

Frauenfeld, 13. Mai 2026

Entscheid Nr.0033

BOA/PG Nr. 2025.06-016

Politische Gemeinde Münchwilen (TG) Ortsplanungsrevision

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Münchwilen am 22. April 2025 beschlossene Richtplan wird mit folgenden Ausnahmen, Aufträgen und Hinweisvermerken genehmigt.
 - a) Die Ausgangslage „Erhaltungsgebiet“ im Bereich der Kleinsiedlung Holzmannshaus Mitte (K373) ist nicht korrekt und ist im Rahmen der nächsten Teilrevision des kommunalen Richtplans gemäss dem Resultat des unter Ziff. 2. a) formulierten Auftrags anzupassen. Die Kleinsiedlung wird mit einem Hinweisvermerk versehen.
 - b) Die Ausgangslage „Freihaltegebiet“ im Bereich südwestlich von St. Margarethen und dem Chräbsbach (Verweis S 1.8.5) ist nicht korrekt und ist im Rahmen der nächsten Teilrevision des kommunalen Richtplans dem Zonenplan entsprechend anzupassen. Der Bereich wird mit einem Hinweisvermerk versehen.
 - c) Der Realisierungshorizont der Richtplanmassnahme S 1.1.3 (Sofortmassnahme) ist aufgrund der Planbeständigkeit des Zonenplans nicht realistisch. Die Richtplanfestlegung S 1.4.1 wird mit einem Hinweisvermerk versehen.
 - d) Der Satz „Die kantonale Denkmalpflege unterstützt diese Studie mit einem finanziellen Beitrag“ der Festlegung (Zwischenergebnis / mittelfristig) in der Richtplanmassnahme S 2.3.6 „Fabrikweise“ wird nicht genehmigt.
 - e) Die Politische Gemeinde Münchwilen wird beauftragt, innert 12 Monaten für Gebiete mit der Innenentwicklungsstrategie „Umstrukturieren / Neuentwickeln“ (S 2.4) basierend auf den Massnahmen S 2.2 und S 3.2 des Agglomerationsprogramms Wil (4. Generation) Mindestraumnutzerdichten zu definieren und behördenverbindlich festzulegen.
 - f) Energierichtplan: Die Richtplankarte „Richtplan 3, Energie“ sowie der Richtplantext mit den Massnahmenblättern E2 „Energieversorgung“, E 2.1 „Energiepolitische Zielsetzung“, E 2.2 „Priorisierung Energieträger“, E 2.2.1 „Fernwärme“,

E 2.2.2 „Grundwasser als Wärme-/Kältequelle“, E 2.2.3 „Wärmepumpe“, E 2.2.4 „Erd- und Biogas“, E2.3 „Photovoltaikanlagen“ und E 2.4 „Energiebewirtschaftung“ werden nicht genehmigt. Die Politische Gemeinde Münchwilen wird beauftragt, den Energierichtplan gemäss den Erwägungen zu überarbeiten und innert 12 Monaten erneut zur Genehmigung einzureichen.

2. Der von den Stimmberechtigten der Politischen Gemeinde Münchwilen am 18. Mai 2025 beschlossene Zonenplan wird mit folgenden Ausnahmen und Aufträgen genehmigt.
 - a) Die Zonenzuweisung der Kleinsiedlung Holzmannshaus Mitte (K373, Zonenplanänderung K) zur Erhaltungszone wird nicht genehmigt. Die Politische Gemeinde Münchwilen wird angewiesen, innert 6 Monaten die Kleinsiedlung Holzmannshaus Mitte einer Landwirtschafts- oder Landschaftsschutzzone zuzuweisen.
 - b) Die Politische Gemeinde Münchwilen wird beauftragt, innert 14 Tagen ab Inkraftsetzung des Zonenplans sämtliche mehrwertabgabepflichtigen Zonenplanänderungen der kantonalen Steuerverwaltung zu melden. Dazu ist das offizielle Meldeformular der Steuerverwaltung zu verwenden.
3. Das von den Stimmberechtigten der Politischen Gemeinde Münchwilen am 18. Mai 2025 beschlossene Baureglement wird mit folgender Ausnahme und einem Hinweisvermerk genehmigt.
 - a) Art. 14 Abs. 4 BauR steht im Widerspruch zur PBV und wird nicht genehmigt.
 - b) Die Bestimmung in Art. 5 BauR ist widersprüchlich, kann jedoch durch Auslegung angewendet werden. Art. 5 BauR wird mit einem Hinweisvermerk versehen.
4. Mitteilung an:
 - Politische Gemeinde Münchwilen, Im Zentrum 4, Postfach, 9542 Münchwilen, unter Beilage der Dossiers Ortsplanungsrevision, mit den notwendigen Hinweis-, Genehmigungs- und Nichtgenehmigungsvermerken (chargé)
 - ERR AG, Teufener Strasse 19, 9001 St. Gallen
 - Bundesamt für Strassen ASTRA, Grüzefeldstrasse 41, 8404 Winterthur
 - Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Lämliisbrunnenstrasse 54, 9001 St. Gallen
 - Appenzeller Bahnen AG, Bahnhofplatz 20, 9100 Herisau AR
 - Kantonale Steuerverwaltung
 - Amt für Archäologie
 - Amt für Wirtschaft und Arbeit, Arbeitsinspektorat

- Amt für Denkmalpflege
- Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
- Amt für Energie
- Forstamt
- Hochbauamt
- Jagd- und Fischereiverwaltung
- Landwirtschaftsamt
- Departement für Inneres und Volkswirtschaft, Fachstelle öffentlicher Verkehr
- Tiefbauamt
- Amt für Umwelt
- Amt für Raumentwicklung, unter Beilage eines Dossiers Ortsplanungsrevision, mit den Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten.

