

Gesamtrevision der Nutzungsplanung

Planungsbericht nach Art. 47 RPV



Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Gutstrasse 73, 8055 Zürich
Tel 044 421 38 38
www.planar.ch, info@planar.ch

Astrid Müller
Oliver Tschudin
Petra Brodmann

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	5
1.1	Gründe für eine Gesamtrevision	5
1.2	Bestandteile der Vorlage	6
2	Grundlagen und Rahmenbedingungen	7
2.1	Nationale Grundlagen	7
2.2	Kantonale Grundlagen	7
2.3	Regionale Grundlagen	11
2.4	Kommunale Grundlagen	13
3	Analyse	16
3.1	Siedlung	16
3.2	Verkehr	19
3.3	Natur und Landschaft	20
4	Zentrale Sachthemen	21
4.1	Ortsbildschutz und Stärkung des Ortskerns	21
4.2	Innenentwicklung und Siedlungsqualität	24
4.3	Arbeitszonen	26
4.4	Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen	26
4.5	Abstimmung Siedlung und Verkehr	26
4.6	Weitere Themen	26
5	Erläuterungen zu den Planungsinhalten	30
5.1	Bereinigung der Plangrundlagen und Geodaten	30
5.2	Änderungen innerhalb des Baugebiets	30
5.3	Änderungen im Kulturland und im Wald	38
5.4	Schutzobjekte	39
5.5	Festlegen der Gewässerräume	41
5.6	Hochwasserschutz	43
6	Änderungen an der Bau- und Nutzungsordnung	44
6.1	Geltungsbereich und übergeordnetes Recht	44
6.2	Raumplanung	44
6.3	Zonenvorschriften	45
6.4	Siedlungsqualität und innere Siedlungsentwicklung	47
6.5	Baubegriffe, Nutzungsziffern und Messweise	47
6.6	Bauvorschriften	48
6.7	Schutzvorschriften	49
6.8	Vollzug, Verfahren	50
6.9	Schluss- und Übergangsbestimmung	50
7	Weiterer Handlungsbedarf	51

7.1	Umsetzung Testplanung Sisslerfeld	51
8	Organisation und Planungsablauf	52
8.1	Projektorganisation	52
8.2	Planungsablauf	53
	Anhang	54

1 Ausgangslage

Die Gemeinde Münchwilen hat sich in den letzten Jahren intensiv mit Fragen ihrer räumlichen Entwicklung auseinandergesetzt. Dies erfolgte aufgrund der raumplanungsrechtlichen Änderungen auf Bundesebene, der Überarbeitung des kantonalen Richtplans, namentlich im Bereich Siedlung, sowie des generell anstehenden Revisionsbedarfs der eigenen Planungsinstrumente. Im Vorfeld der Revision der Planungsinstrumente wurde das «Räumliche Entwicklungsleitbild» erarbeitet. Dieses bildet die Grundlage für die weitere räumliche Entwicklung bzw. die Gesamtrevision der Nutzungsplanung.

1.1 Gründe für eine Gesamtrevision

Planungshorizont erreicht

Nutzungspläne sind zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert oder die Planungsinstrumente ihren zeitlichen Horizont erreicht haben. Gemäss Raumplanungsgesetz müssen Nutzungspläne alle 15 Jahre überprüft und gegebenenfalls angepasst werden. Die nachfolgend aufgeführten Beschluss- und Genehmigungsdaten der Nutzungsplanung Münchwilen zeigen, dass der Planungshorizont von 15 Jahren erreicht ist:

Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland	Beschluss Gemeindeversammlung	Genehmigung Grosser Rat
Bauzonenplan (BZP)	4. Dezember 1992	14. November 1995
Kulturlandplan (KLP)	4. Dezember 1992	14. November 1995
Bau- und Nutzungsordnung (BNO)	18. Juni 2004	19. Januar 2005

Teiländerungen	Beschluss Gemeindeversammlung	Genehmigung Regierungsrat
Teiländerung BZP und KLP «Kapelle»	24. November 2000	20. Juni 2001
Teiländerung BZP, KLP und BNO «Chäppeli»	10. Juni 2010	20. Oktober 2010
Teiländerung BZP, KLP und BNO «Sisslerfeld»	15. Juni 2012	7. November 2012
Teiländerung BNO «Dell»	22. November 2013	26. März 2014

Veränderte Rechtsgrundlage

Seither wurden übergeordnete planerische und gesetzliche Grundlagen revidiert, was zu einem Anpassungsbedarf der kommunalen Nutzungsplanung führt. Auf Bundesebene sind es das Raumplanungsgesetz und das Gewässerschutzgesetz, auf kantonaler Ebene der Richtplan und das Baugesetz inkl. Bauverordnung. Letztere wurden im Hinblick auf den Beitritt des Kantons Aargau zum Konkordat über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) überarbeitet und verpflichten die Gemeinden, ihre kommunalen Nutzungsplanungen ebenfalls auf die IVHB-Begriffe anzupassen.

1.2 Bestandteile der Vorlage

Die vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung umfasst folgende grundeigentümerverbindlichen Bestandteile:

- Bauzonenplan im Massstab 1:2'500
- Kulturlandplan im Massstab 1:5'000
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Ergänzend dazu dienen nachfolgende Bestandteile der Information und Erläuterung:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV
- Änderungsplan Bauzonen im Massstab 1:2'500
- Änderungsplan Kulturland im Massstab 1:5'000
- Räumliches Entwicklungsleitbild
- Bauinventar Gemeinde Münchwilen
- Landschaftsinventar

Planungsbericht nach
Art. 47 RPV

Gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung ist der vorliegende Planungsbericht eine zwingende Aufgabe der Nutzungsplanung. Er zeigt auf, wie die Nutzungsplanung von Münchwilen die übergeordneten Ziele und Rahmenbedingungen von Bund und Kanton berücksichtigt und wie die regionale Abstimmung erfolgt ist. Er begründet zudem die wichtigsten Änderungen an der geltenden Nutzungsplanung und legt die zugrundeliegenden Interessenabwägungen und die aus den Änderungen zu erwartenden Auswirkungen dar.

Der Planungsbericht richtet sich an die Bevölkerung und die Grundeigentümer, welche im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens zur Gesamtrevision Stellung nehmen können. Er richtet sich auch an die kantonalen Behörden als Genehmigungsorgan, um die beabsichtigten Änderungen zu erläutern und zu begründen. Und er ist schliesslich eine wichtige Grundlage für die Gemeindeversammlung als beschliessendes Organ der Nutzungsplanung.

2 Grundlagen und Rahmenbedingungen

2.1 Nationale Grundlagen

Das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) und die Raumplanungsverordnung (RPV) sind gesetzliche Grundlagen und wichtige Planungsinstrumente auf Bundesebene, um raumwirksame Tätigkeiten aufeinander abstimmen und mit den Bestrebungen der Kantone harmonisieren zu können. Die Nutzungsplanung von Müncnwilen wurde mit den Sachplänen des Bundes abgestimmt.

Raumplanungsgesetz

Das Raumplanungsgesetz definiert dabei die zulässige Grösse der Bauzonen:

Art. 15 Bauzonen

¹ Die Bauzonen sind so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen.

² Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren.

Bundesinventare

Auf Bundesebene sind folgende Inventare zu berücksichtigen:

- Inventar der Landschaften und Naturdenkmäler BLN (1977)
- Inventar der schützenswerten Ortsbilder ISOS (1988)
- Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz IVS (2010)
- Liste historischer Gärten und Anlagen der Schweiz ICOMOS (1998)

2.2 Kantonale Grundlagen

Die Nutzungsplanung von Müncnwilen ist an die geänderte kantonale Gesetzgebung und die geänderten Planungsinstrumente anzupassen.

Der kantonale Richtplan ist in der kommunalen Nutzungsplanung zu berücksichtigen. Seine Ziele und Inhalte sind gemäss den Festlegungen im Richtplantext grundeigentümergebunden umzusetzen. Der Grosse Rat beschloss die Gesamtrevision des Richtplans am 20. September 2011 und eine Überarbeitung des Richtplans am 24. März 2015. Dem Richtplan liegt das Raumkonzept Aargau zugrunde.

