böden mit FFF-Qualität sowie fachgerechte Aufwertungen und Rekultivierung, in zweiter Priorität Neuerhebungen von FFF. Die Bedürfnisse des ökologischen Ausgleichs und der Vernetzung von Biotopen sind zu berücksichtigen.

Es sind bei fünf Einzonungen (vgl. Tab. 9) Fruchtfolgeflächen mit einer Gesamtfläche von knapp 4.3 ha betroffen. Durch eine Auszonung von einer heute un bebauten Gewerbezone können davon jedoch 2.2 ha FFF direkt kompensiert werden.

Tab. 9 Zonenplanänderungen mit betroffenen Fruchtfolgeflächen

Nr.	Zone alt	Zone neu	Abnahme FFF-Fläche	Zunahme FFF-Fläche	Beschreibung
31.1	Lw	W3	12'477 m ²		Moswis
31.2	Lw	W2b	(2'669 m ²)		Moswis
32	Lw	AG	21'280 m ²		Bruggwise
33	Lw	WA4	115 m ²		Bruggwise
35.1	Lw	Al	3'808 m ²		Murgtal
35.2	Lw	Fh	260 m ²		Murgtal
36	Lw	OeB	(2'267 m ²)		Speckwis (Werkhof)
42	G	Lw		22'200 m ²	Büel
Summe			37'680 m²	22'200 m²	
Bilanz			15'480 m²		
Komp.				14'500 m²	Schiessanlage
Bedarf				980 m²	

Abb. 87 Einzonungen mit Fruchtfolgeflächenbedarf (pinke Schraffur), ohne Massstab



6.6.2 Interessenabwägung

Nr. 31 Einzonung Moswis

Die Neueinzonung erfüllt die Anforderungen gemäss KRP, es besteht ein entsprechendes Flächenguthaben. Das kantonal wichtige Ziele der Verdichtung in regionalen Zentren wird damit erfüllt. Mit der Zuteilung zu einer Zone mit hoher Dichte (W3) und lediglich einer Bautiefe tieferer Dichte am Siedlungsrand ist die optimale Nutzung sichergestellt, der Mindestumfang ist gewahrt. Die Lage ist zentral, kann effizient gemeinsam mit dem Gebiet Bruggwiese erschlossen werden. *Die Grundanforderungen (gesetzliche Anforderungen und planerische Vorgaben) sind erfüllt.*

Eine konkrete Planung ist vorhanden, im Rahmen der Vision 2045+ wurden städtebauliche Studien erstellt, wie eine verdichtete Überbauung an diesem Ort aussehen könnte. Im Rahmen der Kompensation für die Auszonung Büel wurde ein umfassendes Variantenstudium erstellt. Das Gebiet Bruggwiese ist das einzige, das planungsrechtliche Vorgaben erfüllt und gleichzeitig erhältlich war. Es ist der einzige Ort in Münchwilen an zentraler Lage, der verkehrstechnisch gut erschlossen ist und sich für eine Einzonung mit verdichteter Bauweise eignet. Die unterliegenden Interessen (Landschaftsschutz) werden bestmöglich kompensiert mit Abstufung der Bebauung zum Siedlungsrand und im Richtplan festgesetzter Begrünung des Siedlungsrandes. *Die Interessenabwägung für Beanspruchung FFF ist positiv.*

Die Fläche liegt über der Bagatellgrenze und muss kompensiert werden.

Nr. 32 und 33 Einzonungen Bruggwiese | Nr. 42 Auszonung Büel

Es handelt sich um eine flächengleiche Kompensation: Auszonung Büel und Einzonung Bruggwiese. Die kantonal wichtigen Ziele der Nutzungstrennung sowie der Flächenverlagerung an sinnvolleren Lagen werden damit erfüllt. Die Landschaftskammer und das Naherholungsgebiet Büel können damit vergrössert werden. Zudem kann verhindert werden, dass eine Erschliessung für eine Gewerbezone via ein Wohngebiet erstellt werden muss. Mit der Zuteilung zu einer Gewerbezone und einer kleinen Erweiterung der bestehenden Mischzone bis zur neuen Erschliessungsstrasse ist eine optimale Nutzung sichergestellt, der Mindestumfang ist gewahrt. Die Lage ist zentral und gut erschlossen mit der Lage direkt an der Kantonsstrasse (Weinfelderstrasse). *Die Grundanforderungen (gesetzliche Anforderungen und planerische Vorgaben) sind erfüllt.*

Eine konkrete Planung ist vorhanden, im Rahmen der Vision 2045+ wurden städtebauliche Studien erstellt, wie eine verdichtete Überbauung an diesem Ort aussehen könnte. Im Rahmen der Kompensation für die Auszonung Büel wurde ein umfassendes Variantenstudium erstellt. Das Gebiet Bruggwiese ist das einzige, das planungsrechtliche Vorgaben erfüllt und erhältlich war. Es ist der einzige Ort in Münchwilen an zentraler Lage, der verkehrstechnisch gut erschlossen ist und sich für eine Einzonung mit verdichteter Bauweise eignet. Die unterliegenden Interessen (Landschaftsschutz) werden bestmöglich kompensiert mit Abstufung der Bebauung zum Siedlungsrand und im Richtplan festgesetzter Begrünung des Siedlungsrandes. *Die Interessenabwägung für Beanspruchung FFF ist positiv.*

Die Fläche liegt über der Bagatellgrenze und muss kompensiert werden. Die Kompensierung kann mit der Flächenverlagerung 1:1 voraussichtlich im Gebiet Büel erfolgen, das ausgezont wird. Um die Fruchtfolgequalität nachzuweisen, ist an diesem Standort ein bodenkundliches Gutachten zu erstellen.

Nr. 35 Murgtal

Die Neueinzonung erfüllt die Anforderungen gemäss KRP, es besteht ein entsprechendes Flächenguthaben. Das kantonal wichtige Ziel der Stärkung bestehender Betriebe wird damit erfüllt. Die bereits als Richtplanfläche bezeichnete Teilfläche ist heute Richtplanfläche und als Reserve für die ansässigen Betriebe vorgesehen. Diese haben nun Bedarf angemeldet und einen Einzonungsantrag gestellt. Die Lage ist direkt angrenzend an bestehendes Firmenareal. *Die Grundanforderungen (gesetzliche Anforderungen und planerische Vorgaben) sind erfüllt.*

Eine konkrete Planung ist vorhanden, die notwendige Minimalfläche wird beansprucht. Die unterliegenden Interessen (Landschaftsschutz, Naturschutz) werden bestmöglich kompensiert mit der Zuteilung der nördlich, nahe Wald, gelegenen Fläche in die Freihaltezone. Im Rahmen der Baubewilligung kann die

Bepflanzung des Siedlungsrandes eingefordert werden. *Die Interessenabwägung für Beanspruchung FFF ist positiv.*

Die Fläche liegt über der Bagatellgrenze und muss kompensiert werden.

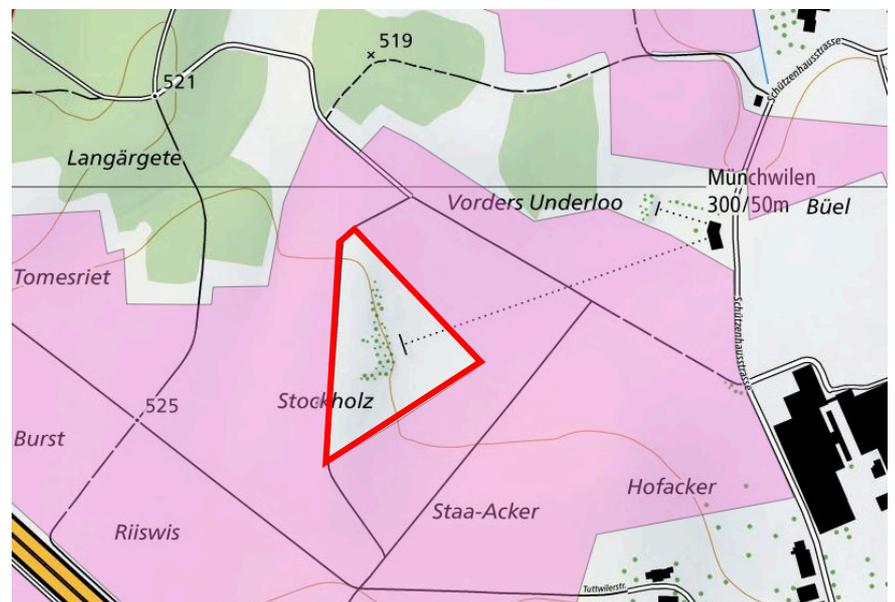
Nr. 36 Speckwis

Die Neueinzonung erfüllt die Anforderungen gemäss KRP, es besteht ein entsprechendes Flächenguthaben. Der Bedarf der Gemeinde für einen Werkhof ist ausgewiesen. Aufgrund der Lage, direkt angrenzend an das Betriebsgebäude der Feuerwehr, können Synergien genutzt und die Flächenbeanspruchung minimal gehalten werden. Die Lage ist direkt angrenzend an eine bestehende öffentliche Zone. Die eher unförmige Parzelle wird mit Erweiterungen eine Rechteckform erlangen. Damit kann der Werkhof an das bestehende Gebäude angebaut werden. *Die Grundanforderungen (gesetzliche Anforderungen und planerische Vorgaben) sind erfüllt.*

6.6.3 Kompensation innerhalb des Gemeindegebietes

Durch die Sanierung des Kugelfangs der ausgedienten 300 m Schiessanlage Riet und Oberhofen im Jahr 2020 und die gleichzeitige Ausgleichung einer natürlichen Mulde ist in diesem Bereich eine grössere Fläche Landwirtschaftsland aufgewertet worden. Damit hat die Fläche um den Zielhang des ehemaligen Schiessstandes nun ebenfalls wieder Fruchtfolgeflächenqualität erreicht und kann entsprechend in den Kataster aufgenommen werden.

Abb. 88 Kompensationsfläche für Fruchtfolgeflächen, ThurGis Juni 2022 (ohne Massstab)



Durch diese Sanierung (1.45 ha) und die Auszonung des Gewerbegebiets Büel (2.20 ha) können somit 3.65 ha der insgesamt beanspruchten 4.29 ha kompensiert werden. Es verbleibt eine Restfläche gemäss Tab. 5 von 980 m², die zusätzlich kompensiert werden müssen.

In Zukunft plant der Kanton die Schaffung eines Fonds, in den im Falle eines Verbrauchs von Fruchtfolgeflächen flächenabhängige Entschädigungen einbezahlt werden können. Mit diesem Fonds werden anschliessend Aufwertungsprojekte finanziert. Aufgrund der geringen zu kompensierenden Fläche wäre die Gemeinde an einer solchen Lösung interessiert und wird sich beim Kanton erkundigen.

6.7 Naturgefahren

6.7.1 Umsetzung Gefahrenkarte

Die Auseinandersetzung mit der Gefahrenkarte erfolgte nach den vier Schritten des Merkblattes «Ausscheidung von Gefahrenzonen» des Departements für Bau und Umwelt.