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 18. Juni 2025 ersucht die Politische Gemeinde Münchwilen um Genehmigung der Ortsplanungsrevision bestehend aus kommunalem Richtplan und Rahmennutzungsplanung. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Gegen die Ortsplanungsrevision gingen beim Departement für Bau und Umwelt (DBU) Rekurse ein. Über diese Rekurse befindet das DBU in separaten Entscheiden. Diese sind inhaltlich und zeitlich mit dem Entscheid über die Plangenehmigung koordiniert. Die Genehmigungsvorlage wurde vom Amt für Raumentwicklung mit Berichten vom 22. November 2021 und 8. Juni 2023 vorgeprüft.
2. Die rechtskräftige kommunale Planung der Politischen Gemeinde Münchwilen stammt aus dem Jahr 2012 (genehmigt mit Entscheid Nr. 99 vom 20. Dezember 2012). Das Baureglement wurde mit RRB Nr. 50 vom 25. Januar 2000 genehmigt. Seither erfolgten losgelöst von einer gesamthaften Ortsplanungsrevision lediglich punktuelle Änderungen am Zonenplan und dem Baureglement. Der Schutzplan Natur- und Kulturobjekte wurde bereits revidiert und mit Entscheid Nr. 74 vom 25. Oktober 2024 genehmigt.

Die Gemeinden sind nach § 8 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) verpflichtet, ihre Kommunalplanung (Richtplan und Rahmennutzungsplan) sowie soweit erforderlich Sondernutzungspläne periodisch und bei erheblich geänderten Verhältnissen anzupassen. Seit der Revision der letzten Ortsplanung wurden das übergeordnete Recht und die übergeordneten Pläne mehrfach angepasst. Insbesondere sind seit 2013 ein neues Planungs- und Baugesetz und die Verordnung

des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (PBV; RB 700.1) in Kraft. Aufgrund des 2014 überarbeiteten Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700) wurde der kantonale Richtplan (KRP) des Kantons Thurgau teilrevidiert. Somit liegen offensichtlich erheblich geänderte Verhältnisse vor. Darüber hinaus dürften sich auch die kommunalen Bedürfnisse und Zielsetzungen sowie die tatsächlichen Gegebenheiten in der Gemeinde seit der letzten Planung verändert haben. Die Revision der Ortsplanung ist daher angezeigt.

Im Genehmigungsverfahren prüft das Departement für Bau und Umwelt (DBU) nach § 5 Abs. 3 PBG generell, ob Pläne und Vorschriften rechtmässig und zweckmässig sind und der übergeordneten Planung entsprechen. Dabei wird das Planungsermassen der Gemeinde gemäss Art. 2 Abs. 3 RPG berücksichtigt.

Dass die Politische Gemeinde Münchwilen ihre Ortsplanung gesamthaft revidiert und an die geänderten Verhältnisse anpasst, wird von kantonalen Seite begrüsst. Im kommunalen Richtplan wird insbesondere das Thema Innenentwicklung aufgenommen. Im Zonenplan erfolgen primär Umzonungen im bestehenden Siedlungsgebiet, um dessen Nutzung zu verbessern. Das Baureglement wird auf Basis des Musterreglements der Regionalplanungsgruppe Ober- und Mittelthurgau komplett revidiert und an die IVHB angepasst. Die Hinweise und Anregungen aus der Vorprüfung wurden zu grossen Teilen umgesetzt oder bei anderer Auffassung begründet. Auf die einzelnen Planungsinstrumente wird in den folgenden Erwägungen detaillierter eingegangen.

3. **Kommunaler Richtplan**

Der kommunale Richtplan besteht aus zwei Richtplankarten im Massstab 1:7'500 („Siedlung und Landschaft“ und „Verkehr und Ver- & Entsorgung“), einer Richtplankarte „Energie“ im Massstab 1:5'000 und dem Richtplantext. Im behördenverbindlichen kommunalen Richtplan werden die raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander abgestimmt und die zukünftige Entwicklung des Gemeindegebiets aufgezeigt. Der kommunale Richtplan wird in die Sachbereiche „Siedlung S, Landschaft L, Verkehr V sowie Ver- und Entsorgung E“ gegliedert und ist verständlich aufgebaut. In den übersichtlichen Richtplankarten werden die Richtplaninhalte der Massnahmenblätter verortet. Die Massnahmenblätter sind logisch aufgebaut und enthalten die notwendigen Angaben.

Dimensionierung Siedlungsgebiet

Die Gemeinden haben dafür zu sorgen, dass ihre Ortsplanungen in Einklang mit den Siedlungsgebietsvorgaben im Kantonalen Richtplan (KRP) stehen und müssen diese gegebenenfalls anpassen (Planungsauftrag 1.1 A, § 8 Abs. 4 PBG). Im

rechtskräftigen kommunalen Richtplan sind keine Richtplangebiete für WMZ ausgeschieden. Gemäss Anhang A1 des KRP beträgt der Anpassungsbedarf im Bereich der kommunalen Richtplangebiete für WMZ in der Gemeinde Münchwilen +5 ha. Die Gemeinde Münchwilen scheidet neu drei Richtplangebiete für WMZ aus. Die Richtplangebiete S 1.1.1 und S 1.4.1 im Gebiet Feutschenbach weisen dabei eine Grösse von 2.1 ha auf und das Richtplangebiet S 1.1.2 im Gebiet Moswis/Brugg-wise eine Grösse von 2.78 ha. Dies ergibt insgesamt eine Fläche von 4.88 ha. Diese Flächen entsprechen den effektiven Geodaten im kommunalen Richtplan gemäss Auskunft des Planungsbüros. Damit besteht eine Abweichung zu den Flächenangaben in der Richtplanänderungstabelle und dem Planungsbericht, welche nicht korrekt sind. Auf Basis der Geodatenflächen sind die Richtplanflächen WMZ knapp unterdimensioniert (-0.12 ha). Die Politische Gemeinde Münchwilen verzichtet damit auf 0.08 ha Richtplangebiet (0.12 ha abzüglich 0.04 ha aufgrund der Einzonung Nr. 12). Insgesamt können die ausgeschiedenen Richtplangebiete als sachgerecht dimensioniert bezeichnet werden.