Müncnwilen auf der ländlichen Entwicklungssachse

Gemäss kantonalem Raumkonzept liegt die Gemeinde Müncnwilen auf einer ländlichen Entwicklungssachse. Hier soll der Ausbau des öffentlichen Verkehrs sowie die generelle Siedlungsentwicklung auf das Bevölkerungswachstum ausgerichtet sein. Die Anbindung an die Zentren und Agglomeration soll ausgebaut und genutzt werden. In diesen ländlichen Entwicklungssachsen soll auch das Bevölkerungs- und Arbeitsplatzwachstum stattfinden. In Müncnwilen ist ein Zuwachs von 70 Arbeitsplätzen anzustreben.

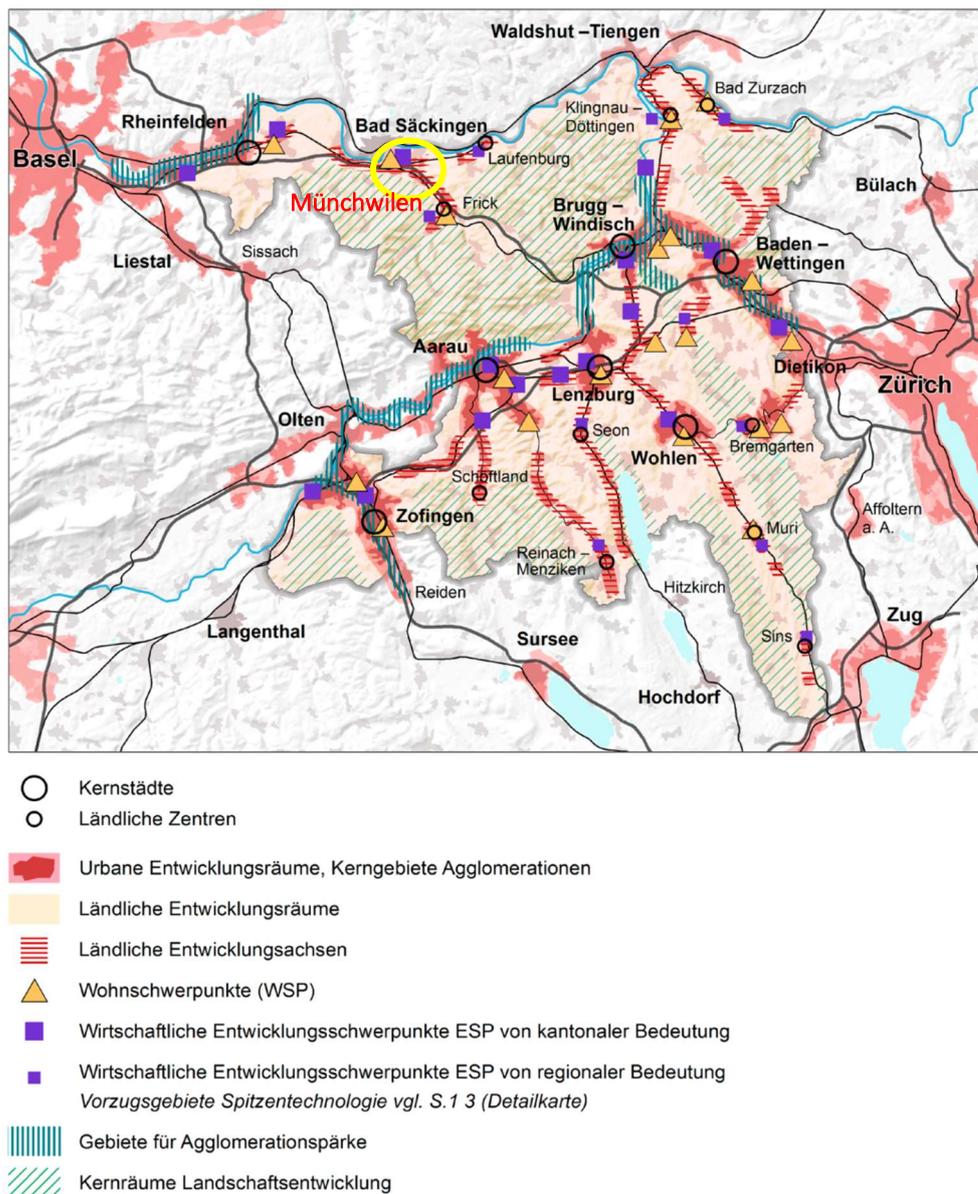


Abbildung 1: Raumkonzept Aargau (Quelle: BVU)

Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan gibt im Wesentlichen die Grundzüge für die kommunale Raumordnung behördenverbindlich vor. Er trifft räumliche Festlegungen für die Siedlungsgebiete (Ausmass und Begrenzung) und zeigt auf, wo in Münchenwil Fruchtfolgefleichen bestehen. Diese Flächen sind für die Landwirtschaft von besonderer Bedeutung, da es sich um gut zu bewirtschaftendes und qualitativ bestgeeignetes, ackerfähiges Kulturland handelt. Weitere wichtige planerische Festsetzungen für die Gemeinde Münchenwil sind:

- Schützenswertes Ortsbild von Münchenwil (symbolische Darstellung)
- Landschaft von kantonaler Bedeutung (grüne Schraffur)
- Waldgebiete (hellgrün)
- Kantonales Interessengebiet für Grundwassernutzung (blaue Linie)
- Siedlungstrennungsgürtel S2.1 (rote vertikale Schraffur)

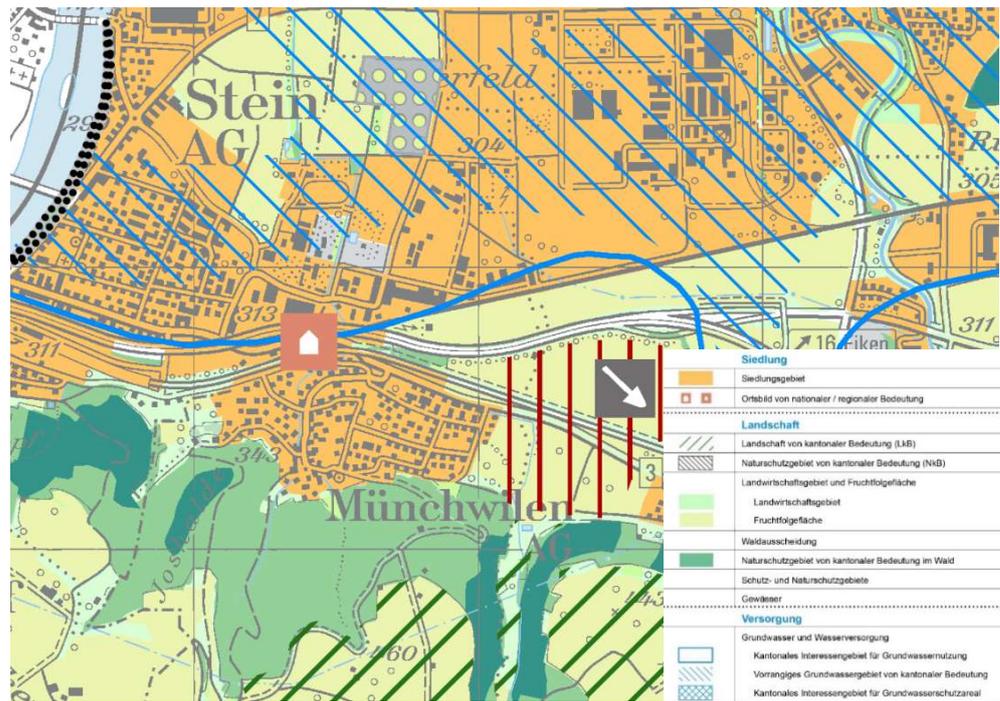


Abbildung 2: Kantonaler Richtplan

Schützenswertes Ortsbild ISOS

Das Ortsbild von Münchwilen ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) aufgeführt und von regionaler Bedeutung. Die Ziele des ISOS sind angemessen umzusetzen. Die heutige Kernzone beinhaltet den wertvollsten Teil der Strukturen und sollte beibehalten werden.

Demographische Entwicklung

Im Kanton Aargau wird sich künftig neben einer rein quantitativen Zunahme der Bevölkerungszahl auch eine altersmässig deutlich veränderte Zusammensetzung der Bevölkerung ergeben. Ein wichtiger Ansatz, diesem Umstand zu begegnen, liegt in der Weiterentwicklung der örtlichen Alters- und Pflegeheime sowie der Erhaltung eines Grundangebotes sowohl an kommunaler Versorgung als auch von generationengerechtem Wohnraum an gut erschlossenen Lagen.