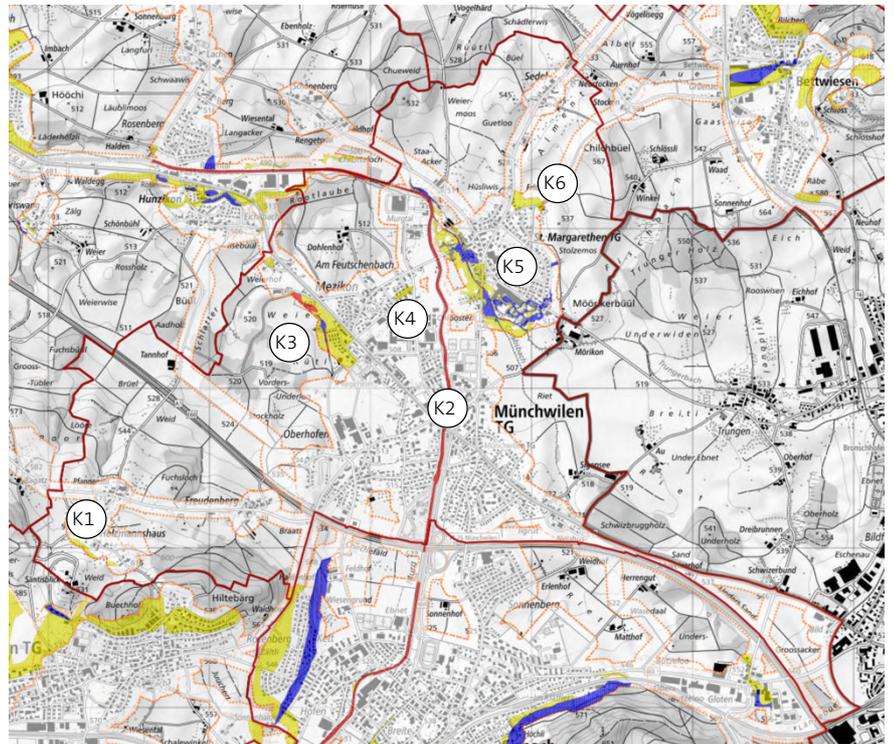
- Schritt 1: Überlagerung Zonenplan mit Gefahrenkarte
- Schritt 2: Analyse der Gefahrengebiete
- Schritt 3: Konkrete raumplanerische Massnahmen
- Schritt 4: Weitere Massnahmen

6.7.2 Evaluation Konfliktgebiete

Für das Gemeindegebiet Münchwilen sind sechs Konfliktgebiete (K1 bis K6) erfasst worden, welche nachfolgend genauer umschrieben sind.

Im kommunalen Richtplan sind keine Richtplangebiete oder Nutzungsänderungen definiert, welche in Gefahrengebieten liegen. Entsprechend ist eine Untersuchung dieser Flächen nicht notwendig.

Abb. 89 Ausschnitt synoptische Gefahrenkarte, ThurGIS, November 2021 (ohne Massstab)



K1: Holzmannshaus

Beschrieb Gebiet und Gefährdung

Das Gebiet mit einer geringen Gefährdung durch Rutschungen erstreckt sich südöstlich der Kleinsiedlung Holzmannshaus.

Abb. 90 Ausschnitt Gefahrenkarte; ThurGIS, November 2021 (ohne Massstab)



Gefahrenbeurteilung

Das Gebiet liegt im Gefahrenbereich gering. Die Gefahr durch die Rutschung entsteht durch den Hügel Sántisblick im Süden.

Nutzung

Die betroffenen Flächen sind heute dem Landwirtschaftsgebiet zugewiesen und dementsprechend auch unbebaut.

Raumplanerische Massnahme

Eine Auszonung resp. Umzonung der Flächen in die Freihaltezone erscheint weder verhältnismässig noch sinnvoll. Die Gefahrenkartierung wird 1:1 übernommen.

Technische Massnahme

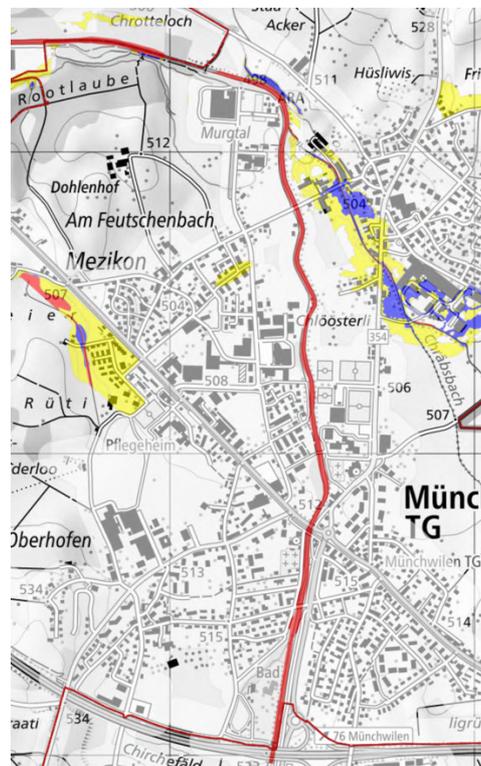
Allfällige Objektschutzmassnahmen sind bei Baubewilligungen zu prüfen und ggf. zu verfügen.

K2: Murg

Beschrieb Gebiet und Gefährdung

Das Gebiet mit einer erheblichen Gefährdung durch Wasser erstreckt sich quer durch das Gemeindegebiet von Süden nach Nord-Osten. Durch die starke Kanalisierung der Murg im Baugebiet ist jedoch hauptsächlich das Flussbett und nicht die angrenzenden Grundstücke betroffen.

Abb. 91 Ausschnitt Gefahrenkarte; ThurGIS, November 2021 (ohne Massstab)



Gefahrenbeurteilung

Das Gebiet liegt im Gefahrenbereich erheblich. Die Hochwassergefahr entsteht durch die Murg. Zusätzlich gibt es am Ufer entlang, teilweise auch eine geringe bis mittlere Gefährdung durch Rutschungen.

Nutzung

Ein Grossteil der betroffenen Flächen ist bereits dem Baugebiet zugewiesen. Die angrenzenden Flächen im Baugebiet sind zudem mehrheitlich überbaut.

Raumplanerische Massnahme

Durch die Beschränkung der Gefahrenbereiche auf das Flussbett und die vorhandenen Freihaltezonen entlang der Murg sind keine Aus- oder Umzonungen verhältnismässig oder sinnvoll. Die Gefahrenkartierung wird 1:1 übernommen.

Technische Massnahme

Durch das tiefe Flussbett der Murg besteht für die angrenzenden Grundstücke keine Gefahr einer Überflutung.

K3: Weierbach

Beschrieb Gebiet und Gefährdung

Das Gebiet mit einer geringen bis erheblichen Gefährdung durch Überflutung erstreckt sich von der Rütistrasse über die Weierhofstrasse bis zum Weierhof. Die grösste Gefährdung ist dabei im Bereich der Eindolung zu erwarten.

Abb. 92 Ausschnitt Gefahrenkarte; ThurGIS, November 2021 (ohne Massstab)



Gefahrenbeurteilung

Das Gebiet liegt in den Gefahrenbereichen gering bis erheblich. Die Hochwassergefahr entsteht durch den Weierbach; insbesondere im Bereich des Durchlasses unter der Rütistrasse und der Weierhofstrasse.

Nutzung

Die betroffenen Flächen sind zu einem Teil bereits dem Baugebiet (Wohnen) zugewiesen und heute schon bebaut. Das restliche betroffene Gebiet liegt in der Landwirtschaftszone.

Raumplanerische Massnahme

Eine Auszonung resp. Umzonung der Flächen in die Freihaltezone erscheint weder verhältnismässig noch sinnvoll. Die Gefahrenkartierung wird 1:1 übernommen. Für die Bebauung der unbebauten Grundstücke am Rütliweg können Massnahmen zur Gefahrenreduktion im Baugesuch aufgezeigt werden.

Technische Massnahme

Aktuell wird eine Entlastungsleitung mit Überflutungsbereich in der angrenzenden Landwirtschaftszone projektiert, damit die heute vorhandene Gefährdung durch Überflutung vermindert werden kann. Allfällige weitere Objektschutzmassnahmen sind bei Baubewilligungen zu prüfen und ggf. zu verfügen.

K4: Feutschbach

Beschrieb Gebiet und Gefährdung

Das Gebiet mit einer geringen Gefährdung durch Wasser erstreckt sich zwischen der Binzstrasse und der Murgtalstrasse. Die Quelle der Überschwemmung ist dabei der Feutschbach.

Abb. 93 Ausschnitt Gefahrenkarte; ThurGIS, November 2021 (ohne Massstab)



Gefahrenbeurteilung

Das Gebiet liegt im Gefahrenbereich gering. Die Hochwassergefahr entsteht durch den Feutschbach.

Nutzung

Die betroffenen Flächen sind bereits dem Baugebiet zugewiesen und vollständig überbaut. Das betroffene Gebiet hat dabei eine reine Wohnnutzung.

Raumplanerische Massnahme

Eine Auszonung resp. Umzonung der Flächen in die Freihaltezone erscheint weder verhältnismässig noch sinnvoll. Die Gefahrenkartierung wird 1:1 übernommen.

Technische Massnahme

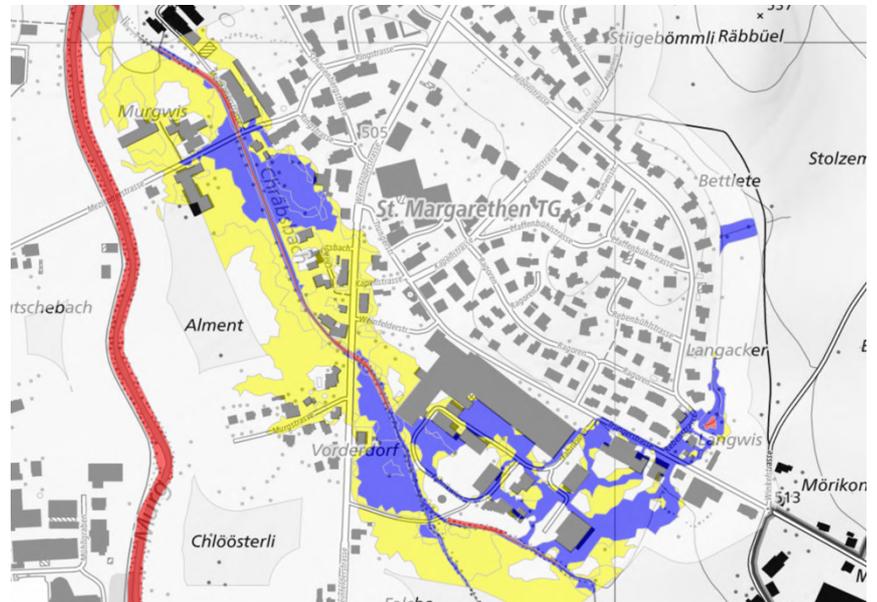
Allfällige Objektschutzmassnahmen sind bei Baubewilligungen zu prüfen und ggf. zu verfügen.

K5: St. Margarethen

Beschrieb Gebiet und Gefährdung

Das Gebiet mit einer geringen bis erheblichen Gefährdung durch Wasser erstreckt sich entlang des Schelmenmosbachs, des Truengerbachs und des Chräbsbachs im Ortsteil St. Margarethen

Abb. 94 Ausschnitt Gefahrenkarte; ThurGIS, November 2021 (ohne Massstab)



Gefahrenbeurteilung

Das Gebiet liegt in den Gefahrenbereichen gering bis erheblich. Die Hochwassergefahr entsteht durch drei Bäche. Die erhebliche Gefährdung beschränkt sich dabei auf das Bachbett. Die anderen Gefahrenbereiche entstehen durch Durchlässe unter Strasse sowie an den Mündungsstellen der Bäche. Dadurch kann es zu Überschwemmungen auf grösseren Flächen im Wohngebiet kommen.