Die drei neu ausgeschiedenen Richtplangebiete für WMZ liegen zu grossen Teilen innerhalb von Fruchtfolgeflächen (FFF). Die Richtplangebiete S 1.1.1 und S 1.4.1 im Gebiet Feutschenbach verfügen ausserdem über eine mangelhafte ÖV-Erschliessung. Im Planungsbericht, Kapitel 8 wird eine umfassende und detaillierte Interessensabwägung zu den Richtplangebieten vorgenommen. Nach Abwägung aller Interessen resultiert dabei, dass die im kommunalen Richtplan neu ausgeschiedenen Richtplangebiete zweckmässig und für die zukünftige Siedlungsentwicklung am besten geeignet sind. Bei einer allfälligen zukünftigen Einzonung dieser Richtplangebiete sind die entsprechenden Festlegungen im KRP (Festsetzung 1.4 A und Fruchtfolgeflächenkompensation) zu berücksichtigen.

Im Weiteren werden im kommunalen Richtplan zwei Richtplangebiete für inskünftige Freihaltezonen sowie ein Richtplangebiet für öffentliche Nutzungen ausgeschieden. Es wird darauf hingewiesen, dass auch diese drei Richtplangebiete zu grossen Teilen Fruchtfolgeflächen (FFF) betreffen. Bei einer allfälligen künftigen Beanspruchung von Kontingenten für die Einzonung dieser Richtplangebiete sind die entsprechenden Festlegungen im KRP sowie die Voraussetzungen zum Verbrauch von FFF zu erfüllen.

S 1.1.3 Mezikonnerstrasse

Das Gebiet Mezikonnerstrasse (S 1.1.3) soll gemäss Richtplan von der Mischnutzung in eine reine Wohnzone umgezont werden. Diese Massnahme wird als Festsetzung und als Sofortmassnahme festgelegt. Da in der Zonenplanrevision keine entsprechende Umzonung stattfindet, ist der Realisierungszeitpunkt nicht realistisch. Eine zukünftige Zuweisung könnte aufgrund der Rechtsbeständigkeit frühestens

mittel- bis langfristig erfolgen. Zudem ist die Richtplanfestlegung unter Berücksichtigung des Richtplangebiets S1.4.1 nochmals zu hinterfragen. Die Richtplanfestlegung S 1.4.1 wird mit einem Hinweisvermerk versehen.

Freihaltegebiete

Das Freihaltegebiet S 1.8.5 (Gewässerraum Chräbsbach) entspricht der Ausdehnung der bisherigen Freihaltezone entlang des Chräbsbaches. Im revidierten Zonenplan werden die südwestlichen Gebiete, welche nicht an die Bauzone grenzen, der Landschaftsschutzzone zugewiesen. Da gemäss Richtplan die Freihaltegebiete der Freihaltezone zuzuweisen sind, ist die Ausgangslage in der Richtplankarte falsch dargestellt. Die Richtplankarte ist bei der nächsten Richtplananpassung entsprechend zu korrigieren. Die Fläche wird mit einem Hinweisvermerk versehen.

Dichtevorgabe und Siedlungsentwicklung nach innen

Im Rahmen der Ortsplanung hat die Gemeinde aufzuzeigen, wie die Dichten gemäss Festsetzung 1.2 A KRP erreicht werden können. Gemäss dem KRP ist die Politische Gemeinde Münchwilen den Raumtypen „Urbaner Raum“ und „Kulturlandschaft“ und den Dichtetypen „Urbaner Raum (übrige Gemeinden)“ und „Kulturlandschaft“ zugeteilt. Im Dichtetyp „Urbaner Raum (übrige Gemeinden)“ ist für den Zonen- und Richtplanhorizont in den WMZ eine minimale Raumnutzerdichte von 63 RN/ha zu erreichen und im Dichtetyp „Kulturlandschaft“ eine minimale Raumnutzerdichte von 32 RN/ha. Die Gemeinde Münchwilen verfügte im Jahr 2022 im Dichtetyp „Urbaner Raum (übrige Gemeinden)“ über eine Raumnutzerdichte von 66 RN/ha und lag damit über der im KRP geforderten Mindestdichte. Im Dichtetyp „Kulturlandschaft“ verfügte die Gemeinde über eine Raumnutzerdichte von 31 RN/ha und lag damit geringfügig unter der im KRP geforderten Mindestdichte.