Bevölkerungsentwicklung und Mindestdichten

Mittelfristig ist anzustreben, die im kantonalen Richtplan festgelegten Einwohnerdichten zu erreichen (50 E/ha in den überbauten und 70 E/ha in den noch unüberbauten Bereichen). Aus Sicht des Richtplans ist bei der Revision der Nutzungsplanung hier ein Schwerpunkt zu legen. Betrachtet man die Bauzonen in Münchwilen, stellt man fest, dass sich die Quartiere mit höherer Dichte im Ortskern und entlang der Zürcherstrasse befinden. In den reinen Wohnquartieren am Hang ist die Dichte deutlich tiefer.

Mit einer älter werdenden Bevölkerung verschiebt sich die Nachfrage nach Wohnraum von Einfamilienhäusern zu Wohnungen bzw. Mehrfamilienhäusern. Diese weisen auch eine höhere Einwohnerdichte auf. Deshalb ist zu prüfen, ob die grossen Reserven in der W2 zur W3 umgezont werden sollen.

Gebäudebestand

Als Wohnform dominiert in Münchwilen heute das Einfamilienhaus. In den letzten Jahren entstanden aber insbesondere im Gebiet Dell auch Mehrfamilienhäuser. Künftig sollen

beide Wohnformen ihren Platz haben, da sie unterschiedliche Bedürfnisse abdecken. Und im Hinblick auf die älter werdende Bevölkerung sind vermehrt Wohnungen anzubieten.

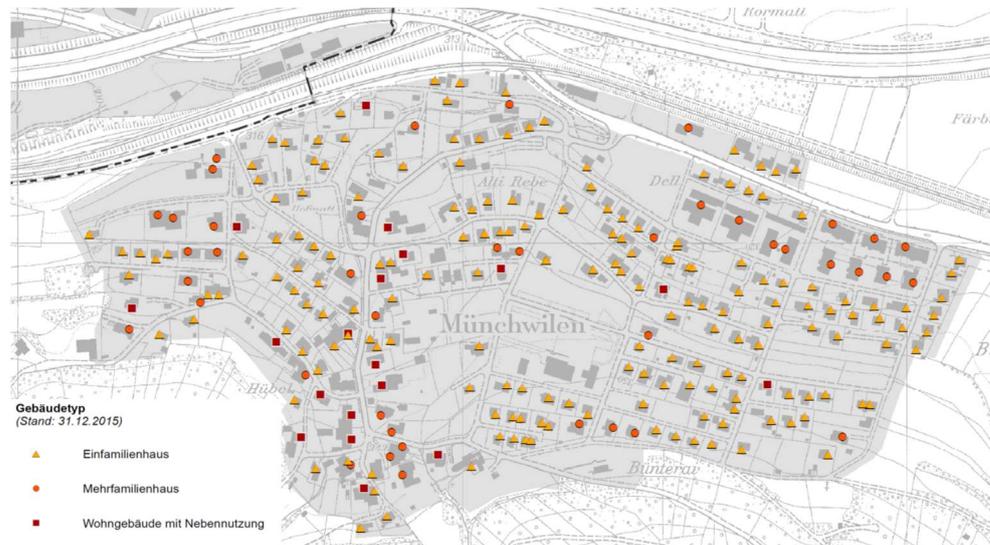


Abb. 3: Gebäudetypen Münchwilen (Stand 31.12.2015)

2.2.1 Bauinventar

Im Jahr 2011 aktualisierte die kantonale Denkmalpflege das bestehende Kurzinventar der Kulturobjekte im Kanton Aargau (neu: Bauinventar) unter Einbezug der Gemeinde. Das Bauinventar bildet eine wichtige fachliche Grundlage für die Gemeinde und enthält die schützenswerten historischen Bauten und Kulturobjekte vor 1920. Es handelt sich um ein behördenverbindliches Dokument, das als Entscheidungshilfe dient. Gegen die Inventaraufnahme kann kein Rechtsmittel ergriffen werden. Eine eigentümerverschreibende Umsetzung des Bauinventars erfolgt erst durch die Gemeinde im Rahmen der Nutzungsplanung, wenn sie mittels Interessenabwägung überprüft, ob die Objekte in der Nutzungsplanung als kommunale Substanzschutzobjekte umgesetzt werden können. Im Rahmen der Mitwirkung und des Einwendungsverfahrens zur Gesamtrevision Nutzungsplanung können die Eigentümerinnen und Eigentümer entsprechend Stellung nehmen.

2.2.2 Gewässerräume von Fliessgewässern

Mit der Änderung des Gewässerschutzgesetzes (GSchG) und der Inkraftsetzung der Gewässerschutzverordnung (GSchV) sind Kantone und Gemeinden verpflichtet, den Raumbedarf für die Gewässer unter Berücksichtigung der natürlichen Funktionen, des Hochwasserschutzes und der Gewässernutzung sicherzustellen. In den Nutzungsplänen hat die Gemeinde für alle Gewässer die Gewässerräume grundeigentümerverschreiblich festzulegen. Als Grundlage dient die vom Regierungsrat des Kantons Aargau erlassene Fachkarte Gewässerraum. Die Spezialzone beim Bustelbach ist bereits festgelegt und soll nun in «Gewässerraumzone Bustelbach» umbenannt werden. Bei den anderen Bächen soll geprüft werden, ob planerische Ausscheidungen mit Abweichungen vom §127 Abs. 1 lit. B und c BauG vorgenommen werden sollen.

2.2.3 Hochwasserschutz

Um die Hochwassersicherheit zu gewährleisten, sind Kanton und Gemeinden verpflichtet, die Gefahrenkarten und Massnahmenplanungen zur Vermeidung von Personen- und Sachschäden umzusetzen. Anhand der Gefahrenkarte Hochwasser (Abrufbar über AGIS) legt die Gemeinde in den Nutzungsplänen Hochwassergefahrenzonen fest und erlässt entsprechende Schutzbestimmungen in der Bau- und Nutzungsordnung (BNO). In Müchwilen sind vorerst keine wasserbaulichen Massnahmen geplant. Flächen mit Schutzdefizit sind durch die Gemeinde in Hochwasserschutzzonen einzuteilen und in der BNO entsprechende Schutzvorschriften festzulegen.

2.3 Regionale Grundlagen

Räumliches Entwicklungskonzept Fricktal REK

Müchwilen ist Mitglied im Planungsverband Fricktal Regio, welcher hinsichtlich der regionalen Abstimmung zu konsultieren ist. Das gemeinsame Planungsinstrument der Region ist das regionale Entwicklungskonzept REK Fricktal. Ziel ist es, das Fricktal als eine international wettbewerbsfähige Region zu positionieren, welche schwache und starke Gemeinden integriert und sowohl die heutige als auch die zukünftige Generation sowie alle Gemeinden in die Planung miteinbezieht. Trotz des erwarteten Bevölkerungswachstums sind im gesamten Fricktal die Baulandreserven teilweise massiv überdimensioniert.



Abbildung 4: Strategie Regionales Entwicklungskonzept Fricktal (Quelle: Fricktal Regio)

Vision und Leitbild Fricktal Regio

Im Jahr 2020 erarbeitete der Planungsverband eine neue Vision und ein neues Leitbild für die Region Fricktal, welche im September 2020 verabschiedet wurden. Vision und Leitbild sind eine wichtige Grundlage und werden bei der Revision der Nutzungsplanung einbezogen. Sie halten fest, dass das Fricktal eine dynamische Region mit hoher Lebensqualität ist. Die Vision weist sechs Aktivitätsfelder aus:

Vision Aktivitätsfeld «Regionalentwicklung»

Das Fricktal will die zunehmend komplexeren Herausforderungen gemeinsam angehen und damit der Entwicklung der Region Impulse verleihen, Synergien nutzen und die hervorragende Position des Fricktals halten.

Vision Aktivitätsfeld «Wirtschaft und Arbeit»

Das Fricktal will eine wettbewerbsstarke Region bleiben, die sowohl für globale und national bedeutende Unternehmen wie auch für regionale KMU attraktiv ist. Diese sollen wertschöpfungsstark, innovativ und emissionsarm sein. Fricktalerinnen und Fricktaler finden in der Region attraktive Arbeitsplätze.