Nutzung

Die betroffenen Flächen sind bereits zu einem grossen Teil dem Baugebiet zugewiesen und schon bebaut. Im Gebiet hat es Wohnnutzungen, Gewerbenutzungen und industrielle Nutzungen.

Raumplanerische Massnahme

Eine Auszonung resp. Umzonung der Flächen in die Freihaltezone erscheint weder verhältnismässig noch sinnvoll. Die Gefahrenkartierung wird 1:1 übernommen.

Technische Massnahme

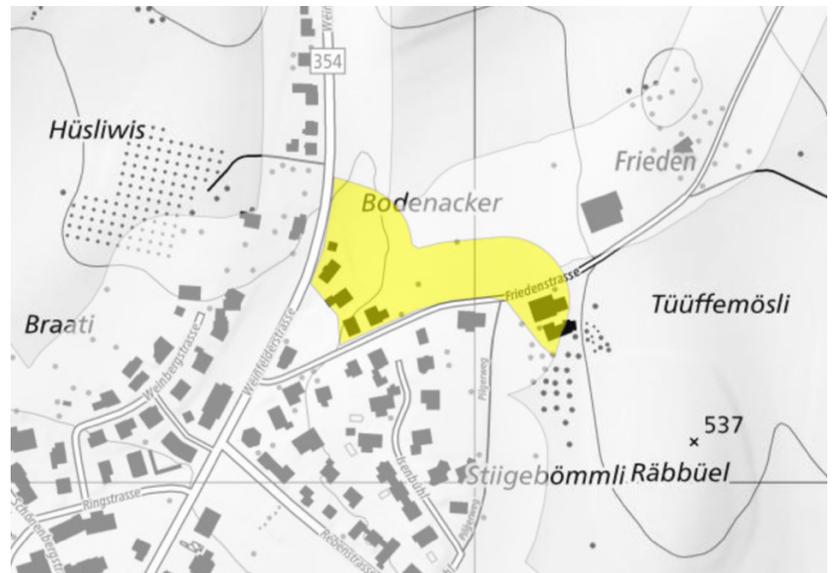
Aktuell läuft ein Projekt zum Hochwasserschutz und Revitalisierung des Chräbsbachs, welches zu einem grossen Teil bereits umgesetzt wurde. Durch dieses Projekt verringert sich die Gefährdung durch Wasser sehr stark und ist nur noch minimal im Bereich des Strassendurchgangs (Weinfelderstrasse) sowie durch Oberflächenabfluss im Bereich des Rückhaltebeckens (Rebenstrasse) vorhanden. Da dieses Projekt jedoch noch nicht vollständig abgeschlossen ist, wurde die Gefahrenkarte noch nicht aktualisiert.

K6: Bodenacker

Beschrieb Gebiet und Gefährdung

Das Gebiet mit einer geringen Gefährdung durch Oberflächenabfluss liegt am nördlichen Siedlungsrand von St. Margarethen zwischen der Friedenstrasse und der Weinfelderstrasse.

Abb. 95 Ausschnitt Gefahrenkarte; ThurGIS, November 2021 (ohne Massstab)



Gefahrenbeurteilung

Das Gebiet liegt im Gefahrenbereich gering. Die Gefahr durch Oberflächenabfluss entsteht durch die leichte Hanglage.

Nutzung

Die betroffenen Flächen sind zum Teil dem Baugebiet zugewiesen und bereits überbaut. Der restliche Teil der betroffenen Fläche liegt in der Landwirtschaftszone.

Raumplanerische Massnahme

Eine Auszonung resp. Umzonung der Flächen in die Freihaltezone erscheint weder verhältnismässig noch sinnvoll. Die Gefahrenkartierung wird 1:1 übernommen.

Technische Massnahme

Allfällige Objektschutzmassnahmen sind bei Baubewilligungen zu prüfen und ggf. zu verfügen.

6.8 Festlegung Gewässerräume

6.8.1 Ausgangslage

Am 1. Januar 2011 trat das revidierte Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG, SR 814.20) in Kraft. Gestützt auf Art. 36a GSchG sind die Kantone verpflichtet, den Raumbedarf der Gewässer zu sichern und diesen bei der Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen. Mit den Art. 41a – c in der Gewässerschutzverordnung (GSchV, SR 814.201) hat der Bundesrat die gesetzlichen Bestimmungen konkretisiert. Gemäss Übergangsbestimmung sind die behördenverbindlichen Gewässerräume gemäss Art. 41a und 41b GschV bis zum 31.12.2018 festzulegen. Die Gemeinden sollen anschliessend die Gewässerräume ausscheiden (§ 33 des Gesetzes über den Wasserbau und den Schutz vor gravitativen Naturgefahren, WBG, RB 721.1). Der Kanton stellt die Grundlagen zur Verfügung und stellt eine einheitliche Methodik sicher. Die Gewässerraumfestlegung wird in einem separaten Projekt, unabhängig der Ortsplanung durchgeführt.

7 Übereinstimmung mit übergeordnetem Recht

7.1 Bund

7.1.1 Raumplanungsgesetz

Gemäss Art. 2 der Verordnung über die Raumplanung des Bundes (RPV) sind die raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander abzustimmen – bei allfälligen Handlungsspielräumen sind die Interessen gemäss Art. 3 RPV gegeneinander abzuwägen.

Ziele nach Art. 1 RPG

Haushälterische Nutzung des Bodens

- Der Umfang der Bauzonen wurde auf den tatsächlichen Bedarf der jeweiligen Planungshorizonte (Zonenplan 10 – 15 Jahre, Richtplan 15 – 25 Jahre) ausgerichtet.
- Sicherung der Erhältlichkeit der Innenentwicklungsflächen und Richtplanflächen (Grundeigentümergegespräche, GP-Pflicht).

Ordnung der Besiedlung

- Das Baugebiet ist vom Nichtbaugebiet getrennt.
- Die Siedlungsentwicklung konzentriert sich an zentral gelegenen Grundstücken im Bestand (vgl. S 2).
- Siedlungstrennung und -gliederung:
 - Klare Abgrenzung des Siedlungsgebietes (vgl. S 2.4)
 - Gestaltung der Siedlungsränder (vgl. S 2.5)
 - Stärkung der öffentlichen Freiräume (vgl. S 2.6)

Schutz der natürlichen Lebensgrundlage

- Die Lebensraumvernetzung wird durch intakte lineare Landschaftselemente und eine vielfältige Kulturlandschaft gefördert (vgl. L 2).
- Die geschützten Natur- und Landschaftsgebiete bleiben erhalten (vgl. | L 1.2 | L 1.3).
- Die Hecken, Feld- und Ufergehölze, Bäume und Puffergebiete bleiben geschützt (vgl. L 3.1).

Wohnliche Siedlungen und räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft

- Der Siedlungscharakter der Ortsteile bleibt durch die grundsätzliche Festlegung des Siedlungsgebiets und die ortsverträglichen Entwicklungsabsichten erhalten (vgl. S 2).

Sicherung einer ausreichenden Versorgungsbasis

Die zusammenhängenden Landwirtschaftsgebiete bleiben durch die Konzentration der Siedlungsentwicklung auf den Bestand weitestgehend erhalten.

Grundsätze nach Art. 3 RPG

Schonung der Landschaft

- vgl. auch obiges Kapitel
- Mit einer entsprechenden Zonierung und den Vorgaben an die Gestaltung des Siedlungsrandes wird ein harmonischer Übergang zwischen Landschaft und Siedlung angestrebt.
- Die naturnahen Landschaften bleiben erhalten und sollen für die Bevölkerung zugänglich sein. Die Hochstammkulturen, Feldbäume und Kleinstrukturen tragen zu einem vielfältigen Landschaftsbild bei und werden aus diesem Grund unterstützt.
- Die Wälder bleiben in ihrem Umfang erhalten.

Siedlungsgestaltung nach Bevölkerungsbedürfnissen | Siedlungsbegrenzung

- Die Wohn- und Arbeitsgebiete sind zweckmässig zugeordnet.
- Die Gebiete mit Potenzial zur Innenentwicklung sind bezeichnet und die wesentlichen Ziele festgelegt (vgl. S 2).
- Das übergeordnete und kommunale Fuss- und Velowegnetz wird durch einzelne Massnahmen sicherer, attraktiver und dichter (vgl. V 4).

Sachgerechte Standorte für «öffentliche» Bauten und Anlagen

Für neue Infrastrukturen sind zweckmässige Standorte gesichert. Dafür werden vorhandene Gebiete für öffentliche Nutzungen an einem Standort zusammengefasst.

7.1.2 Anforderungen des übrigen Bundesrechts

Sachplan Fruchtfolgeflächen

Vergleiche Kapitel 6.6

Natur- und Heimatschutzgesetz

Dem Schutz des Ortsbildes wird bei der Siedlungsentwicklung nach innen angemessen Rechnung getragen. Eine Überprüfung und Aktualisierung des Schutzplans wurden 2021 durchgeführt.

Gewässerschutzgesetz

Die Richtplangebiete liegen im Gewässerschutzbereiche Au (Schutz unterirdische Gewässer). Allfällige Massnahmen sind im Rahmen der Einzonung bzw. der Sondernutzungsplanung festzulegen.

7.2 Kanton Thurgau

Lärmschutzverordnung

Es erfolgen keine Ausscheidungen von empfindlichen Neubaugebieten (Wohnzone) im näheren Umfeld von Immissionsträgern (Staatsstrassen, Bahnlinie, Gewerbegebiete). Vgl auch Kapitel 6.4.

7.2.1 Planungs- und Baugesetz (PBG)

Zu den in § 14 PBG geforderten Inhalten wurden Aussagen im Richtplan gemacht. Ebenfalls berücksichtigt wurde der kantonale Richtplan (vgl. Kap. 7.2.2).

Mit der Anpassung der Rahmennutzungsplanung an die rechtlichen Vorgaben des Planungs- und Baugesetzes wird der Auftrag von § 122 PBG innerhalb der zugestandenen Fristverlängerung umgesetzt.

7.2.2 Kantonaler Richtplan

Siedlung

Bauzonen und künftige Baugebiete (1.1)

Die Gemeinde Münchwilen wird dem urbanen Raum zugeteilt. Diesen Gemeinden wird bis 2030 ein jährliches Wachstum von 1.1 % und anschliessend bis 2040 von 0.6% zugestanden (Horizont: Zonenplan bis 2030 und Richtplan bis 2040). Gemäss dem kantonalen Richtplan (Anhang A1) muss die Gemeinde Münchwilen im Bereich von Wohn-, Misch- und Zentrumsnutzungen 5 ha Richtplangebiete vorweisen. Für Nutzungen im Arbeitsplatzbereich und für öffentliche Bedürfnisse wird im Einzelfall der Bedarf aufgrund von konkreten Projekten aus dem kantonalen Kontingent freigegeben.

Kapazitätsnachweis

Der kantonale Richtplan sieht für jeden Raumtyp eine bestimmte Nutzerdichte (Raumnutzer pro Hektare; RN/ha¹) als Mindestanforderung vor. Mit 64 RN/ha überschreitet Münchwilen die minimalen Dichteanforderungen von 63 RN/ha. Die Gemeinde hat somit ein Einzonungsguthaben von 2.13 ha.