Das Hauptwachstum soll im bestehenden Siedlungsgebiet stattfinden. Die Gemeinden haben dazu die Gebiete mit inneren Entwicklungspotenzialen und deren spezifische Eigenschaften in ihren kommunalen Richtplänen auszuweisen. Sie haben zudem die Mobilisierung dieser Gebiete zu fördern, indem sie geeignete Massnahmen zur besseren Nutzung prüfen (Planungsauftrag 1.3 B KRP). Um die Innenentwicklung voranzutreiben hat die Politische Gemeinde Münchwilen eine umfassende Innenentwicklungsstrategie erarbeitet und diese in den kommunalen Richtplan überführt. Darin werden verschiedene Gebiete mit Innenentwicklungspotential den vier Innenentwicklungsstrategien „Erhalten“, „Erneuern“, „Weiterentwickeln“ und „Umstrukturieren/ Neuentwickeln“ zugewiesen und arealspezifische Entwicklungsziele definiert. Die bezeichneten Gebiete mit Weiterentwicklungs- oder Umstrukturierungspotential werden zudem einzeln in Richtplanblättern beschrieben und der Handlungsbedarf bestimmt. Die Entwicklungs- und Verdichtungsgebiete sind nachvollziehbar gewählt. Der Handlungsbedarf ist auf die jeweilige Situation angepasst, detailliert und zweckmässig. Damit steht der Gemeinde ein sehr gutes planerisches

Instrument zur Förderung der Innenentwicklung zur Verfügung. Die Planungsaufträge 1.2 A und 1.3 B werden mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision mustergültig erfüllt.

Abstimmung mit dem Agglomerationsprogramm

Die Gemeinde Münchwilen ist beitragsberechtigte Gemeinde des Agglomerationsprogramms Wil. In der Massnahme S 2.2 des Agglomerationsprogramms wird festgelegt, dass innerhalb von Vorranggebieten Wohn- und Mischnutzung bei unüberbauten Bauzonen eine Raumnutzerdichte von 90 RN/ha zu erreichen ist. In der Massnahme S 3.2 werden zusätzliche Entwicklungsschwerpunkte Wohn- und Mischnutzung definiert, welche noch höhere Mindestdichten erreichen sollen. Dazu gehören auch die Entwicklungsgebiete „Stockwis / Langacker“ und „Im Bad“. Im kommunalen Richtplan werden die Zielwerte des Agglomerationsprogramms zwar in den Erläuterungen aufgeführt, jedoch gehören diese nicht zur behördenverbindlichen Richtplanfestlegung. Um die Vorgaben aus dem Agglomerationsprogramm umzusetzen, die erforderliche Siedlungsdichte zu erreichen und das erwarteten Bevölkerungswachstum ohne zusätzliche Einzonungen aufnehmen zu können (vgl. Erwägung Ziff. 4. Bauzonendimensionierung), sind diese Zielwerte als Richtplanfestlegungen aufzunehmen. Dazu wird ein Auftrag formuliert.

S 2.3.6 Fabrikweise

Bei grösseren baulichen Massnahmen im Industriegebiet von St. Margarethen mittels eines Gestaltungsplanes sind gemäss Richtplantext die erhaltenswerten Elemente anhand einer Studie zu identifizieren. Basierend auf den Studienergebnissen sollen anschliessend Erhaltungsziele für die kulturhistorisch bedeutsamen Einzelobjekte definiert werden. Dieses Vorgehen wird von kantonaler Seite begrüsst. Als mittelfristiges Zwischenergebnis wird ausserdem die finanzielle Beteiligung des Amtes für Denkmalpflege an einer entsprechenden Studie festgelegt.

Gemäss § 20 Abs. 1 TG NHG (RB 450.1) stellt der Kanton „Mittel für Untersuchungen, [...] Grundlagenbeschaffungen, Studien [...] und Ähnliches zur Verfügung.“ Gemeinden können den Kanton über den kommunalen Richtplan jedoch nicht zu zusätzlichen (finanziellen) Leistungen verpflichten. Der Festlegung „Die kantonale Denkmalpflege unterstützt diese Studie mit einem finanziellen Beitrag.“ widerspricht damit übergeordnetem Recht und kann nicht genehmigt werden. Basierend auf den geltenden gesetzlichen Grundlagen kann eine denkmalpflegerische Studie zum Industriegebiet von St. Margarethen unter Umständen trotzdem durch den Kanton unterstützt werden.

Landschaft

Im Teil Landschaft werden konkrete Massnahmen zur Verbesserung der ökologischen Vernetzung und der Landschaftsgestaltung festgelegt. Dazu gehören insbesondere die Verbesserung von Vernetzungskorridoren, die ökologische Aufwertung von Bachläufen und Gebieten sowie die Förderung von Landschaftselementen wie Hochstammbäumen und Hecken. Die übergeordneten Vorgaben sind aufgenommen und die formulierten Massnahmen werden von kantonalen Seite sehr begrüsst. Es wird ergänzend darauf hingewiesen, dass im Zusammenhang mit den Richtplanmassnahmen L 2.1 auch das Gutachten zur aktuellen Bedeutung des Wildtierkorridors TG 12 (Righetti A. 2024) als Grundlage herangezogen werden kann.

Wie unter Ziffer 4 dargelegt, kann die im Zonenplan ausgeschiedene Erhaltungszone im Bereich der Kleinsiedlung Holzmannshaus Mitte (K373) nicht genehmigt werden. Die Kleinsiedlung ist gemäss KRP der Landwirtschafts- oder Landschaftsschutzzone zuzuweisen. Die Zuweisung der Fläche im kommunalen Richtplan zum „Erhaltungsgebiet“ ist damit nicht korrekt. Die Gemeinde wird angewiesen, die Ausgangslage im Bereich der Kleinsiedlung Holzmannshaus Mitte bei der nächsten Teilrevision des kommunalen Richtplans anzupassen. Die betroffene Fläche wird mit einem Hinweisvermerk versehen.

Verkehr

Im Richtplan Teil Verkehr ist das Erschliessungsprogramm nach Art. 19 Abs. 2 RPG integriert. Weiter werden Massnahmen zu Aufwertung des Strassenraums und der Ortseingänge festgelegt. In der Richtplankarte wird das Fuss- und Radwegnetz abgebildet und zu schliessende Netzlücken dargestellt.