Vision Aktivitätsfeld «Wohnen und Zusammenleben»

Das Fricktal will allen Generationen und Bevölkerungsgruppen einen attraktiven und lebendigen Lebensraum anbieten, mit dem sich die Wohnbevölkerung gerne identifiziert.

Vision Aktivitätsfeld «Bildung»

Das Fricktal will für die Wohnbevölkerung eine zukunftsorientierte Schullandschaft und einen guten Zugang zur beruflichen Aus- und Weiterbildung sicherstellen und so das Angebot an Fachkräften fördern.

Vision Aktivitätsfeld «Energie, Natur und Umwelt»

Das Fricktal will eine innovative Region für nachhaltiges Leben und Wirtschaften sein. Es will seine Natur und Landschaft als attraktiven Erholungs- und Wohnraum erhalten und fördern.

Vision Aktivitätsfeld «Mobilität»

Das Fricktal will mit einer guten Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz und einer guten Erschliessung innerhalb der Region die Bedürfnisse der ansässigen Wirtschaft und der Bevölkerung befriedigen und zugleich die negativen Auswirkungen des Verkehrs mit Hilfe des anstehenden technischen Fortschritts aktiv eindämmen.

Landschaftsentwicklungsprogramm Fricktal (2004)

Als weitere regionale Grundlage ist das Landschaftsentwicklungsprogramm (LEP) zu beachten. Es besteht aus Grundlagen und einem Landschaftsentwicklungskonzept, welche zusammen den LEP-Plan bilden. Ein Bericht ergänzt und erläutert den Plan.

Ziel ist es, dass die Landschaft nachhaltig aufgewertet wird. Auch legt das LEK ökologische Prioritäten fest, die die regionale Zusammenarbeit steuern. Für jeden Landschaftsraum werden individuelle Entwicklungsziele formuliert. Münchwilen gehört zusammen mit den Gemeinden Stein, Sisseln und Eiken zum 5. Landschaftsraum «Sisslerfeld», einer halbverbauten Ebene mit speziellen Naturwerten.

2.4 Kommunale Grundlagen

2.4.1 Räumliches Entwicklungsleitbild – Vision 2045+

Als erste Phase der Gesamtrevision Nutzungsplanung hat die Gemeinde das Räumliche Entwicklungsleitbild – Vision 2045+ (REL) erarbeitet. Darin werden die Zielvorstellungen der zukünftigen Gemeindeentwicklung festgelegt und die angestrebten räumlichen Funktionsstrukturen beschrieben. Das REL ist auf die übergeordneten Vorgaben des Kantons abgestimmt. Am 12. Januar 2019 wurden die Entwürfe des RELs in einem ganztägigen Workshop mit der interessierten Bevölkerung diskutiert. Dabei wurden die Landschaft als Qualität, die Identität durch historische Struktur, die Einbettung der Hauptverkehrsachsen, die grünen Wohnquartiere, die Synergien Verkehr – Siedlung sowie der Ort der kurzen Wege besonders vertieft behandelt. Nach den Resultaten des Workshops in die Entwürfe eingearbeitet wurden, erfolgte die Mitwirkung. Diese erstreckte sich vom 15. April 2019 bis zum 15. Mai 2019. In dieser Zeit hatte die Bevölkerung nochmals die Möglichkeit, sich zum Entwurf des Entwicklungsleitbilds schriftlich zu äussern. Das Entwicklungsleitbild wurde aufgrund der Rückmeldungen aus der Vernehmlassung überarbeitet und vom Gemeinderat am 27. Mai 2019 beschlossen. Es bildet als behördenverbindliches Instrument die Grundlage der Gesamtrevision.



Abbildung 5: Zukunftsbild Münchwilen (Quelle: Van de Wetering Atelier für Städtebau GmbH, 2019)

Das Entwicklungsleitbild definiert für die Entwicklung folgende Schwerpunkte und Leitsätze:

Siedlung

- Erstellen von Siedlungsstrukturen mit hoher Dichte und grossem Grünflächenanteil (entlang der Zürcherstrasse und Bahnstrasse). Zusätzliche Mehrfamilienhäuser, die einen ländlichen Charakter mit Garten und Eingang haben, aber eine höhere Dichte als Einfamilienhäuser aufweisen.
- In landschaftlich prägnanten Lagen (z.B. am Hang) Quartiere mit moderater Dichte und hoher Grünflächenziffer. Besonderes Augenmerk auf Freiraumgestaltung, damit eine Wohnstrasse auch als Begegnungsort fungieren kann.
- Die Gewerbezone an der Steinerstrasse soll durch Umstrukturierung näher an die Dorfzone rücken. Eine Mischung von gewerblichen Nutzungen (EG) und darüber Wohnnutzungen mit Angeboten an speziellen Wohn- und Arbeitsformen.
- Im Gebiet Sisslerfeld soll ein reines Arbeitsgebiet von überkantonaler Bedeutung gefördert werden. Damit soll zusammen mit den Gemeinden Eiken, Sisseln und Stein ein wertschöpfungsintensives Arbeitsgebiet entstehen.
- Flächen für öffentliche Bauten und Anlagen mit gemeinnützigem Bedarf sollen weiterhin erhalten bleiben. Ein Flächenabtausch mit der Dorfwiese wird geprüft.
- Historisches Dorf als Träger der Identität.
- Die Dorfkernzone nimmt eine zentrale Funktion bei der Lebensqualität ein. Sie soll erhalten und in kleinteiliger Entwicklung gefördert werden.
- Dorfplätze so aufwerten, dass sie klar als Begegnungszonen und Willkommensorte erkennbar sind. Mit gezielter Bepflanzung einen klaren Bezug zwischen Platz und Bebauung ermöglichen.
- Erweiterung und Pflege der Dorfkernzone im nördlichen Bereich.
- Generelle Aufwertung der Dorfstrasse als Hauptachse, indem sie als Begegnungsraum erkennbar ist.
- Die Einwohnerdichte (E/ha) kann erhöht werden, solange dies unter Berücksichtigung des Ortsbild erfolgt.

Landschaft

- Landschaft und Freiraum als Qualität.
- Lage in der Landschaft als Qualität, Münchwilen als eigenständiges Dorf.
- Festlegung der Siedlungsgrenzen.
- Durch die Sicherung des Waldabstands kann die räumliche Qualität hervorgehoben werden.
- Erstellen eines landschaftlichen Wegnetzes zur Verbesserung der Verknüpfung von Dorf und Landschaft.
- Sicherung der Dorfwiese durch Schaffung einer speziellen Wohnzone mit festgelegter Gestaltungsplanpflicht (ev. auch langfristige Verhinderung einer Bebauung)
- Bessere Vernetzung der Quartiere mit längs und quer verlaufenden Verbindungen und Stärkung der Velo- und Fusswege.
- eine klare Adressierung und Bezeichnung fördert eine Quartierverbindung. Nebenverbindungen zwischen Dorfkern und Wohnquartieren sind für den Fuss- und Veloverkehr ausbaufähig.
- Den Korridor an der Zürcherstrasse (K292) weiter ausbauen. Synergien mit Verkehrsströmen sollen genutzt, durchgängige Trottoirs angelegt und Baumpflanzungen zur optischen Einengung der Strasse gestaltet werden.

2.4.2 Kommunalen Gesamtplan Verkehr

Die Gemeinde verzichtet auf die Erarbeitung eines kommunalen Gesamtplanes Verkehr. Verkehrliche Anliegen, insbesondere im Gebiet Sisslerfeld, sollen im Rahmen der Testplanung bzw. der nachgelagerten Umsetzung bearbeitet werden. Für die Entwicklung des Dorfes wichtige Elemente fließen aber in die Nutzungsplanung ein, beispielsweise bestehende und zukünftige Fusswegverbindungen.

2.4.3 Landschaftsinventar

Parallel zur Nutzungsplanung hat die Gemeinde das Landschaftsinventar aus dem Jahr 1989 überarbeitet. Bestehende Objekte wurden überprüft, neue Objekte aufgenommen und abgegangene oder eindeutig nicht mehr schützenswerte Objekte aus dem Inventar entlassen. Das Inventar bildet die Grundlage zur Überarbeitung der Nutzungspläne. Es enthält neben dem Inventarplan für jedes Objekt ein Inventarblatt mit Beschreibung, Bedeutung, Entwicklungsziel, Pflegemassnahmen und Objektfotos.