In der Gemeinde Münchwilen existieren einige Baulücken sowie verschiedene Gebiete mit Innenentwicklungspotenzial (vgl. Richtplan Innenentwicklungsgebiete S 2). Die Gemeinde ist bestrebt, die Vorgaben der übergeordneten Planungen umzusetzen und die Siedlungsentwicklung im Bestand, mit den ihr zur Verfügung stehenden Mitteln zu fördern. Im Richtplan werden konkrete

¹ Die Raumnutzer sind die Summe der Bevölkerung und der Beschäftigung (Vollzeitäquivalente).

Entwicklungsvorstellungen für die Potenzialgebiete formuliert. Durch die Zuweisung einer Gestaltungsplanpflicht im Zonenplan sollen die Gebiete bodensparend und dicht bebaut werden.

Verfügbarkeit der unbebauten Grundstücke

Für das grösste (ca. 5.7 ha) und zentral gelegene Entwicklungsgebiet Oberhofen (S 2.4.3) laufen Planungen für die Überbauung. Es befindet sich jedoch in Privatbesitz. Daneben gibt es noch ein weiteres grosses (ca. 2.3 ha) und zentral gelegenes Entwicklungsgebiet Im Bad (S 2.4.4). Daneben entsteht durch die Einzonung im Gebiet Moswis ein weiteres Entwicklungsgebiet mit einer Fläche von ca. 2 ha in Zentrumsnähe. Zudem sind im gesamten Gemeindegebiet noch weitere kleine unbebaute Grundstücke vorhanden.

Bei Arealen im Privatbesitz ist es schwierig, die Verfügbarkeit des Baulandes sicherzustellen. Die unbebauten Parzellen befinden sich innerhalb des Siedlungskörpers, weshalb eine Auszonung nicht zweckmässig wäre. Ansonsten gibt es keine griffigen Instrumente, um die Verfügbarkeit sicherzustellen. Alle unbebauten grösseren Baugebiete wurden mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Damit kann die Gemeinde auf die Entwicklung der Gebiete inhaltlich und zeitlich Einfluss nehmen.

Abgrenzung des Siedlungsgebietes (1.1)

Durch die Festlegung der Richtplangebiete sowie Siedlungsbegrenzungslinien wird sichergestellt, dass die Entwicklung nur an ortsplanerisch sinnvollen Gebieten erfolgt.

Siedlungsentwicklung gegen innen (1.3)

Neben den Entwicklungsgebieten sollen auch die bestehenden Siedlungsflächen effizient genutzt werden. Dazu werden für die nachfolgende Rahmennutzungsplanung die Grundsätze der inneren Verdichtung geregelt.

Landschaft

Landwirtschaftsgebiete und Fruchtfolgeflächen (2.2)

vgl. Kap. 7.1.2 «Sachplan Fruchtfolgeflächen» und Kapitel 6.6

Gebiete mit Vorrang Landschaft (2.3)

Die Gebiete mit Vorrang Landschaft sind im kommunalen Richtplan berücksichtigt und umfassend im Sachbereich Landschaft Gestaltung integriert (vgl. L 2).

Naturschutzgebiete (2.4)

Das im kantonalen Richtplan bezeichnete Naturschutzgebiet (Bodelose Weier) wird mit der Ausscheidung eines entsprechenden Schutzgebiets im kommunalen Richtplan gesichert.

Gebiete mit Vernetzungsfunktion (2.5)

Münchwilen verfügt gemäss kantonalem Richtplan über Gebiete mit Vernetzungsfunktion. Mit dem Ausscheiden von Gebieten mit Vernetzungsfunktion (vgl. L 2.1), der Revitalisierung von Gewässern (vgl. L 2.2) und der ökologischen Aufwertung der Kulturlandschaft (vgl. L 2.3) wird den Vorgaben nach einer besseren Vernetzung angemessen Rechnung getragen.

Ausbreitungshindernisse (2.6)

Die Ausbreitungshindernisse wurden, soweit dies bei einer Nationalstrasse, einer Kantonsstrasse resp. einer Bahnlinie möglich ist, im Richtplan berücksichtigt (vgl. L 2.3).

7.3 Agglomeration Regio Wil

7.3.1 Agglomerationsprogramm 3. & 4. Generation

Die Gemeinde Münchwilen gehört zu den Gemeinden des Agglomerationsprogramms Wil. Die konkreten Massnahmen des Agglomerationsprogramms sind in Kapitel 2.3.1 aufgeführt. Im Rahmen des Richtplans werden die Massnahmen berücksichtigt und wo möglich in der Nutzungsplanung bereits umgesetzt.

8 Verfahren

8.1 Vorbereitung

8.1.1 Klausurtagung | Strategieworkshop Gemeinderat

Am 27. September 2019 wurde eine Klausurtagung zur Ortsplanungsrevision durchgeführt. Ziel der Klausurtagung war es, Handlungsfelder für die zukünftige räumliche Entwicklung von Münchwilen zu entwickeln. Diese sollen als Grundlage für die Ortsplanungsrevision dienen. Um die zukünftige Stossrichtung zu eruieren, wurden zuerst Vergangenheit und Gegenwart betrachtet und diskutiert. Daraus konnten dann Ziele und Strategien für die zukünftige Entwicklung von Münchwilen entwickelt werden.

8.1.2 Umfrage Innenentwicklung

Die Umfrage erstreckte sich über eine Zeitdauer von ca. 5 Monaten (Juni bis Oktober 2019). An der Umfrage haben 142 Personen teilgenommen. Dies entspricht einem Anteil von ca. 2.5 % der Einwohner von Münchwilen. Insgesamt wurden 20 Fragen zu 5 Themenbereichen und einer Gesamteinschätzung gestellt, welche anhand einer Auswahl verschiedener Antwortmöglichkeiten beantwortet werden konnten. Zudem konnten die Teilnehmenden bei einem Grossteil der Fragen Bemerkungen anfügen, um ihre Antworten zu konkretisieren.

8.2 Konzept

8.2.1 Information

Am 8. September 2020 fand eine Bevölkerungsinformation zum Raumkonzept und zur Vision 2045+ in Münchwilen statt. Dabei wurde das Raumkonzept und die Vision 2045+ der Bevölkerung vorgestellt und es wurde die Möglichkeit geboten, Fragen dazu zu stellen.

8.2.2 Vernehmlassung

Im Anschluss an die Informationsveranstaltung konnten interessierte Personen im Rahmen der Vernehmlassung des Raumkonzepts und der Vision 2045+ ihre Eingaben dem Gemeinderat schriftlich einreichen. Die Frist für Eingaben lief bis zum 16. Oktober 2020. Während der Frist gingen 24 Eingaben bei der Gemeinde ein. Diese wurden in der Folge sorgfältig ausgewertet und beantwortet. Aufgrund der Eingaben wurden einzelne Anpassungen am Raumkonzept und der Vision vorgenommen.

8.3 Kommunalen Richtplan

8.3.1 Information

Am 22. Juni 2021 fand eine Bevölkerungsinformation zum kommunalen Richtplan in Münchwilen statt. Dabei wurde der Richtplan der Bevölkerung vorgestellt und es wurde die Möglichkeit geboten, Fragen zur Richtplanung zu stellen.

8.3.2 Vernehmlassung

Im Anschluss an die Informationsveranstaltung konnten interessierte Personen im Rahmen der Vernehmlassung des kommunalen Richtplans ihre Eingaben dem Gemeinderat schriftlich einreichen. Die Frist für Eingaben lief bis zum 6. August 2021 und wurde auf Gesuch bis zum 2. September 2021 verlängert. Während der Frist gingen 15 Eingaben von Privatpersonen, zwei Eingaben von Vereinen oder Parteien sowie fünf Eingaben von der Schulgemeinde, Nachbargemeinden und der Region ein. Die Auswertung der Eingaben und die daraus erfolgten Anpassungen sind im separaten Mitwirkungsbericht (vgl. Beilage B7) ersichtlich.

8.3.3 Vorprüfung

Die Richtplanung wurde dem Amt für Raumentwicklung am 30. Juni 2021 zur Vorprüfung eingereicht. Das Ergebnis der Prüfung wurde mit dem Schreiben vom 22. November 2021 eröffnet. Die Auswertung und die Umsetzung in der Planung sind in der Tabelle im Anhang A2 ersichtlich.

8.3.4 Beschlussfassung

Der Gemeinderat hat den kommunalen Richtplan an der Sitzung vom ... beschlossen und für das Rechtsverfahren freigegeben.

8.3.5 Öffentliche Bekanntmachung

Die Richtplanung wurde gestützt auf §28 PBG von ... bis ... während 20 Tagen öffentlich bekanntgemacht. Die öffentliche Bekanntmachung wurde im kantonalen Amtsblatt Nr. ... vom ... publiziert.

8.4 Rahmennutzungsplanung

8.3.6 Genehmigung

Der kommunale Richtplan wurde am ... vom Gemeinderat am Departement für Bau und Umwelt zur Genehmigung eingereicht.

8.4.1 Information

Die Bevölkerung wurde im Rahmen von ... Orientierungsversammlungen über die Revision der Rahmennutzungsplanung informiert.

8.4.2 Vernehmlassung

Interessierte Personen konnten im Rahmen der Vernehmlassung der Rahmennutzungsplanung ihre Eingaben dem Gemeinderat schriftlich einreichen.

8.4.3 Vorprüfung

Freigabe

Der Gemeinderat ... hat die Rahmennutzungsplanung am ... beschlossen und die Freigabe zur kantonalen Vorprüfung gegeben.

Eingabe

Die Rahmennutzungsplanung wurde dem Amt für Raumentwicklung zur Vorprüfung eingereicht. Das Ergebnis der Prüfung wurde mit dem Schreiben vom ... eröffnet. Die Auswertung und die Umsetzung in der Planung sind in der Tabelle im Anhang ersichtlich.

8.4.4 Beschlussfassung

Der Gemeinderat hat die neue Rahmennutzungsplanung bestehend aus Baureglement und Zonenplan an der Sitzung vom ... beschlossen und für das Rechtsverfahren freigegeben.

8.4.5 Auflage

Die Rahmennutzungsplanung wurde gestützt auf §29 PBG von ... bis ... während 20 Tagen öffentlich aufgelegt. Die öffentliche Auflage wurde im kantonalen Amtsblatt Nr. ... vom ... publiziert.

8.4.6 Einsprachen

Während der Auflagefrist gingen ... Einsprachen beim Gemeinderat ein. Diese wurden wie folgt behandelt:

8.4.7 Genehmigung

Die Rahmennutzungsplanung wurde am ... von der ... Stimmberechtigten mit ... % angenommen.

Anhang

Gemeinde Münchwilen
Revision der Ortsplanung
Planungsbericht

-
- A1 Übersicht Grundlagen
 - A2 Auswertung Vorprüfung Richtplan

A1 Übersicht Grundlagen

Die nachfolgende Liste zeigt die potenziell relevanten Grundlagen der Ortsplanung auf. Sie ist als Übersicht über die Triage zu verstehen und dient der Kontrolle über die verwendeten Grundlagen.