In Bezug auf das übergeordnete Fuss- und Velowegnetz sind in der Richtplankarte einzelne Unstimmigkeiten aufgefallen:

- Auf der Trungerstrasse fehlt eine Freizeitveloroute (Kartäuser-Fürstenland-Route), welche weiter über die Schönenbergstrasse führt.
- Ebenfalls auf der Trungerstrasse fehlt ein Wanderwegabschnitt, welcher den kantonalen Wanderweg von der Kapellstrasse bis zur Ringstrasse verbindet.
- Auf der Schönenbergstrasse befindet sich nur in einem kleinen Abschnitt im Nordwesten ein kurzer Wanderwegabschnitt, ansonsten ist diese Strasse nicht Teil des kantonalen Wanderwegnetzes.
- Der Alltagsveloweg auf der Weinfelderstrasse befindet sich auf der Kantonsstrasse in Richtung Sedel und nicht auf der Friedenstrasse.

Die entsprechenden Fuss- und Velowegverbindungen sind in der Richtplankarte redaktionell zu korrigieren.

Ver- und Entsorgung

Im Richtplanteil Ver- und Entsorgung werden neben den Versorgungsinfrastrukturen (Wasser, Strom) und den Entsorgungsinfrastruktur (Abwasser) auch die öffentlichen Einrichtungen und Anlagen thematisiert. Wichtiger Bestandteil dieses Richtplankapitels bildet der Energierichtplan.

Energierichtplan

Die Gemeinden im Urbanen Raum und im Kompakten Siedlungsraum mit mehr als 2000 Einwohnern müssen gemäss Planungsauftrag 4.2 A einen kommunalen Energierichtplan erstellen. Darin sind die Möglichkeiten der verstärkten Nutzung erneuerbarer Energieträger zur Elektrizitäts- und Wärmeherzeugung und der quartierweisen Wärmeversorgung aufzuzeigen. Im Planungsauftrag 4.2 A wird im Weiteren explizit aufgeführt, welche Inhalte ein kommunaler Energierichtplan insbesondere zu umfassen hat. Zudem ist die Arbeitshilfe „kommunaler Energierichtplan“ bei der Erarbeitung zu berücksichtigen. Die Gemeinde Münchwilen verfügt über 5'935 Einwohner (Stand: 31. Dezember 2024) und muss daher einen kommunalen Energierichtplan erstellen.

Es wurde festgestellt, dass verschiedene notwendige Inhalte gemäss dem Kantonalen Richtplan sowie der Arbeitshilfe „kommunaler Energierichtplan“ im kommunalen Energierichtplan nicht vorhanden sind oder unzureichend behandelt werden. Dies betrifft insbesondere folgende Bereiche:

Planungsbericht

Die Politische Gemeinde Münchwilen trägt gemäss Festlegung in E 2.1 ihres Richtplantextes die energiepolitischen Zielsetzungen von Bund und Kanton mit und berücksichtigt diese bei ihren Tätigkeiten. Damit die Gemeinde zur Erfüllung der Kantons- und Bundesziele beitragen kann und gezielte Massnahmen im Richtplantext definieren kann, sind Kenntnisse über den Verbrauch von Energie sowie die verfügbaren Mengen aller Effizienzmassnahmen und die Potenziale erneuerbarer Energien im Gemeindegebiet Voraussetzung. Von der Gemeinde Münchwilen wurden der Energieverbrauch für Heizung und Warmwasser, nicht aber die verfügbaren Mengen von Effizienzmassnahmen und die Potenziale erneuerbarer Energien erhoben. Somit fehlt die Grundlage für die Erstellung von Massnahmen im Richtplantext.

Richtplantext

Münchwilen richtet sich gemäss ihrer Energiepolitischen Zielsetzung in E 2.1 des Richtplantextes nicht nur an den Kantons- und Bundeszielen, sondern auch an den Zielsetzungen von Energiestadt aus. Es ist nicht beschrieben, was damit konkret gemeint ist.

Die Handlungsgrundsätze und die neun Massnahmen im Richtplantext gehen vom

Grundsatz in die richtige Richtung. Die Potenziale zur Nutzung erneuerbarer Energien und für Energieeffizienzmassnahmen beschränken sich im Richtplanteil im Kapitel E 2 Energieversorgung jedoch auf die Benennung von Abwärme aus der ARA, Schnitzelgut aus dem gemeindeeigenen Wald und Nutzung des Grundwassers für Wärmepumpen. Es fehlen Angaben, welche Zubau- oder Produktionsmengen die Gemeinde jeweils erreichen möchte sowie eine Quantifizierung der Energie- und Treibhausgaseinsparungen für jede Massnahme. Zudem fehlt ein Absenkepfad bis 2050 für den Bereich Energie und Treibhausgasemissionen zum Erreichen des Bundes- und Kantonsziels NettoNull bis 2050. In den Kapiteln E 2.2 Priorisierung der Energieträger, E 2.2.3 Wärmepumpe, E 2.2.4 Biogas, E 2.3 Photovoltaikanlagen fehlen Angaben, mit welchen konkreten Massnahmen die jeweiligen Ziele erreicht werden sollen.

Beurteilung

Insgesamt sind im vorliegenden Energierichtplan wesentliche Inhalte eines kommunalen Energierichtplanes nicht enthalten, weshalb der Energierichtplan nicht genehmigt werden kann. Der Energierichtplan bedarf einer Überarbeitung. Richtplanteil und Planungsbericht sind gemäss der Arbeitshilfe zu erarbeiten. Insbesondere sind die im vorhergehenden Abschnitt benannten fehlenden Positionen im Energierichtplan zu ergänzen. Zudem sind zusammen mit dem Energierichtplan die Daten der Richtplankarte für das Geodatenmodell einzureichen. Das Datenmodell kann bei der Geschäftsstelle des GIV-Verbundes bezogen werden.