3 Analyse

3.1 Siedlung

3.1.1 Ortsbild und Identität

Dorfkern

Der Dorfkern von Münchwilen erstreckt sich entlang der zentralen Dorfstrasse. Kleinere Platzsituationen zwischen Ortseingang und Friedenslinde sind für den Aufenthalt und die Begegnung aufgewertet worden. Mit dem Kapellenplatz und der Schulanlage stehen Freiräume für die öffentliche Nutzung zur Verfügung.

Bebauungsstruktur

Münchwilen wird geprägt durch die stattliche und vorbildlich renovierte historische Bebauung entlang der Dorfstrasse. Links und rechts der Dorfstrasse sind kleinteilige Gebiete mit Ein- und Mehrfamilienhäusern entstanden, die mit den überwiegend privat genutzten Gartenanlagen zu einem hohen Grünflächenanteil beitragen. Neuere Überbauungen mit Mehrfamilienhäusern befinden sich vorwiegend entlang der Zürcherstrasse im Gebiet Dell.



Abbildung 6: Blick über Münchwilen in Richtung Stein (Quelle: PLANAR 2020)

Kapelle

Die St. Ursula-Kapelle thront auf dem Hügel über dem Dorf und bildet den südlichen Abschluss der historischen Bebauung entlang der Dorfstrasse. Die Ursprünge der Kapelle reichen bis ins 10. Jahrhundert zurück. Sie bildet ein schönes Ensemble mit der angrenzenden Einsiedelei (Chäppeli). Die Kapelle steht unter kantonalem Denkmalschutz und wurde mehrmals renoviert. Im Jahr 2005 wurde auch der Aussenbereich einer Umgestaltung unterzogen und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

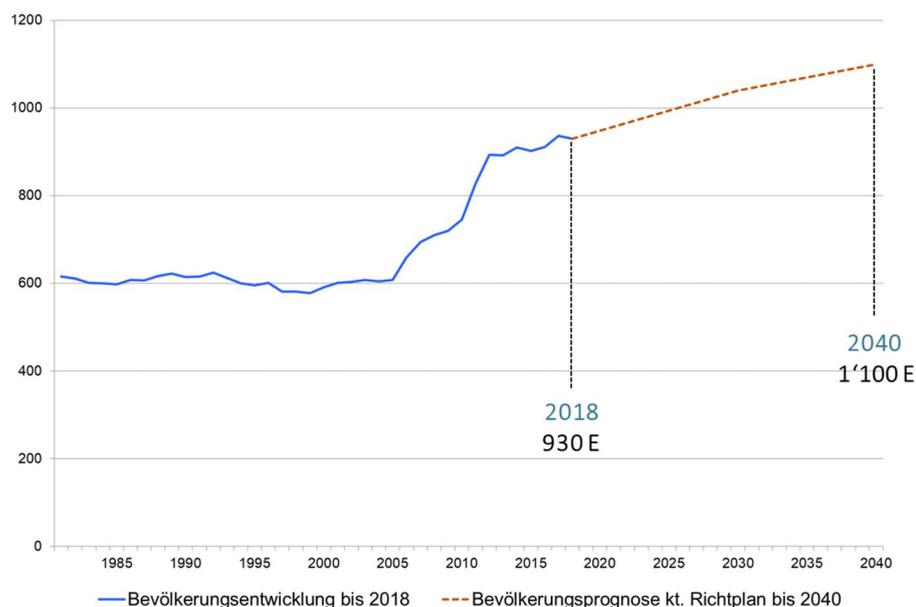


Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung 1981 bis 2017 und Prognose bis 2040

3.1.2 Bevölkerungsentwicklung

Der kantonale Richtplan prognostiziert, dass bis im Jahr 2040 rund 1'100 Menschen in Münchwilen leben werden. Dies entspricht einem Bevölkerungszuwachs von 18.28 % zwischen 2018 und 2040. In Münchwilen ist die Bevölkerungsdichte (Anzahl Einwohner pro Hektare, E/ha) heute immer noch vergleichsweise tief.

Nachfolgende Abbildung zeigt für Wohn- und Mischquartiere die heutige Einwohnerdichte. Grösstenteils liegt sie unter 50 E/ha (gelb), meist bei ca. 30 E/ha. Höhere Dichten liegen vor allem im nordöstlichen Siedlungsgebiet.

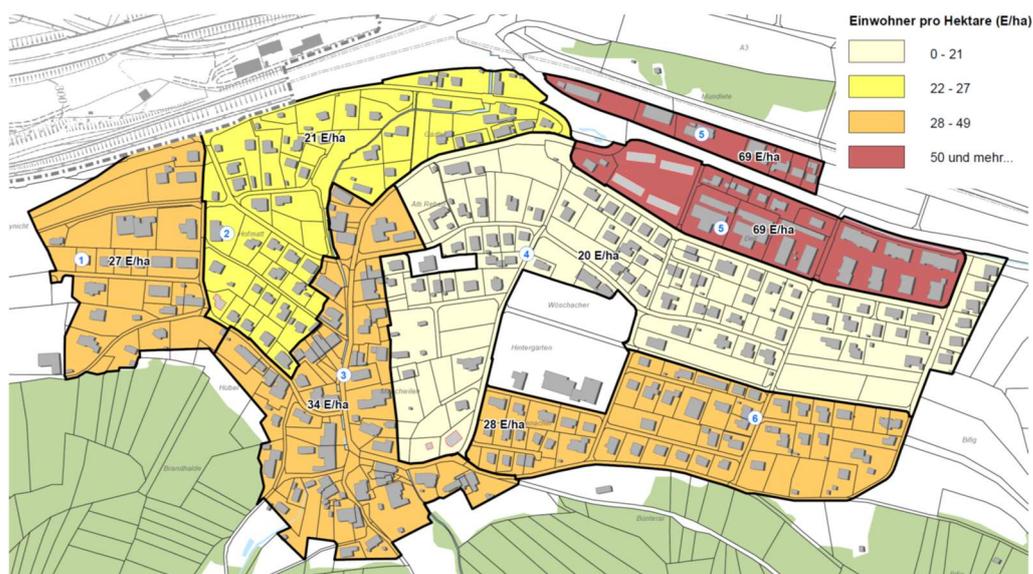


Abbildung 8: Einwohnerdichten (E/ha) nach Quartieren in Wohn- und Mischgebieten (Quelle: PLANAR, 2019)

3.1.3 Arbeitsplatzentwicklung

Die Anzahl der in Münchwilen Beschäftigten nahm zwischen 2011 und 2018 um 23 Personen und rund 5 % zu und lag Ende 2018 bei 493. Rund 2/3 davon arbeiten im 2. Sektor. Die Anzahl Arbeitsstätten ist in den Jahren zwischen 2011 und 2018 von 42 auf 65 gestiegen.

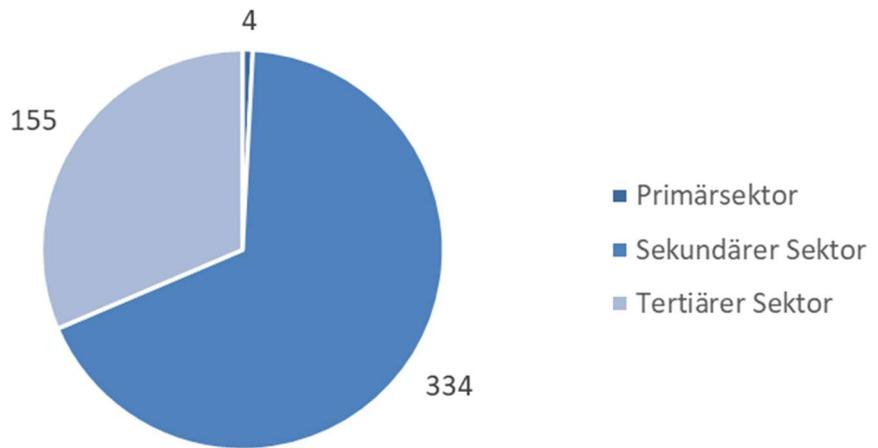


Abbildung 9: Beschäftigte pro Sektor 2018 (Quelle: STATENT 2018)

3.1.4 Belastete Standorte



Abbildung 11: Kataster der belasteten Standorte (Quelle: AGIS, 2019)

Im Kataster der belasteten Standorte sind in Münchwilen nur wenige Gebiete bezeichnet. Diese sind erst untersuchungsbedürftig. Es besteht kein Überwachungs- oder Sanierungsbedarf.