Nationale Grundlagen

	relevant	Verweis / Hinweis / Stand	Kapitel
Sachplan Verkehr (Teil Schiene, Strasse, Luftfahrt, Schifffahrt)			
Sachplan Militär			
Sachplan Übertragungsleitungen			
Sachplan geologische Tiefenlager			
Sachplan Fruchtfolgeflächen	x		
Sachplan Asyl			
Konzepte Windenergie			
Konzept für den Gütertransport auf der Schiene			
Landschaftskonzept Schweiz LKS			
Nationales Sportanlagenkonzept NASAK			
Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)			
Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)			
Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)	x	In KRP berücksichtigt	2.1.1
Bundesinventar der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung (TWW)			
Liste historischer Gärten und Anlagen (ICOMOS)	x		
Inventar der neueren Schweizer Architektur (INSA)			

Kantonale | Regionale Grundlagen

	relevant	Verweis / Hinweis / Stand	Kapitel
Kantonale Richtplanung	x	Stand Juni 2017	2.2
Fakten und Handlungsbedarf	x	Stand 2013	0
Agglomerationsprogramm	x	Stand 18. November 2016	2.3.1
Planungs- und Baugesetz	x		
Fruchtfolgeflächen	x	Im kantonalen Richtplan berücksichtigt.	2.2.3
Grundwasserschutzkarten	x		
Naturgefahrenkarten	x	Im kantonalen Richtplan berücksichtigt.	
Fuss-, Wander- und Radwegpläne	x		
Archäologische Schutzobjekte / -gebiete	x	Im kantonalen Richtplan berücksichtigt.	2.2.3

Kommunale Grundlagen

	relevant	Verweis / Hinweis / Stand	Kapitel
Allgemein			
Leitbilder			
Quartieranalyse	X		
Auswertung SOTOMO	X	Stand 2. Quartal 2019	3.1
Gemeindecheck FPRE			
Kommunale Richtpläne	X	Stand 20.12.2012	2.4.1
Verkehr			
Parkplatzreglement / Parkraumkonzept			
Übersicht öffentliche Parkplätze			
Verkehrszählungen (Querschnitte, Knoten, Beziehungen)			
Schutz			
Schutzplan	X	Stand 20.12.2012	2.4.1
Kulturinventar	X	Hinweisinventar Denkmalpflege	
Naturinventar	X	Stand 1995	
Landschaftsinventar	X	Stand 1995	
Landschaftsplan / Landschaftsentwicklungskonzepte LEK	X	Im kantonalen Richtplan berücksichtigt.	2.2.3
Nutzung			
Zonenpläne	X	Stand 20.12.2012	2.4.1
Baureglement	X	Stand 20.12.2012	2.4.1
Übersicht über den Stand der Erschliessung	X	Raumplus Thurgau 2018	2.2.4

	relevant	Verweis / Hinweis / Stand	Kapitel
Übersicht über die Sondernutzungspläne	X	ÖREB-Kataster	
Zusammenfassung vorhandener Einzonungsbegehren			
Infrastruktur und öffentliche Ausstattung			
Liste der öffentlichen Ausstattung / Infrastrukturen			
Erschliessungsprogramm			
Infrastrukturplanungen Ver- und Entsorgung			
generelle Entwässerungsplanung (GEP)	X		
Generelle Wasserversorgungsplanung (GWP)	X		
Schulraumkonzepte			
Alterskonzepte			
Sportanlagenkonzepte			
Beitrags- und Gebührenordnung			
Umwelt			
Strassen-Lärmbelastungskataster			
Bodenkartierungen			
Verdachtsflächen, belastete Flächen, Altlasten: Kataster	X		
Störfallvorsorge (Risikokataster Industrie, Gewerbe, Transport, RK IGT)	X		
Massnahmenkonzept Naturgefahren			
NIS Anlagen (Funksender)	x		

A2 Auswertung Vorprüfung Richtplan

Strittmatter Partner AG

450.007.410 | Kommunalen Richtplan

Auswertung Vorprüfung überträgt ARE TG vom 22. November 2024, Eingegangen am 26. November 2024.

Hinweise und Empfehlungen, die nicht unmittelbar eine Änderung nach sich ziehen oder kommentiert werden sollen, sind in der folgenden Übersicht nicht aufgeführt.

Nr.	Ziff.	Bemerkungen Vorprüfungsbericht	Umsetzung im Richtplan (gem. Besprechung Planungsausschuss vom 20. Dezember 2021)
Allgemeine Bemerkungen / Formales			
1	ZP	An einigen Orten stimmt die Bauzonengrenze nicht mit den tatsächlichen Gegebenheiten überein. Das Überstellen der Bauzonengrenze mit Bauten und Anlagen widerspricht dem Grundsatz einer strikten Trennung des Bau- und Nichtbaugebiets. Entsprechend ist in solchen Fällen ein Baugesuch einzufordern, der rechtmässige Zustand wiederherzustellen oder unter gegebenen Voraussetzungen die Zonenplanung anzupassen.	Erst im Rahmen der Zonenplanrevision wird die Abgrenzung zwischen Bauzonen und Nichtbauzonen mithilfe eines hinterlegten Orthofotos in der gesamten Gemeinde überprüft werden. Auf Richtplanstufe sind die Parzellengrenzen bewusst nicht eingeblendet, um die strategische Planung ohne parzellenscharfe Abgrenzung zu verdeutlichen.
2	Karte RP 1	In der Richtplankarte wird zwischen Ausgangslage und Festlegung unterschieden. Die Einträge im Kapitel «Nutzungen» zu den Festlegungen beziehen sich auf Flächen sowohl innerhalb als auch ausserhalb von Bauzonen. Es ist deshalb anhand der Richtplankarte (ohne zusätzliche Karte «Richtplanänderungen») nicht nachvollziehbar, welches die eigentlichen Richtplangebiete sind. Im kommunalen Richtplan müssen Bauzonen klar von Richtplangebieten für WMZ (=Flächen ausserhalb der Bauzonen) unterscheidbar sein. Es ist nicht möglich, dass eine Fläche gleichzeitig einer Bauzone zugewiesen ist und als Richtplangebiet WMZ bezeichnet wird. Die kommunale Richtplankarte muss diesbezüglich zwingend angepasst werden.	Diese Thematik wird mit dem ARE noch detailliert besprochen, da die strategische Ausrichtung der Richtplanung über den heutigen Zonenplanhorizont hinaus offenbar nicht verstanden wurde, aber durchaus sinnvoll ist. Obwohl dies bei anderen Gemeinden schon so gehandhabt wurde, war offenbar der Status dieses «Arbeitsplans» nicht klar und muss dem ARE zusätzlich erläutert werden. Zur besseren Lesbarkeit in der Richtplankarte könnte eine eigene Kategorie Richtplangebiet eingeführt werden. Dadurch ist auf den ersten Blick klar, wo es sich um geplante Umzonungen im Baugebiet handelt und wo um Richtplangebiete (=Flächen ausserhalb der Bauzonen). Der Schlussstand der Richtplanung (nach teilweiser Umsetzung im Zonenplan) ist dabei zu berücksichtigen.
3	Karte RP 1 / Änderungen Richtplan	Auf der Richtplankarte (RP 1) sind mehrere Richtplangebiete verortet, die nicht auf der Karte «Richtplanänderungen» eingezeichnet sind und nicht in der Richtplanänderungstabelle aufgeführt werden. In der Richtplanänderungstabelle fehlen die Angaben zu «Seit Teilrevision KRP 2017 bereits in WMZ eingezonte oder verkleinerte Richtplangebiete WMZ gemäss Geodaten Gemeinde (ha)» und zur «Gesamtgrösse Richtplangebiete WMZ nach Ortsplanungsrevision gemäss Geodaten Gemeinde (ha)» (rote Felder). Es ist zwingend notwendig, dass diese zwei Felder ausgefüllt werden.	Die Richtplangebiete sowie die Richtplanänderungstabelle werden angepasst, sobald alle Gebiete definitiv festgelegt sind. Dies ist erst basierend auf der parzellenscharfe Berechnung der Bauzonendimensionierung möglich.

Nr. Ziff.	Bemerkungen Vorprüfungsbericht	Umsetzung im Richtplan (gem. Besprechung Planungsausschuss vom 20. Dezember 2021)
Dimensionierung des Siedlungs- und Richtplangebiets / Dichtevorgaben / Siedlungserweiterungsgebiete		
4	<p>Karte</p> <p>Gemäss Anhang A 1 beträgt der Anpassungsbedarf im Bereich der kommunalen Richtplangebiete für WMZ in der Gemeinde Münchwilen (TG) +5,0 ha. Im rechtskräftigen kommunalen Richtplan der Gemeinde Münchwilen sind - mit Ausnahme eines bereits teilweise eingezonten Gebietes auf der Parzelle Nr. 133 - keine Richtplangebiete für WMZ ausgeschlossen.</p> <p>Die zu Verfügung stehenden Richtplangebiete von 5,0 ha sollten daher in der revidierten Richtplankarte vollständig verortet werden. Ansonsten sollte ein Verzicht auf die Richtplangebiete WMZ gefällt und schriftlich festgehalten werden.</p>	<p>Das Gebiet auf Parzelle Nr. 133 wird als Richtplangebiet entfernt.</p> <p>Die Richtplangebiete sowie die Richtplanänderungstabelle werden angepasst, so bald alle Gebiete definitiv festgelegt und auf das zur Verfügung stehende Guthaben beschränkt ist. Das ist erst auf Grundlage der Bauzonendimensionierung bei der Erarbeitung des Zonenplans möglich.</p> <p>Das Richtplanguthaben wird vollumfänglich ausgeschöpft werden.</p>
5	<p>Richtplankarte</p> <p>Die Gemeinde Münchwilen (TG) verfügte im Jahr 2018 im Dichtetyp «Urbaner Raum: Übrige Gemeinden» über eine Raumnutzerdichte von 64 RN/ha und lag damit knapp über der im KRP geforderten Mindestdichte (63 RN/ha). Im Dichtetyp «Kulturlandschaft» verfügte die Gemeinde indes nur über eine Raumnutzerdichte von 28 RN/ha und erreichte damit die im KRP geforderte Mindestdichte (32 RN/ha) klar nicht.</p> <p>Die Massnahme S 2.2 aus dem Agglomerationsprogramm (AP4) verlangt, dass die Vorranggebiete Innenentwicklung so zu entwickeln sind, dass eine Dichte von 90 E+B/ha erreicht wird. Ausser bei den Gebieten S 2.4.3 Oberhofen (90 RN/ha) und S 2.4.4 Im Bad (125 RN/ha) sind im kommunalen Richtplan keine Zielwerte zur Nutzerdichte festgehalten. Um den Auftrag aus dem AP4 zu erfüllen, sind daher für alle Gebiete der folgenden Strategien Zielwerte zu definieren: Erneuern, Weiterentwickeln und Umstrukturieren/Neuentwickeln.</p>	<p>Für die Gebiete der Kapitel 2.3 (Weiterentwickeln) und 2.4 (Umstrukturieren / Neuentwickeln) werden Zielwerte zur Nutzerdichte definiert. Dazu wird für jedes Gebiet die heutige Nutzerdichte als Grundlage ermittelt und aufgrund der heutigen Bebauung, der Lage und Erschliessung, des Zonentyps, der Fläche usw. ein Zielwert definiert werden. Dabei werden die Mindestdichten aus dem KRP und dem AP eingehalten.</p> <p>Dies wird auch im Planungsbericht im Kapitel 2.3 ergänzt.</p>
6	<p>PB</p> <p>Gemäss AP3 und AP4 sind die Gebietsveränderungen jeweils mit einer Nutzerdichte von 90 Einwohnern und Beschäftigten pro Hektare zu entwickeln. Daraus ergibt sich ein erhebliches Potential für zusätzlichen Verkehr. Dieser Mehrverkehr sollte möglichst mit dem ÖV und dem LV aufgefangen werden.</p>	<p>Parallel zur Ortsplanungsrevision wird auch ein Gesamtverkehrskonzept erarbeitet, das den Mehrverkehr aufzeigt und Aussagen zur effizienten und nachhaltigen Verkehrsabwicklung machen soll. Im Planungsbericht werden die im Richtplan vorgesehenen Massnahmen zur Förderung des ÖV und LV aufgezeigt. Die Erarbeitung des Verkehrskonzepts, mit Fokus auf die Hauptachsen und den Langsamverkehr, wurde zwischenzeitlich gestoppt und soll nun weiterlaufen.</p>

