



Ortsplanung Stand Januar 2024

Schutzplan: Alle Einsprachen bereinigt

Es hat eine umfassende Prüfung des Schutzplanes stattgefunden. Der Schutzplan mit Kultur- und Naturobjekten mit dem entsprechenden Reglement hat aufgelegt und es sind acht Einsprachen eingegangen. Sämtliche Einsprachen konnten bereinigt werden. Nun wird das Reglement den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern an der Gemeindeversammlung vom 27. Mai 2024 vorgelegt. Danach kann der Schutzplan inklusive Reglement und weiteren Unterlagen dem Departement für Bau und Umwelt zur Genehmigung übergeben und dann vom Gemeinderat in Kraft gesetzt werden.

Vorprüfung / Mitwirkung Rahmennutzungsplanung

Am 1. Juli 2022 wurden der Zonenplan sowie das Baureglement (Rahmennutzungsplanung) nach einer totalen Überarbeitung dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht.

Der Bevölkerung wurde der Zonenplan und das Baureglement am 7. September 2022 an einer öffentlichen Veranstaltung vorgestellt. Im Mitwirkungsverfahren, das bis am 21. Oktober 2022 dauerte, sind gesamt 44 Eingaben eingegangen. Davon haben 15 einheitliche Eingaben eine Anpassung zum Artikel Mobilfunkantennen im Baureglement betroffen. Ebenfalls mit gleichem Wortlaut wurden 12 Eingaben eingereicht, welche die Umlagerung der Gewerbezone nicht passend finden und der Meinung sind, dass mit der Einzonung des Gebiets Moswis zugewartet werden soll, bis die bestehenden Baulandreserven genutzt werden. Die restlichen Eingaben betreffen Einzelinteressen.

Für die Beantwortung der Mitwirkungsbeiträge mussten anschliessend die Ergebnisse der Vorprüfung des Kantons sowie die Beurteilung der Fachplaner abgewartet werden. Die Mitwirkungsantworten wurden im Dezember 2023 verschickt.

Positive Vorprüfung

"Insgesamt zeugt die zur Vorprüfung eingereichte Revision der Rahmennutzungsplanung von einer intensiven planerischen Auseinandersetzung. Die Planung weist noch verschiedene Mängel auf bzw. es sind einzelne Nachweise zu erbringen und Anpassungen vorzunehmen. Sofern die im Prüfbericht aufgeführten Vorbehalte und Bemerkungen berücksichtigt werden, kann aus Sicht des Amtes für Raumentwicklung dem Departement für Bau und Umwelt eine Genehmigung beantragt werden." So ein Auszug aus dem Vorprüfungsbericht. Veranschaulicht wird das Vorprüfungsergebnis mit folgendem Bild:

Vorprüfung Rahmennutzungsplanung Münchwilen: Planungswegweiser ARE

Allgemein	Einbettung der Ortsplanung in den übergeordneten Kontext (Sachpläne, kant. Richtplan, Aggloprogramm, Leitbilder) gewährleistet	Gesamtbetrachtung (räumlich, thematisch) ist gewährleistet	Umfassende Planungsunterlagen, einzelne Nachweise/Unterlagen ausstehend (Vorprojekte, FFF-Kompensation)
Siedlung	WMZ-Bauzonen sind sachgerecht dimensioniert	Für einzelne Flächen sollte im Sinne des Ortsbildschutzes eine GP-Pflicht geprüft werden	Verfügbarkeit von neuem Bauland ist rechtlich sicherzustellen
	Die Zuweisung zur Freihaltezone ist bei einigen Flächen zu überdenken	Kleinsiedlungen in zugewiesene Zonentypen überführt, Anmerkungen beachten	
Landschaft	Wald: Hinweis zu Darstellung der Verkehrsflächen im Wald beachten	Biodiversität durch Bestimmungen des Baureglements gefördert, Anmerkungen berücksichtigen	
Verkehr	Verkehrsflächen sind grösstenteils richtig der (Nicht-)Bauzone zugewiesen, Anmerkungen berücksichtigen		
Umwelt	Naturgefahren Analysen sind umfassend, Gewässer & Gefahrenzone vollständig im Zonenplan abgebildet	Abwasser Hinweis beachten, keine Ergänzung erforderlich	Anmerkungen zu Grundwasser und Wasserversorgung beachten
Instrumente	Planungsbericht Umfassend und gut verständlich. Einzelne Ausführungen sind zu ergänzen	Zonenplan Anmerkungen/Vorbehalte bei einzelnen Zonenplanänderungen berücksichtigen	Baureglement Diverse Anmerkungen und Genehmigungsvorbehalte
	Differenzplan Zonenplan Darstellung ist zu überarbeiten	Zonenplanänderungstabelle und Zuweisung kantonaler Zonenkatalog sind in verschiedenen Punkten anzupassen	
	recht- und zweckmässig	Überprüfung/Überarbeitung notwendig	
	recht- und zweckmässig mit redaktionellen Anpassungen	Konkreter Genehmigungsvorbehalt	

Nun müssen vereinzelt Eingaben aus der Mitwirkung sowie die Hinweise aus der Vorprüfung in die Regelwerke eingearbeitet werden.

Grösseres Einzonungsguthaben

Die Zahlen für die Raumnutzerdichte und Auslastung der Wohn- und Mischzone wurden nach 2018 im Jahr 2022 erneut überprüft. Dabei hat sich ergeben, dass Münchwilen neu über ein höheres Einzonungsguthaben verfügt. Statt der bisher bekannten 2.13 Hektaren könnte Münchwilen bereits jetzt 4.11 Hektaren Bauland einzonen.

Der Gemeinderat hat dies zur Kenntnis genommen, aber beschlossen, dass er mit dem bisher geplanten Einzonungen weiterfahren möchte und das Siedlungsgebiet nicht zusätzlich auszudehnen.

Weiteres Vorgehen

Die Entwürfe für die Kaufrechtsverträge wurden von den Grundeigentümern der Moswis im Dezember 2023 unterzeichnet. Im Gange sind die vertieften Abklärungen bezüglich Fruchtfolgefächernkompensation.

Das Baureglement sowie der Zonenplan sollen im Sommer öffentlich aufgelegt werden. Die Urnenabstimmung erfolgt am 24. November 2024.

Die Bekanntmachung der Richtpläne (kommunaler Richtplan, Energierichtplan) erfolgt im Zusammenhang mit der öffentlichen Auflage der Rahmennutzungsplanung.

In Arbeit ist zudem die sukzessive Überprüfung aller Sondernutzungspläne sowie die Gewässerraumfeststellung.