3.2 Verkehr

Motorisierter Individualverkehr

Nördlich des Gemeindegebietes verläuft die Nationalstrasse A3. Diese wird durch die Hauptverkehrsstrasse K292 gekreuzt. Drei weitere Kantonsstrassen erschliessen die Gemeinden Stein, Sisseln und Eiken (K293, K294, K295).

Auf der Kantonsstrasse K292 fahren täglich rund 7'000 Fahrzeuge (Stand 2006), auf der A3 täglich gut 10'000 Fahrzeuge, wobei der LKW-Anteil bei 3% liegt.

Öffentlicher Verkehr

Münchwilen selbst verfügt über keinen Bahnhof, ist jedoch an den Bahnhof Stein-Säckingen angeschlossen. Die Anbindung an diesen Bahnhof erfolgt durch die Buslinien 131 des Tarifverbundes Nordwestschweiz. Von Stein-Säckingen verkehren viertelstündlich S-Bahnen oder der IR36 nach Zürich via Frick und Baden oder nach Basel über Rheinfelden.

Die Gemeinde Münchwilen weist gemäss Plan der ÖV-Erschliessungsgüte eine geringe bis schlechte Erschliessung auf (Kategorie E1/E2).

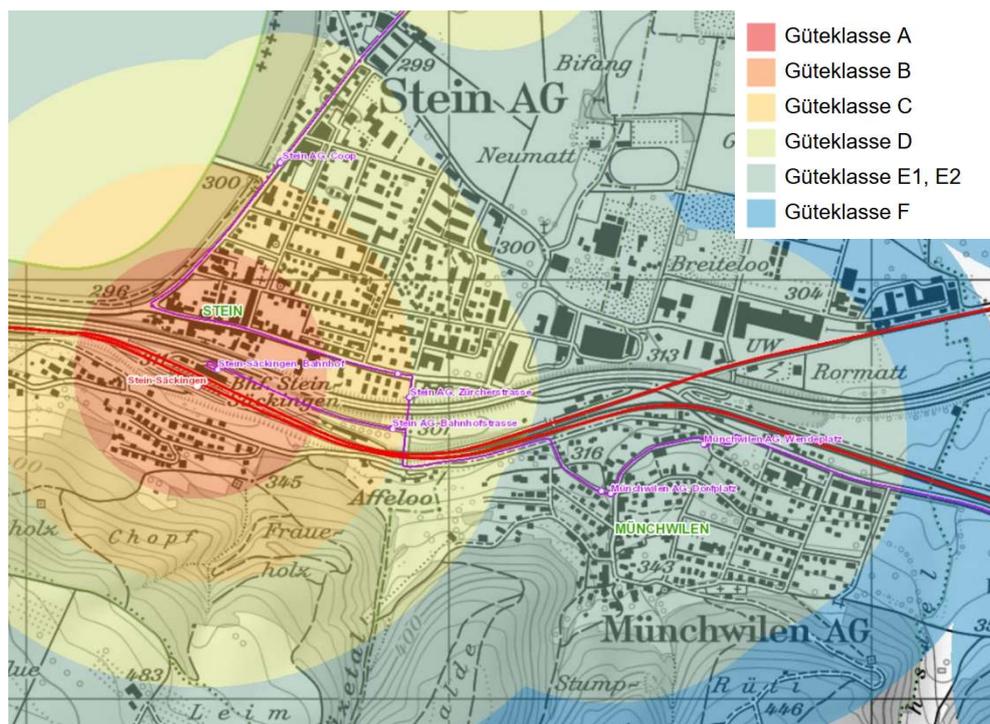


Abbildung 13: ÖV-Güteklassen (Quelle: AGIS vom Oktober 2020)

Langsamverkehr

Durch Münchwilen verläuft der Radweg 501, welcher Münchwilen mit den Nachbargemeinden Stein und Eiken verbindet.

3.3 Natur und Landschaft

Einbettung

Münchwilen liegt auf der Nordseite der nördlichsten Jurakette. Das Dorf schmiegt sich an den Nordhang von Stumpholz und Rüti und bietet einen schönen Ausblick auf den Südschwarzwald.

Der nördliche Teil der Gemeinde erstreckt sich in die grosse Ebene des Sisslerfeldes. Hier befinden sich insbesondere die Arbeitszonen.

Der höchste Punkt der Gemeinde befindet sich auf 461 m.ü.M., der tiefste auf 302 m.ü.M.

Wald und Kulturland

Rund 78 ha des 276 ha grossen Gemeindegebiets bestehen aus Wald. Weitere 99 ha sind Kulturlandflächen, welche landwirtschaftlich genutzt werden. Die Waldflächen befinden sich an den Hängen im Süden der Gemeinde. In der Ebene befinden sich die Landwirtschaftsflächen. Weitere Landwirtschaftsflächen befinden sich auf den Hochebenen des Juras.

Naturschutzgebiete und Naturobjekte

In Münchwilen befinden sich wertvolle Naturschutzgebiete und Naturobjekte. Die Gemeinde hat im parallel zur Nutzungsplanung überarbeiteten Landschaftsinventar bestehende und neue Naturschutzgebiete und Naturobjekte untersucht, bewertet und notwendige Pflegemassnahmen formuliert. Im Rahmen der Revision von Bauzonen- und Kulturlandplan wurde die Umsetzung als Schutzobjekte und Schutzzonen geprüft und vollzogen.



Abbildung 14: Die 1919 gepflanzte Friedenslinde von Münchwilen steht mitten in alten Dorfkern.

4 Zentrale Sachthemen

4.1 Ortsbildschutz und Stärkung des Ortskerns

Ortsbildschutz

Kanton und Gemeinden sind gemäss dem aargauischen Kulturgesetz und der zugehörigen Verordnung (§ 25 KG, § 26 Abs. 2 VKG) zum sorgsamem Umgang mit ihren Kulturdenkmälern verpflichtet. In der Nutzungsplanung sind das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS), die kantonalen Denkmalschutzobjekte sowie das kommunale Bauinventar zu berücksichtigen und nach erfolgter Interessenabwägung umzusetzen.

ISOS

Gemäss ISOS verfügt Münchwilen über ein Ortsbild von regionaler Bedeutung. Die entsprechenden Aufnahmen erfolgten im Jahr 1976. Das Inventar gibt wichtige Hinweise für den Umgang mit den historischen Bausubstanzen und wurde bei den Änderungen in der Nutzungsplanung sorgfältig berücksichtigt.

Das Dorf (1) entstand entlang des Weges vom Rhein zur Einsiedelei am Waldrand (001). Die Entwicklung des Sisslerfeldes zum grossen Industriegebiet veränderte das Dorf stark. Historische Bauten wurden stark umgebaut oder verschwanden. Zusätzlich entstanden auf beiden Seiten des Dorfes grosse Neubaugebiete (IV und V). Der vom Bach begleitete Strassenraum hin zur Einsiedelei weist noch gewisse Qualitäten auf. Der östliche Nahbereich (I) ist noch teilweise vorhanden.