Dimensionierung des Siedlungs- und Richtplangebiets / Dichtevorgaben / Siedlungserweiterungsgebiete

7	Richtplan RP 1	<p>Gemäss AP3 ist für Neueinzonungen eine Erschliessung der ÖV-Güteklasse C erforderlich. Dies geht über die Anforderungen gemäss Festsetzung 1.4 A des kantonalen Richtplans hinaus. Folgende Erweiterungen sind aufgrund der aktuellen ÖV-Erschliessung kritisch zu beurteilen:</p> <p>5.1.1.2 Feutschachenbach / 5.1.1.3 Rutwies Süd / 5.1.1.4 Grosswis / 5.1.4.2 Feutschachenbach entlang Strasse</p> <p>Damit die Siedlungserweiterungsgebiete Feutschachenbach und Rutwis die Anforderungen für eine Einzonung hinsichtlich ÖV-Erschliessung erfüllen, ist gemäss Kapitel V3.3. im Norden der Murgtalstrasse eine neue ÖV-Haltestelle geplant.</p> <p>Die geplante Haltestelle liegt an keiner heute bestehenden Buslinie. Die Bedienung dieser neu geplanten Haltestelle würde einen markanten Umbau einer bestehenden Linie oder einen Aufbau einer neuen Linie bedeuten. Es ist fraglich, ob dies realisiert werden kann.</p> <p>Fazit: Wir bitten die Gemeinde deshalb zu prüfen, ob es allenfalls andere Gebiete für eine Siedlungserweiterung gibt, die besser mit dem ÖV erschlossen sind.</p>	<p>Die Gemeinde Münchwilen muss gemäss dem kantonalen Richtplan insgesamt 5.0 ha Richtplangebiete ausschneiden. Heute hat die Gemeinde bereits 0.1 ha Richtplangebiete im Gebiet Rütistrasse. Zusammen mit der Fläche von 1.9 ha im Gebiet Moswis, sind somit 2.0 von 5.0 ha Richtplangebiete ausgeschneiden. Dies bedeutet, dass noch 3.0 ha WMZ-Richtplangebiete ausgeschneiden werden können. Andere Standorte für Richtplangebiete sind nicht vorhanden, eine neue ÖV-Verbindung (Bushaltestelle) ist für diese Gebiete unabdingbar.</p> <p>Der kantonale Richtplan schreibt eine ÖV-Güteklasse D für Einzonungen vor, das Agglomerationsprogramm sogar ÖV-Güteklasse C. Die Gebiete im Bereich Murgtal befinden sich alle ausserhalb der ÖV-Güteklasse D. Damit diese Gebiete also eingezont werden können, muss die ÖV-Erschliessung verbessert werden.</p> <p>Mit der Einführung des geplanten 15-Minuten-Takts der Frauenfeld-Wil-Bahn verbessert sich auch die ÖV-Erschliessung der Gebiete im Bereich Murgtal, die dann neu in der ÖV-Güteklasse D liegen werden. Eine Verbesserung in die ÖV-Güteklasse C ist jedoch auch mit einem 15-Minuten-Takt nicht möglich.</p> <p>Neben den angedachten Richtplangebieten im Bereich Murgtal hat die Gemeinde Münchwilen jedoch nur sehr beschränkte Möglichkeiten zum Ausschneiden neuer Richtplangebiete. Eine Möglichkeit stellt eine Vergrösserung der Richtplanfläche im Bereich Moswis dar. Dadurch wird jedoch die Fläche der Landschaftsplanung WEST-park nochmals verringert. Im Bereich zwischen dem Pflegeheim und dem Schützenhaus wäre allenfalls ein zusätzliches Gebiet von ca. 2.5 ha als Richtplangebiet geeignet. Weitere Gebiete, die in einer ÖV-Güteklasse C liegen, hat die Gemeinde noch entlang der Autobahn. Diese Gebiete sind jedoch stark durch Lärm beeinträchtigt (Überschreitung Planungswert) und schwierig zu erschliessen.</p> <p>Das Richtplangebiet im Gebiet 5.1.1.4 wird als Richtplangebiet entfernt. Die restlichen Gebiete werden nochmals überprüft bezüglich der Grösse, sollen aber im Grosse und Ganzen so beibehalten bleiben. Die enügligten Richtplangebiete werden anschliessend vom Gemeinderat beschlossen.</p>
---	----------------	---	---

Richtplan 1 Teil Siedlung

9	<p>5.1.1 Um eine effiziente Nutzung und gute Gestaltung der Siedlungserweiterungsgebiete sicherstellen zu können, empfehlen wir eine Gestaltungsplanpflicht zu beschliessen. Diese könnte im Richtplan mit entsprechenden Zielsetzungen pro Gebiet festgelegt werden. Überdies verlangt auch das Richtplankapitel 5.2.5 Aufwertung Siedlungsrand, die Gestaltung der Siedlungsänder in Gestaltungsplänen festzulegen.</p>	<p>Für alle Siedlungserweiterungsgebiete wird im Richtplan festgehalten, dass bei einer Einzonung auch eine Gestaltungsplanpflicht erlassen wird. Dadurch kann eine qualitativ hochwertige Entwicklung der Gebiete sichergestellt werden und die Gemeinde hat Einflussmöglichkeiten in der Entwicklung.</p>
10	<p>5.2.1.5 Der Freiraum auf den Parzellen 3048 und 3050 ist für das Ortsbild von St. Margarethen von grosser Bedeutung. Es handelt sich um eine historische Siedlungsstruktur, welche bei zu starker baulicher Veränderung verloren gehen würde. Die Freiflächen sind daher unbedingt zu erhalten und im Zonenplan zu sichern. Zudem empfehlen wir, das Gebiet auch im Kapitel 5.2.6 (öffentliche Freiräume) aufzuführen.</p>	<p>Im Rahmen der Zonenplananpassung wird das gesamte Gebiet mit einer Ortsbildschutzzone überlagert werden. Dadurch kann die Gemeinde bei Projekten Einfluss nehmen und den notwendigen Freiraum erhalten.</p>
11	<p>5.2.3.1 Im Zusammenhang mit dem Innenentwicklungsgebiet Eschlikonerstrasse ist auch die Zonenabgrenzung zu überprüfen. Im Bereich der Parzellen Nrn. 2444, 2721 und 1385 stimmt diese nicht mit den Parzellengrenzen überein.</p>	<p>Im Rahmen der Zonenplanrevision wird die Abgrenzung zwischen Bauzonen und Nichtbauzonen mithilfe von Orthofotos in der gesamten Gemeinde überprüft.</p>
12	<p>5.2.3.2 Die unbebaute Fläche ist zwar nur rund 3000m² gross und bereits erschlossen. Aufgrund der Lage am Siedlungsrand und im Hinblick auf eine effiziente Nutzung der Parzelle ist trotzdem eine Gestaltungsplanpflicht in Erwägung zu ziehen.</p>	<p>Keine Anpassung des Zonenplans, Baugesuch einfordern Da es sich nur um eine sehr beschränkte Fläche mit wenigen Parzellen in einer Wohnzone 2b handelt, ist ein Gestaltungsplan in diesem Gebiet nicht notwendig. Im Rahmen der Baubewilligung muss die Gemeinde jedoch ein stärkeres Augenmerk auf die Gestaltung der Umgebung legen und einen guten Übergang in die Landwirtschaftsflächen stellen.</p>
13	<p>5.2.3.3 Die beiden entsprechenden Ausschnitte aus der Richtplankarte, bzw. dem Strategieplan sind unseres Erachtens widersprüchlich (Parzelle Nr. 31 entlang der Mezlikonerstrasse / Gebiet Rutwis) Unklar ist zudem, was mit «Rutwis Süd» und «Rutwis Nord» im Richtplankapitel gemeint ist. Zudem empfehlen wir, für das Richtpalgebiet «Rutwis» aufgrund der Lage am Siedlungsrand eine Gestaltungsplanpflicht festzusetzen. Allenfalls könnten die benachbarten Innenentwicklungsgebiete miteinbezogen werden.</p>	<p>Die Rückmeldung basiert auf einem Missverständnis zur Richtplanung. Der Strategieplan wird auf die effektiven Flächen des Richtplan angepasst. Der Richtplankapitel 5.2.3.3 / S 1.1.3 (Rutwis) wird präzisiert. Beim Gebiet Rutwis Nord handelt es sich um ein mögliches langfristiges Erweiterungsgebiet (nächster Planungshorizont, nach 2040).</p>
14	<p>5.2.3.6 Die Freifläche auf der Parzelle 1136 ist zusammen mit den Parzellen 3048 und 3050 für die Sichtbarkeit der Kapelle St. Margaretha essenziell. Die als besonders wertvoll eingestufte Kapelle ist für das wertvolle Ortsbild von St. Margarethen von grosser Bedeutung. Neben dem Objekt selbst müssen auch die Umgebung sowie die Sichtachsen auf das Gebäude möglichst erhalten bleiben. Wir empfehlen deshalb, diesen wichtigen Freiraum zu erhalten und zu sichern und dies bei der Massnahme 5.2.3.6 entsprechend festzuhalten.</p>	<p>Im Rahmen der Zonenplananpassung wird das gesamte Gebiet mit einer Ortsbildschutzzone überlagert werden. Dadurch kann die Gemeinde bei Projekten Einfluss nehmen und den notwendigen Freiraum erhalten.</p>