Deponien

Im Richtplanunterkapitel „4.4 Abfall“ des KRP wird der Deponiestandort für Typ A-Materialien „Unders Sand“ in Münchwilen als Vororientierung aufgeführt (Vororientierung 4.4 A). Dieser Standort wird jedoch weder in den kommunalen Richtplankarten aufgeführt noch im Planungsbericht oder dem Richtplanteil erwähnt. Der aktuelle Planungsstand der Deponie „Unders Sand“ ist dem Kanton nicht bekannt. Es wäre begrüssenswert gewesen, wenn der Umgang mit dieser Vororientierung aus dem KRP zumindest im Planungsbericht erörtert worden wäre. Bei der nächsten Überarbeitung des kommunalen Richtplans ist der Deponiestandort „Unders Sand“ zu berücksichtigen.

4. Zonenplan

Der Zonenplan der Politischen Gemeinde Münchwilen wird komplett revidiert. Dabei liegt der Fokus auf der Bereinigung von unzweckmässigen Zonenabgrenzungen und Anpassungen auf die effektive Nutzung sowie punktuellen Aufzonungen. Anpassungen erfolgen auch im Zentrumsbereich entlang der Frauenfelderstrasse sowie bei den Kleinsiedlungen. Eine Einzonung in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen erfolgt nördlich des bestehenden Feuerwehrdepots für den Neubau des Gemeindewerkhofs.

Im Weiteren wurde im Zonenplan auch die Naturgefahrenkarte umgesetzt. Im Planungsbericht, Kapitel 6.7 wurden die erforderlichen Analysen der Konflikt- und Gefahrenzonen vorgenommen und im Zonenplan die überlagernde Gefahrenzone eingeführt. Damit ist der Planungsauftrag 1.11 B des KRP umgesetzt.

Die Zuweisungen der kommunalen Zonen zum kantonalen Zonenkatalog sind weitgehend korrekt. Im Juli 2025 wurde das Datenmodell Ortsplanung um weitere Zonentypen erweitert. Einzelne Zonenzuweisungen sind daher im Zuge der Nachführung des Zonenplans anzupassen.

- In der abgegebenen Tabelle fehlen die Wohnzone W2a und Wohnzone W2b. Diese sind den entsprechenden kantonalen Zonen Wohnzone 2 tiefe Dichte (Code 1102) und Wohnzone 2 mittlere Dichte (Code 1103) zuzuweisen.
- Die Naturschutzzone im Gewässer ist dem neuen Zonentyp Naturschutzzone im Gewässer (Code 5203) zuzuweisen.
- Die Naturschutzzone im Wald ist dem neuen Zonentyp Naturschutzzone im Wald (Code 5204) zuzuweisen.
- Die Baumschutzzone ist dem neuen Zonentyp Baumschutzzone (Code 5206) zuzuweisen.

Bauzonendimensionierung

Die Gemeinden haben dafür zu sorgen, dass ihre Ortsplanungen im Einklang mit den Siedlungsgebietsvorgaben im KRP stehen (vgl. Anhang A1 KRP) und müssen diese gegebenenfalls anpassen (Planungsauftrag 1.1 A, § 8 Abs. 4 PBG). Im Weiteren kann ein Bedarf für zusätzliche WMZ durch Ein- oder Umzonung gemäss Richtplankapitel „1.4 Ein- und Umzonungen“ nur dann geltend gemacht werden, wenn die gemeindespezifische Auslastung einer Gemeinde grösser ist als 100 Prozent (Festsetzung 1.4 A lit. a). Die Gemeinde Münchwilen verfügt derzeit in den WMZ und bezogen auf den Zonenplanhorizont 2037 über eine gemeindespezifische Auslastung von 104 Prozent. Sie kann daher einen Bedarf für zusätzliche WMZ durch Ein- oder Umzonungen ausweisen.

Gemäss Planungsbericht (Seiten 37 und 38) verzichtet die Politische Gemeinde Münchwilen trotz der Auslastung von 104 Prozent grösstenteils auf WMZ-Einzonungen. Dies wird damit begründet, dass das erwartete Bevölkerungswachstum in den 11.5 ha unbebauten WMZ aufgefangen werden kann. Dabei wird mit einer Mindestdichte von 75 RN/ha gerechnet, was zu einer Zunahme von 863 Raumnutzern führe. Gemäss der Auslastungsberechnung aus dem Jahr 2022 wird für die Dimensionierung der WMZ im Jahr 2037 mit 7'368 Raumnutzern gerechnet, was einer Zunahme von 755 Raumnutzern gegenüber 2022 entspricht. Das erwartete Bevölkerungswachstum kann somit theoretisch in den unbebauten Bauzonen aufgefangen werden, sofern im Durchschnitt eine Dichte von 75 RN/ha erreicht wird. Mit Blick auf die im kommunalen Richtplan festgelegte Innenentwicklungsstrategie und sofern

die minimalen Raumnutzerdichten des Agglomerationsprogramms (90 RN/ha) für unbebaute Flächen im Richtplan fixiert und auch erreicht werden, kann davon ausgegangen werden, dass das Wachstum in den bestehenden Zonen aufgefangen werden kann. Die Dimensionierung der Bauzonen wird daher als sachgerecht beurteilt.