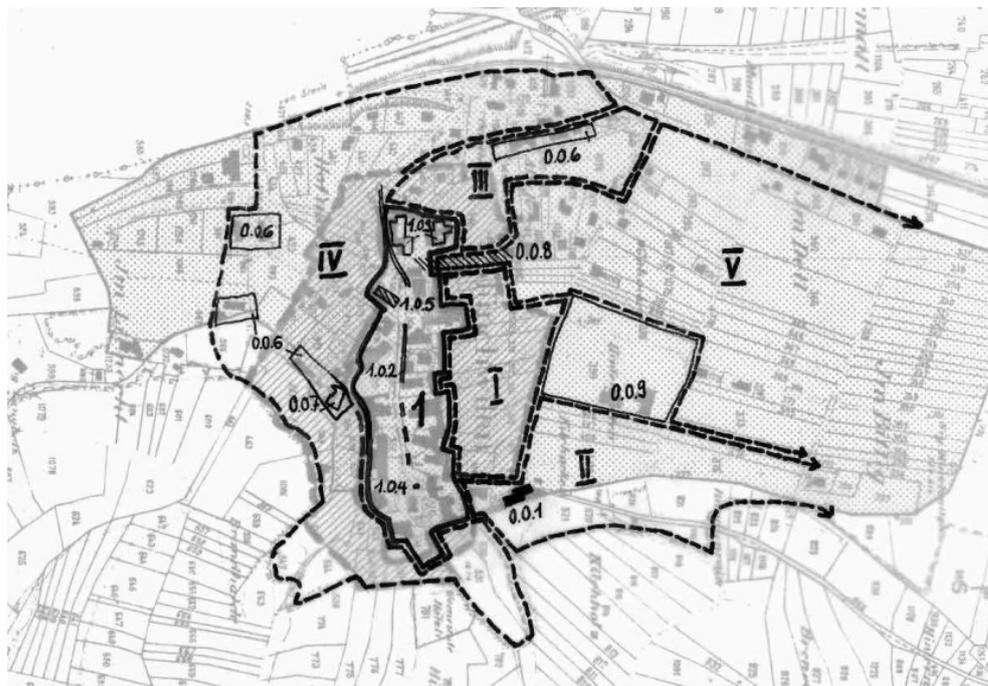


Abbildung 15: ISOS der Gemeinde Münchwilen

Entwicklungsabsicht und Ziele

Im räumlichen Entwicklungsleitbild wurde als Ziel festgelegt, das bestehende Ortsbild zu stärken und gleichzeitig eine zeitgemässe Weiterentwicklung zu ermöglichen. Das räumliche Entwicklungsleitbild spricht vom «historischen Dorf als Träger der Identität».

- Erhalt der bestehenden Dorfkernzone, Förderung einer kleinteiligen Entwicklung
- Erweiterung der Dorfkernzone im nördlichen Bereich
- Sicherung Dorfweise mit Sichtbezug zum Dorf, Schaffung einer speziellen Wohnzone

- Aufwertung der Dorfstrasse als Lebensader, Bildung einer «Dorfachse», Verbesserung Feinvernetzung in die umliegenden Quartiere

Umsetzung in der Nutzungsplanung

Im Sinn dieser Ziele wurden im Rahmen der Nutzungsplanung verschiedene Massnahmen getroffen, auf die nachfolgend eingegangen wird:

- Einführung einer Dorfkernzone 1 und 2 mit zielgerichteten Bestimmungen in der BNO
- Schaffung einer Spezialzone Dorfweise zur sorgfältigen Entwicklung dieses zentralen Raumes
- Vereinzelte Auszonungen oder Umzonungen in eine Grünzone zur Verhinderung einer Überbauung der wichtigen Grünflächen

Dorfkernzone 1 und 2

Bis anhin gab es eine Dorfkernzone, welche ziemlich zerstückelt war und nur noch einen kleinen Teil des Dorfes umfasste. In der täglichen Praxis wurde deutlich, dass die relativ strikten Bestimmungen (u.a. kein Abbruch von Gebäuden) nicht für alle Gebiete in diesem Perimeter gleichermaßen zweckmässig sind, aufgrund der Einschränkung gewisse Weiterentwicklungen sogar blockiert werden. Ausserdem gibt es Gebäude ausserhalb der Dorfkernzone, welche durch Stellung und Kubatur hervortreten, jedoch keine schützenswerte Bausubstanz haben. Um künftig differenzierter mit den unterschiedlichen Ansprüchen umgehen zu können, wird neu eine Unterteilung in eine Dorfkernzone 1 (Ortsbild) und 2 (Ortsbildhintergrund) gemacht.

Die Bestimmungen der Dorfkernzone 1 richten sich nach den bestehenden Bestimmungen und dienen dem Erhalt und der Entwicklung des historisch wertvollen Ortskerns. Hier müssen Gebäude mit ihrer Umgebung, den Vorgärten- und Vorplatzbereichen erhalten werden und dürfen nur in definierten Ausnahmefällen abgebrochen werden. Für Bauvorhaben kann der Gemeinderat ein Fachgutachten einholen, welches auf Basis der in der BNO aufgeführten Kriterien den sorgfältigen Umgang mit dem historischen Kontext überprüft. Der Gemeinderat kann auch eine Begutachtung veranlassen, Verbesserungen verlangen und gegebenenfalls eine Bewilligung verweigern. Diese Regelung entspricht der Praxis, welche die Gemeinde in den letzten Jahren angewendet hat.

Die Dorfkernzone 2 dient der baulichen Erneuerung und Entwicklung im Umfeld des Dorfkerns. Hier besteht für Neubauten also etwas mehr Spielraum. Die Bauvorhaben müssen die ablesbare historische Bebauungsstruktur und Raumwirkung wahren, aber es ist auch eine neuartige, vom Ortstypischen abweichende Gestaltung, Formgebung und Materialisierung möglich, solange die Gesamtwirkung stimmig bleibt. Der Gemeinderat kann dies ebenfalls durch ein Fachgutachten beurteilen lassen.

Spezialzone Dorfweise

Wie bereits im räumlichen Entwicklungsleitbild festgehalten wurde, ist die Dorfweise von zentraler Bedeutung für die zukünftige räumliche Entwicklung von Münchwilen. In diesem Bereich gilt es sorgfältig abzuwägen zwischen einer baulichen Entwicklung und der Erhaltung eines grösstmöglichen Grünraumes, welcher auch – zumindest teilweise – für die Öffentlichkeit zugänglich und nutzbar ist. Um die ganzheitliche Entwicklung dieses sensiblen Gebietes sicherzustellen, wird eine Spezialzone festgelegt, die mit einer Gestaltungsplanungspflicht verbunden ist. Die Bebauung soll sich dabei in Volumen und Struktur an der Dorfkernzone 2 orientieren. Die Erschliessung sowie die Nutzung der Freiräume soll weitgehend gemeinschaftlich erfolgen.



Abbildung 16: Die sorgfältige Entwicklung der Dorfwiese ist das Ziel der neugeschaffenen Spezialzone Dorfwiese (Quelle: PLANAR 2020)

Für den Gestaltungsplan Dorfwiese wurden folgende Ziele definiert, die auf den Erkenntnissen des räumlichen Entwicklungsleitbilds basieren:

- Es ist eine ortstypische Bebauung unter Einhaltung grosszügiger Freiräume anzustreben.
- Die angestrebte Nutzung ist in grösseren Volumen zu sammeln, um mehr gemeinschaftliche Freiräume zu erhalten.
- Die Freiräume bestehen aus hofartigen Innenbereichen sowie ergänzenden Baumgärten.
- Die Erschliessung muss möglichst flächensparend erfolgen. Die Parkierung hat mit Ausnahme der Besucherparkplätze unterirdisch zu erfolgen.
- Es ist aufzuzeigen, wie bei einer etappierten Realisierung mit den Zwischenständen umgegangen wird.
- Mit einem Energiekonzept ist eine rationelle Energienutzung sicherzustellen.
- Es ist eine gute Durchwegung des Areals und eine gute Anbindung an das übergeordnete Rad- und Fusswegnetz sicherzustellen.
- Die Sichtbeziehung zwischen Eikerberg und Sisslerfeld ist zu bewahren.
- Die bereits getätigten Erschliessungen und Werkleitungen sind im Gestaltungsplan zu berücksichtigen.

Zur Qualitätssicherung ist als Basis für den Gestaltungsplan ein entsprechendes Verfahren durchzuführen, beispielsweise ein Wettbewerb.

Grünzonen

Mehrere heute als Gärten, Weiden oder sonstige Grünflächen genutzte Areale werden der Grünzone zugewiesen. Diese verhindert eine Bebauung, lässt aber eine die Wohnnutzung ergänzende Nutzung zu Freizeit Zwecken zu. Damit bildet sie ein wichtiges Element für die

Durchgrünung der Siedlung und liefert einen wichtigen Beitrag sowohl an das Ortsbild, die Biodiversität, als auch an das Mikroklima.