Richtplan 1 Teil Siedlung

15	S 2.4.7 Südlich des im Strategieplan mit der Nummer 2.4.7 bezeichneten Gebietes befindet sich die ebenfalls in der Wohn- und Arbeitszone gelegene Parzelle Nr. 191. Der am Siedlungsrand gelegene Teil der Parzelle ist ungebaut, bzw. landwirtschaftlich genutzt (rund 2'500 m ²). Welche Entwicklungsabsichten bestehen hier?	Das Gebiet 2.4.7 wird auf die unbebaute Fläche der Parz. Nr. 191 in der Wohn- und Arbeitszone ausgeweitet. Es handelt sich dabei um eine Betriebsreserve der Schmid Elektronik AG und soll auch zukünftig diesem Zweck dienen.
16	Richt- plantext & PB Das Agglomerationsprogramm (AP) W1 definiert Siedlungsbegrenzungslinien, welche die Gemeinden bei ihren kommunalen Planungen zu übernehmen haben. Die Massnahme S 1.2 'Siedlungsbegrenzungslinien' des AP4 sieht in der Gemeinde Münchwilen eine Siedlungsbegrenzungslinie vor. Im kommunalen Richtplan sind keine Siedlungsbegrenzungslinien eingetragen. Die Siedlungsbegrenzungslinie ist in der Richtplankarte sowie im Richtplantext zu ergänzen.	Die Siedlungsbegrenzungslinie aus dem Agglomerationsprogramm wird im Richtplan aufgenommen. Ein Kapitel zur Siedlungsbegrenzungslinie ist im Richtplantext und im Bericht zu ergänzen. Es ist zu prüfen, ob weitere Siedlungsbegrenzungslinien (Richtung Osten im Bereich des Chräbsbach) im kommunalen Richtplan festgesetzt werden sollen. Damit kann eine zukünftige Entwicklung in zentrumsnaher Lage ermöglicht werden und trotzdem der notwendige Freiraum gesichert werden.
17	S 2.5 Das Gebiet im Bereich Dreibrunnen, zwischen Bronschhofen und Münchwilen - der WESTpark - gilt als wichtiger landschaftsbezogener Freiraum am Siedlungsrand. In Anbetracht der Entwicklungsschwerpunkte der angrenzenden Siedlungsgebiete wird dieser Raum für die Naherholung an Bedeutung gewinnen. Die geplanten Gebietsweiterungen Moswis und Burgwis greifen in den Raum des WESTparks ein. Da der Perimeter des WESTparks bewusst nicht parzellenscharf definiert wurde, stehen diese Einzonungen nicht im Widerspruch mit der AP-Massnahme, sofern - und dies ist in der Richtplanung mit dem Hinweis der sorgfältigen Aufwertung des Siedlungsrandes entsprechend vorgesehen - eine attraktive Gestaltung der Übergangssituation gewährleistet ist. Zur Sicherung der gewünschten Qualität des für die Region wichtigen Landschaftsraumes ist es wichtig, weiterführendes Wachsen des Siedlungsgebietes in den Landschaftsraum WESTpark künftig zu verhindern. Dies könnte mit entsprechenden Siedlungsbegrenzungslinien sichergestellt werden.	Durch die Einführung einer Gestaltungsplanpflicht in den Siedlungserweiterungsgebieten wird eine attraktive Gestaltung des Übergangs in die Landschaft bereits sichergestellt. Es ist zu prüfen, ob weitere Siedlungsbegrenzungslinien (Richtung Osten im Bereich des Chräbsbach) im kommunalen Richtplan festgesetzt werden sollen. Damit kann eine zukünftige Entwicklung in zentrumsnaher Lage ermöglicht werden und trotzdem der notwendige Freiraum gesichert werden.

Richtplan 1 Teil Siedlung

18	S 3.1 / 5 3.5	Ortsbildschutzzonen können, abhängig von den dazugehörigen Baureglementbestimmungen, einen wichtigen Beitrag zur Erhaltung des Ortsbildes leisten. Allerdings basiert die Qualität von Ortsbildern teilweise auch auf deren Umgebung. Aus diesem Grund muss auch die Umgebung der verschiedenen Ortsbilder geschützt werden. Wir empfehlen deshalb, die für die jeweiligen Ortsbilder relevanten Umgebungen durch eine Ortsbild- und Umgebungsschutzzone / Umgebungsschutzzone zu überlagern und die Perimeter des Ortsbildschutzes im Richtplan entsprechend anzupassen.	Im Rahmen der Zonenplanrevision wird die Ausdehnung der Ortsbildschutzzonen detailliert überprüft. Dabei soll auch der Umgebungsschutz miteinbezogen werden. Die Resultate werden im Richtplan übernommen
19	S 3.2 / Schutzplan Kulturbjekte	Im Richtplankapitel S 3.2 heisst es, dass die Aufnahme der Gebäude der Schulanlage Waldegg sowie des Gemeindehauses mit Bankgebäude und Mehrfamilienhaus in den Schutzplan bei der nächsten Schutzplanrevision überprüft werden soll. Es gibt aber noch ein weiteres Objekt, für welches ein Schutzentscheid gefällt werden muss: Die Villa Sutter. Dieses Objekt sollte dementsprechend ebenfalls im Richtplankapitel S 3.2 erwähnt werden.	Alle erwähnten Gebäude wurden im Rahmen der Überarbeitung des Schutzplans bereits überprüft, und ein Entscheid bezüglich der Schutzwürdigkeit wurde bereits gefällt. Die Villa Sutter ist demnach zur Überprüfung in einer kommenden Revision aufzunehmen, was entsprechend im Richtplan zu erwähnen ist.
20	Zonenplan	Bei der Revision des Zonenplans ist das Lärmsanierungsprojekte (LSP) Gemeinde Münchwilen August 2016 (Kantonstrassen) zu konsultieren. Mit den darin ausgewiesenen Hausbeurteilungen können allfällige Aufstufungen (z.B. der ersten Bautiefe) entlang lärmbelasteter Kantonsstrassen geprüft, und mittels einer Umzonung konkret festgelegt und vollzogen werden. Neue Abstufungen (ES III zu ES II – Verschärfungen) an lärmvorbelasteten Strassen oder angrenzenden Gewerbe- und Industriezonen sind aus unserer Sicht zwingend zu vermeiden.	Im Rahmen der Zonenplanrevision ist bei Umzonungen, die zu Veränderungen der Empfindlichkeitsstufe führen, zwingend das Lärmsanierungsprojekt zu konsultieren. Auf Umzonungen, welche die Lärmwerte nicht einhalten können, ist zu verzichten. Um eine differenziertere Aussage zu machen, wird durch die Sinus AG eine detaillierte Prüfung der Lärmproblematik durch Strassen-, Bahn- und Schiesslärm durchgeführt werden.
		Bei Lärmvorbelastungen gemäss Art. 43 LSV ist das DBU Schreiben «Gebiet mit Lärmvorbelastung» vom 21. Juli 2020 zu konsultieren und gegebenenfalls anzuwenden.	

Richtplan 1 Teil Siedlung

- 21 5 3 4 Das Netz der Historischen Verkehrswege ist auf dem Gemeindegebiet dicht. Darunter befinden sich auch einige Abschnitte von nationaler Bedeutung, die noch Substanz aufweisen. Wir möchten in diesem Zusammenhang auf den Umstand hinweisen, dass die historischen Verkehrswege im Zusammenhang mit dem Fuss- und Radverkehrsnetz noch Potenzial aufweisen und allenfalls Aufwertungsmassnahmen möglich wären. Für eine eingehende Prüfung des seit langem nicht mehr überarbeiteten Inventars und dessen Wegabschnitte (IVS) steht das Amt für Archäologie gerne zur Verfügung.
- 22 Zonenplan Sämtliche Siedlungserweiterungsgebiete befinden sich auf Fruchthofflächen (FFF). Bei einer Einzonung sind die Vorgaben der Raumplanungsverordnung, Art. 30 Abs. 1 bis zu beachten. Demnach dürfen FFF nur eingezont werden, wenn ein aus Sicht des Kantons wichtiges Ziel ansonsten nicht erreicht werden kann und sichergestellt wird, dass die beanspruchten Flächen optimal genutzt werden.
Zudem weisen wir darauf hin, dass sich das Richtplankapitel 2.3 Landwirtschaftsgebiete aktuell in Revision befindet. Neu sind Einzonungen kompensationspflichtig, bei denen kumuliert mehr als 3'000 m² FFF verbraucht werden.
- Auf dem Gemeindegebiet sind 5 Strassenabschnitte mit nationaler Bedeutung (Oberhofen, 2x Freudenberg, Pfannenstil, Sigensee) vorhanden.
Diese Abschnitte werden in den Schutzplan aufgenommen. Weitere Abklärungen sind zurzeit nicht notwendig und würden im Rahmen eines Strassenprojekts in den betreffenden Abschnitten getroffen.
- Die Kompensation der FFF muss im Rahmen der Einzonung sichergestellt werden. Dabei muss auch aufgezeigt werden, dass ein öffentliches Interesse an der Einzonung besteht und der Bedarf an Fläche nicht in den bestehenden Bauzonen abgedeckt werden kann. Die Kosten der Kompensation sind vertraglich den betreffenden Grundeigentümern zu übertragen.
Der kantonale Richtplan wird diesbezüglich gerade revidiert (Kompensationsregelung). Dies ist im Planungsbericht zu beschreiben. Die detaillierten Regeln zur Kompensation von FFF sind der Teilrevision des Richtplans 2020/2021 Kapitel 2.2 Landwirtschaftsgebiete zu entnehmen.
Bei der Einzonung des Gebiets Moswis kommen diese neuen Regelungen zum Tragen.

Richtplan 2 Teil Verkehr

23	Pla- nungs- bericht	<p>Im Planungsbericht zur Revision der Ortsplanung ist bei den Regionalen Grundlagen in Kapitel 2.3.1 das Agglomerationsprogramm Wil aufgeführt. Nachdem der Gemeinderat Münchwilen und die Trägerschaft des Agglomerationsprogramms zwischenzeitlich dem AP4 zugestimmt haben, ist auch diese Programmversion, zusätzlich zu den bisherigen Programmgenerationen, als Grundlage für die Entwicklung des kommunalen Richtplans zu verwenden. Im Massnahmenband des AP4 sind verschiedene Massnahmen mit Federführung Gemeinde Münchwilen und mit Richtplanrelevanz enthalten (Liste nicht abschliessend):</p> <ul style="list-style-type: none"> - S 1.1 Voraussetzungen für Einzonungen in Wohn- und Mischzonen - S 1.2 Siedlungsbegrenzungslinien - S 1.3 Anforderungen an publikumsintensive Einrichtungen - S 2.2 Innenentwicklung in Wohn- und Mischzonen - L 3.3 Landschaftsplanung «WESTpark» 	<p>Im Planungsbericht Kap. 2.3.1 wird auch das Agglomerationsprogramm 4. Generation und die daraus entstehenden Massnahmen aufgeführt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - S 1.1 Voraussetzungen für Einzonungen in Wohn- und Mischzonen - S 1.2 Siedlungsbegrenzungslinien - S 1.3 Anforderungen an publikumsintensive Einrichtungen - S 2.2 Innenentwicklung in Wohn- und Mischzonen - S 3.2 Siedlungsentwicklung ESP Wohn- und Mischzonen - S 7 Aufwertung Ortskerne - S 12 Lokalklima - L 3.1 Umsetzung Zukunftsbild Landschaft - L 3.2 Renaturierung und Aufwertung Gewässerräume - L 3.3. Landschaftsplanung «WESTpark» - L4 Biodiversität im Siedlungsraum - MIV 5.1 Beeinflussung des Mobilitätsverhaltens / Mobilitätsmanagement - MIV 5.5 Umsetzung Parkraummanagement - LV 5.1 Kombinierte Mobilität - LV 5.2 Vorrangroute Velo - LV 5.3 Signalisation Alltagsvelorouten
24	Richt- plantext	<p>Im Richtplantext wurde bei den einzelnen Massnahmen der Bezug zum Agglomerationsprogramm Wil 3. Generation (AP3), resp. 4. Generation (AP4) unter «Verweis Grundlage» hergestellt. Die Verweise sind jedoch zum Teil lückenhaft und könnten an einigen Stellen noch ergänzt werden.</p>	<p>Die Verweise im Richtplantext werden aktualisiert und auf das AP4 angepasst, das zum Zeitpunkt der Eingabe in die Vorprüfung noch nicht zugänglich war.</p>
25	V 3.1	<p>Im Abschnitt V 3.1 des Richtplantextes ist festgelegt: «Neueinzonungen müssen eine ausreichende Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr aufweisen (mind. OV-Güteklasse D).» Diese Festlegung nimmt die Massnahme S 1.1 aus dem Agglomerationsprogramm nicht genügend auf. Die Festlegung ist entsprechend zu ergänzen.</p>	<p>Der Richtplantext wird entsprechend den Anforderungen des AP4 angepasst.</p>