Zonenplanänderungen

Die im Zonenplan ausgeschiedenen Nutzungszonen und deren Abgrenzung sind insgesamt zweckmässig und auf die lokalen Verhältnisse abgestimmt. Im Folgenden wird auf einzelne Zonenplanänderungen im Detail eingegangen.

Zonenplanänderung Nr. 29, Werkhof / Feuerwehrdepot

Für den Neubau des Gemeindewerkhofs sollen 2'350 m² von der Landwirtschaftszone (Lw) in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) eingezont werden. Für die Einzonung werden Kontingentsflächen für öffentliche Bauten und Anlagen beansprucht. Ein dafür notwendiges Vorprojekt liegt den Planungsunterlagen bei. Dieses zeigt eine zweckmässige und flächensparende Nutzung der Bauzonenfläche mit den benötigten Bauten und Anlagen auf. Weiter liegt die Fläche in der ÖV-Güteklasse D. Somit werden die Voraussetzungen für eine Kontingentsbeanspruchung erfüllt. Die umzuzonende Fläche ist vollständig als Fruchtfolgefläche (FFF) erfasst. Im Kapitel 8.2.1 des Planungsberichtes wird eine umfassende Interessensabwägung vorgenommen und aufgezeigt, dass die Beanspruchung von FFF vorliegend notwendig und insgesamt zulässig ist. Die Einzonung erfüllt damit alle Anforderungen und kann genehmigt werden.

Kleinsiedlungen

Die Gemeinden müssen gemäss Planungsauftrag 1.9 A KRP die geltenden Zonierungen für die im Anhang A8 aufgeführten Kleinsiedlungen überprüfen. In der Politischen Gemeinde Münchwilen bestehen mit Freudenberg (K235), Holzmannshaus Mitte (K373), Holzmannshaus Nord (K236), Holzmannshaus Süd (K374) und Sedel (K238) fünf Kleinsiedlungen. Alle fünf Kleinsiedlungen sind im rechtskräftigen Zonenplan der Weilerzone zugewiesen.

Gemäss Anhang A8 des KRP können die Kleinsiedlungen Holzmannshaus Nord (K236) und Sedel (K238) einer ordentlichen Bauzone zugewiesen werden. Die Kleinsiedlungen Freudenberg (K235) und Holzmannshaus Süd (K374) können entweder der Erhaltungszone oder der Landwirtschaftszone/Landschaftsschutzzone zugewiesen werden. Die Kleinsiedlung Holzmannshaus Mitte (K373) muss der Landwirtschaftszone oder Landschaftsschutzzone zugewiesen werden.

Mit der vorliegenden Zonenplanrevision werden die Kleinsiedlungen Holzmannshaus Nord (K236) und Sedel (K238) der Dorfzone zugewiesen. Die Kleinsiedlungen

Freudenberg (K235), Holzmannshaus Mitte (K373) und Holzmannshaus Süd (K374) sollen der Erhaltungszone zugewiesen werden. Die Zonenabgrenzungen entsprechen dabei den bestehenden Weilerzonen, welche im Grundsatz als „eng begrenzt“ bezeichnet werden können.

Die Kleinsiedlung Holzmannshaus Mitte (K373) erfüllt die Anforderungen für eine Zuweisung zur Erhaltungszone jedoch nicht. Sie muss gemäss KRP Anhang A8 entweder der Landwirtschaftszone oder der Landschaftsschutzzone zugewiesen werden. Die Zonenzuweisung der Kleinsiedlung Holzmannshaus Mitte (Zonenplanänderung K) kann somit nicht genehmigt werden. Die Politische Gemeinde Münchwilen wird angewiesen die Kleinsiedlung Holzmannshaus Mitte einer Landwirtschafts- oder Landschaftsschutzzone zuzuweisen.

Für die weiteren Kleinsiedlungen werden die Anforderungen aus dem KRP hinsichtlich Zonenwahl und zweckmässiger, enger Zonenabgrenzung erfüllt.

Fruchtfolgeflächen

Mit den Einzonungen Nrn. 12.1, 29 und 34 werden insgesamt 2'938 m² Fruchtfolgeflächen (FFF) beansprucht. Beim Verbrauch von FFF ist in jedem Fall eine umfassende Interessenabwägung gemäss Art. 3 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) erforderlich. Im Planungsbericht wird eine umfassende Interessensabwägung inklusive Prüfung von Alternativstandorten vorgenommen. Es wird aufgezeigt, dass die Einzonungen zweckmässig sind, im öffentlichen Interesse liegen und keine geeigneten Alternativen vorliegen. Somit ist die Beanspruchung von FFF zulässig.

Gemäss Planungsgrundsatz 2.2 F des KRP müssen beanspruchte FFF grundsätzlich kompensiert werden. Die Einzonung Nr. 34 dient jedoch dem Neubau einer Fusswegverbindung (Langsamverkehr) und muss somit gemäss KRP nicht kompensiert werden. Somit belaufen sich die Einzonungen im Bereich von FFF auf 2'745 m². Da dies unter der Bagatellschwelle von 3'000 m² liegt, müssen die beanspruchten FFF nicht kompensiert werden.

Mehrwertabgabe

Folgende Änderungen unterstehen der Mehrwertabgabepflicht:

- Nr. 9 Umzonung von 883 m² von der Zone für öffentliche Bauten OeB in die Wohnzone W3 (Parzelle Nr. 458)
- Nr. 12.1 Einzonung von 395 m² der Landwirtschaftszone Lw zur Zone Strassen innerhalb Bauzone (Parzellen Nrn. 43, 592, 594, 791)
- Nr. 31.1 Einzonung von 117 m² von Gewässer in die Freihaltezone Fh (Parzelle Nr. 3250)
- Nr. 34 Einzonung von 193 m² Landwirtschaftszone Lw zur Zone Strassen innerhalb Bauzone (Parzelle Nr. 29, 31, 43)

Die Gemeindebehörde hat nach Inkraftsetzung der Zonenplanänderung der kantonalen Steuerverwaltung innert 14 Tagen den Zeitpunkt der Rechtskraft der Zuweisung mit dem „Meldeformular Mehrwertabgabe“ (verfügbar auf der Homepage der Steuerverwaltung) zu melden (§ 47 Abs. 1 PBV). Es sind dabei die mehrwertabgabepflichtigen Ein- und Umzonung aufzuführen unter der Angabe der betroffenen Parzellennummer sowie der von der Ein- und Umzonungen betroffenen Fläche. Es ist möglich, dass bestimmte Ein- und Umzonungen letztlich keinen Mehrwert generieren. Die Bewertung des Verkehrswertes vor und nach der rechtskräftigen Zuweisung zu einer Bauzone erfolgt jedoch erst durch die kantonale Steuerverwaltung.

Siedlungsentwässerung

Am Zonenplan werden verschiedene Ein-, Aus- und Umzonungen vorgenommen und im kommunalen Richtplan neue Richtplangebiete festgelegt. Abflussrelevante Flächen, die ein- oder umgezont werden sollen, sind bereits überbaut und am öffentlichen Abwassersystem angeschlossen.

Die neuen Richtplangebiete sind alle bis auf das Gebiet „Chlöösterli“ (Richtplangebiet R6, öffentliche Nutzung) im aktuell gültigen Generellen Entwässerungsplan (GEP) enthalten. Bei weiterführenden Planungen im Gebiet „Chlöösterli“ (Teilbereich der Parzelle Nr. 3002) ist eine Teilüberarbeitung des GEP anzugehen.

5. Baureglement

Das Baureglement wurde komplett überarbeitet und basiert auf dem Musterbaureglement der Regionen Ober- und Mittelthurgau sowie aus dem bestehenden Baureglement der Politischen Gemeinde Münchwilen. Dabei wurden die Musterbestimmungen mit bestehenden gemeindespezifischen Regelungen ergänzt. Diese Regelungen haben sich in der Vergangenheit bewährt und sollen daher weiterhin Bestand haben. Das Baureglement ist abgesehen von Art. 14 Abs. 3 grundsätzlich genehmigungsfähig. Zu einzelnen Bestimmungen sind dennoch Bemerkungen anzubringen.

Art. 14 Freihaltezone Fh

Die Bestimmung in Absatz 4, offenbar aus dem bisherigen Baureglement übernommen, führt in Kombination mit den neuen Absätzen 1 und 2, welche dem Wortlaut von §10 PBV entsprechen, zu einem Widerspruch. Kommunale Regelungen dürfen den übergeordneten Bestimmungen nicht widersprechen. Absatz 4 von Artikel 14 Baureglement kann daher nicht genehmigt werden.

Art. 5 Bauweisen

Diese Bestimmung macht in vorliegender Form keinen Sinn. Der Unterschied zwischen der offenen, der halboffenen und der geschlossenen Bauweise (vgl. § 36 PBV) liegt darin, dass die geschlossene Bauweise den Zusammenbau verbindlich vorschreibt, während die halboffene Bauweise dies als fakultativ taxiert. Bei der offenen Bauweise wiederum müssen die Gebäude verbindlich allseits freistehen. In

Artikel 5 besteht eine Wahlfreiheit zwischen diesen Bauweisen, was widersprüchlich ist. Es wird vermutet, dass betreffend Zusammenbau eine Wahlfreiheit besteht und somit generell die halboffene Bauweise gilt. Die Bestimmung besteht bereits im rechtskräftigen Baureglement der Gemeinde Münchwilen, weshalb eine langjährige Praxis zur Auslegung dieser Bestimmung vorhanden sein dürfte. Die Bestimmung kann daher trotz Widersprüchen genehmigt werden. Es wird jedoch empfohlen, diese bei einer nächsten Baureglementsrevision zu überarbeiten. Die Bestimmung wird mit einem Hinweisvermerk versehen.

Art. 20 Ortsbild- und Umgebungsschutzzonen Os

Absatz 2: Diese Bestimmung ist rein deskriptiv und enthält keinerlei normativen Gehalt. Solche Erklärungen gehören in den Planungsbericht und nicht in die Bauvorschrift.

Absatz 3: Auch hier kommt es durch die Kombination aus einer offenbar bisherigen Norm mit der neuen PBV-Vorschrift zu einem Widerspruch. Dies ist nicht durchdacht und wird in der Praxis kaum justiziabel sein.

Die Bestimmungen können trotz Widersprüchen genehmigt werden, da sie kein übergeordnetes Recht verletzen. Es wird jedoch empfohlen, diese bei einer nächsten Baureglementsrevision zu überarbeiten.

6. **Schlussbemerkungen**

Die anlässlich der Vorprüfung vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden hinreichend berücksichtigt oder bei abweichender Auffassung hinreichend begründet. Die Vorlage erfüllt die Anforderungen von § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) weitgehend und wird mit Ausnahme von einzelnen Nichtgenehmigungen, Aufträgen und Hinweisvermerken, genehmigt.

Departement für Bau und Umwelt
Der Departementschef



Dominik Diezi



16/16

Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen ab Publikation im Amtsblatt beim Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau, 8570 Weinfelden, Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten sowie die Beweismittel aufführen. Sie ist unterzeichnet in je einem Exemplar für die Beschwerdeinstanz und die Beteiligten einzureichen. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen.

Expediert: 13. Mai 2026