Richtplan 2 Teil Verkehr

26	<p>V 3.2. Im Abschnitt V 3.2 des Richtplanteixtes ist eine Festlegung zur Haltestelle «Münchwilen» enthalten. Für das attraktive Umsteigen vom Velo auf den ÖV an Bahn- und Bushaltestellen ist es wichtig, dass ausreichend Abstellmöglichkeiten von guter Qualität vorhanden sind. Zum sicheren Abstellen gehört ein ausreichender Schutz vor Diebstahl und Vandalismus. Eine entsprechende Ergänzung der Festlegung wäre zu begrüssen.</p> <p>Aus Sicht Abstimmung Siedlung/Verkehr haben beide bestehenden FWB-Haltestellen in Münchwilen eine ähnliche Bedeutung. Die Festlegung ist deshalb auch mit der Haltestelle «Münchwilen Pflegeheim» zu ergänzen.</p>	<p>Der Richtplanteixt wird entsprechend angepasst und die Haltestelle Münchwilen Pflegeheim ebenfalls darin aufgenommen.</p>
27	<p>V 3.2. FWB Lichtraumprofil: Das Lichtraumprofil der Strasse und der Bahn überschneiden sich in gewissen Abschnitten. Dies ist gemäss SN 671253 resp. der durch die Frauenfeld-Wil-Bahn erstellten Risikoanalyse «Parallelführung Schiene / Strasse» nicht zulässig und muss bei Änderungen am Gleis oder der Strasse jeweils bereinigt werden. Neue Gebäude wie z.B. bei der Haltestelle Pflegeheim in Richtung Wängli müssen mit entsprechendem Abstand zur Bahn geplant werden. Auch neu zu pflanzende Bäume sind so anzuordnen, dass sie nicht ins Lichtraumprofil der Bahn oder in die Fahrleitung geraten können.</p>	<p>Hinweis kann im Richtplanteixt aufgenommen werden. Kommt jedoch erst im Rahmen einer Detailprojektierung zum Tragen.</p>
28	<p>V 3.2. FWB 15 Minuten Takt: Die Appenzeller Bahnen sind an der Erarbeitung eines Streckenkonzeptes mit dem Ziel eines durchgängigen 15 Minuten Taktes zwischen Wil und Frauenfeld. Dabei spielt die Kreuzungsstelle Münchwilen Pflegeheim eine zentrale beiden Rolle. Die Perrons sollen zukünftig so angeordnet werden, dass Fahrgäste auf beiden Perrons warten dürfen. Heute darf das Perron in der Mitte der Gleise erst nach Zugseinfahrt betreten werden. Dies führt zu erheblich längeren Haltezeiten aufgrund des Fahrgastwechsels. Ebenso sind ausserhalb des Strassenbahnbereichs punktuelle Geschwindigkeitserhöhungen geplant, was die Bereinigung des Lichtraumprofils voraussetzt.</p>	<p>Hinweis kann im Richtplanteixt aufgenommen werden. Kommt jedoch erst im Rahmen einer Detailprojektierung zum Tragen. > erst nach 2035</p>
29	<p>V 3.2. FWB Bahnübergänge: Zukünftige Entwicklungen dürfen keine neuen Bahnübergänge bedingen. Die Bahnübergänge auf dem Gemeindegebiet Münchwilen sind bis auf den Bahnübergang Eschikonstrasse saniert. Wo weitere Aufhebungen möglich sind, soll dies realisiert werden.</p>	<p>Es sind keine neuen Erschliessungen über die FW-Bahn vorgesehen.</p>
30	<p>V 3.2. FWB: Im Plan «MP_Lupe_Freiraum_210401» fehlt die Bahn im Querprofil 7 «Achsen stärken und differenzieren». Die prozentuale Aufteilung der Strassenraumes stimmt somit nicht. Die Bahnlinie sollte berücksichtigt werden.</p>	<p>Das Querprofil im Plan wird mit der Bahn ergänzt</p>

Richtplan 2 Teil Verkehr

31	V 4.1	Gemäss Festlegung in Kapitel 4.1 «ist eine Verdichtung des innerörtlichen Fuss- und Radwegnetzes anzustreben». Die Verdichtung des innerörtlichen Fuss- und Radverkehrs sollte nicht nur «angestrebt» werden, sondern verbindlicher formuliert werden, z.B. «Das innerörtliche Fuss- und Radwegnetz ist zu verdichten.» Für eine weitergehende Förderung des Fussverkehrs wäre zu überprüfen, ob bei bestehenden Siedlungen die Durchlässigkeit verbessert werden könnte.	Die Festlegung wird konkreter formuliert: Das innerörtliche Fuss- und Radwegnetz ist zu verdichten. Im Rahmen des Verkehrskonzeptes ist das Fusswegnetz zu überprüfen. Allfällige Netzlücken werden in den Richtplan aufgenommen.
32	V 4.2	Skatingroute Nr. 901: SchweizMobil sieht vor, die Skatingroute Nr. 901 von Sirnach bis Frauenfeld zeitnah aufzugeben. Die Skatingroute Nr. 901 sollte daher aus der Richtplankarte sowie dem Plan «Fuss- und Radwegnetz» entfernt und der Richtplankarte entsprechend angepasst werden.	Die Skatingroute 901 wird aus der Richtplankarte und dem Richtplankarte entfernt.
33	V 4.2	Massnahme 4.2.3: Auf die Zusammenfassung von einem bestehenden, getrennt geführten Fuss- und Radweg sollte abgesehen werden. Seit dem grossen Aufkommen der E-Bikes geht die Tendenz eher in Richtung Entflechtung des Fuss- und Radverkehrs, da sich die Tempodifferenz zwischen den beiden Verkehrsteilnehmergruppen erhöht hat.	Im Rahmen einer Sanierung soll eine optimierte Wegführung geprüft werden. Dabei sollen die beiden Wege nicht zusammengelegt werden, sondern sollen nur näher zusammenrücken. Dadurch kann der Gewässerraum der Murg vergrössert und ökologisch aufgewertet werden.
34	V 4.2	Plan Fuss- und Radwegnetz 1:15'000: – Vom Knoten Sigensee/Sigenseestrasse in Richtung Trungen besteht kein kantonaler Wanderweg. – Im Bereich Alfred Sutter Park ist der Wanderweg nicht korrekt dargestellt. Soll die Strasse Münchwilen-Tuttwil im Bereich Freudenberg bis Plannenstil tatsächlich als Teil des lokalen Fusswegnetzes gelten? Dies ist zu hinterfragen, da die Strasse doch einiges an Verkehr aufweist.	Die Fusswegführung Münchwilen – Tuttwil ist nochmals detailliert zu prüfen. Dabei stehen Alternativrouten, Streichung oder Erstellung eines Fussgängerschutzes zur Diskussion. Die eingetragene Verbindung wird gestrichen.

Richtplan 2 Teil Ver- & Entsorgung

35	E 1.1	Die Grundwasserschutzzonen für die Quellfassungen «Ruchwis, Holzmannshaus» wurden per 16. Juni 2021 aufgehoben. Die aufgehobenen Grundwasserschutzzonen sind in den Planungsunterlagen zu entfernen. Zudem ist der Richtplankarte E 1.1 Gewässerschutzzone und Planungsunterlagen Quellfassungen zu aktualisieren.	Die Gewässerschutzzone im Gebiet Holzmannshaus muss im Plan entfernt werden; Richtplankarte und Bericht sind anzupassen.
----	-------	--	--

Richtplan 2 Teil Ver- & Entsorgung

36 Pla- Es ist es nicht korrekt, dass sich auf dem Gemeindegebiet zwei Grundwas- Der Text im Planungsbericht wird angepasst.
 nungs- serschutzareale befinden (vgl. Kapitel 2.1.2 «Gewässer» im Planungsbe-
 bericht) Auf dem Gemeindegebiet gibt es keine Grundwasserschutzareale.
 Dies ist im Planungsbericht zu korrigieren.

Richtplan 3 Energie

37 RP-Karte Ein Teil der Festlegung des Fernwärmegebiets E 2.1.1 liegt innerhalb der Das Fernwärmegebiet ist anzupassen, damit dieses nicht mehr innerhalb der Gewäs-
 3 Schutzzonen der Grundwasserfassung «Dorf». Vorsorglich ist darauf hinzu- serschutzzone liegt.
 weisen, dass in den Zonen S1 und S2a Bauten und Anlagen grundsätzlich

38 E 1.1 Für das Versorgungsgebiet der Genossenschaft EW Münchwilen besteht Die Wasserkorporation Holzmannshaus wird vom EW Münchwilen übernommen. Dies
 ein am 23. Oktober 2007 genehmigtes Generelles Wasserversorgungspro- soll am 01.07.2022 von der Gemeindeversammlung bestätigt werden und per.
 jekt (GWP) 2005. Für das Versorgungsgebiet der Wasserkorporation Holz- 01.01.2023 vollzogen werden.
 mannshaus besteht bisher kein GWP. Im Richtplantext ist eine Richtplan-
 festlegung Überarbeitung des Generellen Wasserversorgungsprojekts auf-
 zunehmen. Der Realisierungszeitpunkt ist kurzfristig anzusetzen.

39 RP-Karte Vom GIS Verbund Thurgau (GIV) wurde in Zusammenarbeit mit dem Amt für Die Arbeitshilfe wurde bereits konsultiert. Prüfen, ob das Datenmodell mittlerweile
 3 Raumentwicklung und der Energiefachstelle eine Arbeitshilfe für die Erstellung verfügbar ist und für die Darstellung verwendet werden kann.
 von Energierichtplänen erarbeitet. Mit dem Ziel der Harmonisierung der Ener-
 gierichtpläne im Kanton Thurgau sind darin Inhalt und Form für Energiericht-
 pläne definiert. Wir bitten darum, die Arbeitshilfe inkl. Datenmodell zu ver-
 wenden.

40 E 2.1 Zu E 2.1 Energiepolitische Zielsetzung, S. 106, Absatz 1: Verweis auf CO₂-Gesetz wird entfernt
 Der Hinweis auf das CO₂-Gesetz sollte entfernt werden, da die Vorlage in
 der Abstimmung vom 13. Juni 2021 nicht angenommen wurde.

Beilage

Gemeinde Münchwilen

Revision der Ortsplanung

Planungsbericht

-
- B1 Quartieranalyse, 26.07.2019
 - B2 Resultate Umfrage Innenentwicklung, 16.1.2020
 - B3 Schlussbericht Klausurtagung, 27.09.2019
 - B4 Kurzerläuterung Vision 2045+, 19.01.2021
 - B5 Änderungen Zonenplan inkl. Änderungstabelle
 - B6 Stellungnahme Strassenverkehrslärm, Sinus AG,
30.03.2022
 - B7 Mitwirkungsbericht kommunaler Richtplan,
23.02.2022