4.2 Innenentwicklung und Siedlungsqualität

Noch immer wächst die Siedlungsfläche in der Schweiz. Sollen die landwirtschaftlichen Qualitäten und Freiräume erhalten bleiben, müssen die vorhandenen Siedlungsflächen besser genutzt werden. Verschiedene Massnahmen können umgesetzt werden, um eine Siedlungsentwicklung nach innen zu fördern. Schlecht genutzte Bauzonen und unüberbaute Baulücken und Siedlungsbrachen sollten verdichtet werden, bevor neues Bauland erschlossen oder gar neu eingezont wird. Ebenfalls wichtig ist die Grösse der unüberbauten Bauzonen: Solange es in der Gemeinde noch übermässig viele Reserven hat, ist der Anreiz klein, im bereits bebauten Siedlungsgebiet neuen Wohnraum zu schaffen. Gemäss Art. 15 RPG sind Bauzonen so festzulegen, dass sie – unter Berücksichtigung einer angemessenen Nutzungsdichte im Bestand – dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren. Die verschiedenen Ansätze spielen also zusammen. Und nur in diesem Zusammenspiel aller Massnahmen kann ein erheblicher Beitrag zur zweckmässigen und haushälterischen Nutzung des Bodens geleistet werden, wie dies im Artikel 75 der Bundesverfassung und im Raumplanungsgesetz gefordert wird.

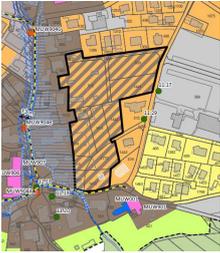
4.2.1 Bauzonendimensionierung

Im Rahmen der Erarbeitung der Planungsinstrumente wurden die unüberbauten Bauzonen systematisch überprüft und alle Parzellen am Siedlungsrand, die sich potentiell für eine Nichteinzonung eignen, einer Interessenabwägung unterzogen (vgl. Anhang A). Anhand der Kriterien Lage, Topographie, Parzellengrösse, Erschliessung, aktuelle Nutzung und Bauabsichten wurde eine fachliche Beurteilung vorgenommen und es wurden Überlegungen zu ortsbaulich sinnvollen Bauzonenabgrenzungen gemacht. Schliesslich fällte der Gemeinderat den Entscheid, ob eine Parzelle dem Bau- oder Nichtbaugebiet zugewiesen wurde.

Es werden rund 0.4 ha Wohnzone der Nichtbauzone zugewiesen. Weitere rund 0.5 ha werden von der Wohnzone der Grünzone zugewiesen, wodurch diese Flächen ebenfalls von einer Bebauung freigehalten werden können. Sie tragen wesentlich zur Durchgrünung des Siedlungsgebiets bei und/oder ermöglichen den Erhalt von charakteristischen Obstgärten und Gartenanlagen. Die ausgezonten Flächen sind im Kapitel 5.2.2 tabellarisch und mit Erläuterung aufgeführt.

4.2.2 Strategische Entwicklungsgebiete

Im Rahmen des räumlichen Entwicklungsleitbildes wurden die strategischen Entwicklungsgebiete der Gemeinde grob bestimmt. Die Gemeinde möchte in diesen und weiteren Gebieten eine qualitative, auf die Lage abgestimmte Innenentwicklung ermöglichen und fördern. Bei der Erarbeitung der Nutzungspläne wurden für diese Gebiete Entwicklungsabsichten diskutiert, woraus die in Bauzonenplan und BNO notwendigen Änderungen resultierten.

Gebiet	Fläche	Zeit-horizont	Entwicklungsziel	Massnahme
«Dorfwiese» 	12'441 m ²	10 Jahre	<ul style="list-style-type: none"> – Qualitativ hochwertige Wohnbebauung mit hohem Grünflächenanteil – Anbindung ans Dorf und gute Durchwegung – Bewahren der Sichtbeziehungen 	Gestaltungsplanpflicht
«Lienechtweg» 	4'442 m ²	5 Jahre	<ul style="list-style-type: none"> – Qualitativ hochwertige Wohnüberbauung – Gemeinschaftliche, attraktive Aussenräume (Freiraumkonzept) – Flächensparende Erschliessung, unterirdische Parkierung. 	Gestaltungsplanpflicht Wenn die Erreichung der Planungsziele durch ein Gesamtkonzept nachgewiesen wird, kann auf einen Gestaltungsplan verzichtet werden.
«Biffigstrasse» 	5'455 m ²	5 Jahre	<ul style="list-style-type: none"> – Flächensparende Erschliessung, unterirdische Parkierung. 	

4.2.3 Massnahmen zur Förderung einer qualitativen Innenentwicklung

Um eine qualitative Innenentwicklung zu fördern und sicherzustellen, enthält die Nutzungsplanung die nachfolgenden Bestimmungen:

Gestaltungsplanpflicht

Die Gemeinde verlangt, dass die wichtigen, grösseren Entwicklungsgebiete nur mit einem Gestaltungsplan bebaut werden dürfen. Bei diesen Gebieten besteht ein wesentliches öffentliches Interesse an der Gestaltung der Überbauung und an einer haushälterischen Nutzung des Bodens. Mit einem Gestaltungsplan kann z.B. ein zusätzliches Geschoss erstellt oder die Gebäudehöhe erhöht werden. Im Gegenzug werden eine überdurchschnittliche energetische Bauweise und höhere Qualität in der Gestaltung der Aussenräume verlangt. Insgesamt muss ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt werden als bei einer Bebauung nach der Grundordnung (§ 21 BauG).

Arealüberbauungen

Arealüberbauungen sollen auch wie bisher nur in der Spezialzone «Dell» zulässig sein.

Optimale Ausnutzung der Grundstücke

Die Gemeinde legt in der BNO fest, dass Baugrundstücke im Rahmen der baurechtlichen und ortsbaulichen Gegebenheiten optimal auszunutzen sind. Die Baubewilligung kann verweigert werden, wenn ein Grundstück offensichtlich nicht zweckmässig ausgenutzt wird und der Nachweis einer später möglichen, zonengemässen Überbauung nicht erbracht werden kann.

EFH nur in zweigeschossigen Wohnzonen

Die dreigeschossigen Wohnzonen sind für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Ein- und Zweifamilienhäuser sind dort nur auf Restflächen oder in Baulücken zulässig.

Aussenräume mit Qualität

Die Gemeinde erhöht die Anforderungen an die Umgebungsgestaltung, da diese ein äusserst zentraler Punkt für eine Innenentwicklung mit Qualität darstellt. Insbesondere in den Wohnzonen soll der Bezug der Gebäude und Gärten zum Strassenraum gestärkt werden.

4.3 Arbeitszonen

Testplanung Sisslerfeld

Arbeitsgebiete befinden sich in Münchwilen hauptsächlich im Norden, im «Sisslerfeld». Das Sisslerfeld ist eine der grössten Arbeitsplatzreserven im Aargau. Zurzeit wird auf diesem Areal eine Testplanung zur Weiterentwicklung durchgeführt. Deshalb werden die Arbeitszonen von Münchwilen aus dieser Revision ausgeschlossen.

4.4 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Genug Reserven für öffentliche Nutzungen

Insgesamt verfügt die Gemeinde Münchwilen gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan über rund 5.39 ha an Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, wovon rund 0.63 ha noch nicht überbaut sind. Da die vorhandenen Reserven im Umfang von 0.63 ha den Bedarf der Gemeinde übersteigen, sollen eine Fläche im Umfang von 0.03 ha der Wohnzone und eine Fläche im Umfang von 0.26 ha der Grünzone zugewiesen werden.

4.5 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Die Gemeinde Münchwilen verzichtet auf die Erarbeitung eines kommunalen Gesamtplans Verkehr (KGV): Aus raumplanerischer Sicht sollen verkehrliche Fragen gemeindeübergreifend und gemeinsam für das gesamte Sisslerfeld (Stein, Münchwilen, Eiken und Sisseln) geplant werden. Dies erfolgt durch das kantonale Departement Bau, Verkehr und Umwelt, das parallel zur Nutzungsplanungsrevision im Sisslerfeld eine Testplanung durchführt. Falls dabei für Münchwilen notwendige Massnahmen definiert werden, werden diese in der Revision umgesetzt.

Innenentwicklung an gut erschlossenen Lagen

Die Innenentwicklung sollte an gut erschlossenen Lagen erfolgen, in erster Linie an solchen mit guter ÖV-Erschliessung.

Verkehr möglichst direkt auf Hauptachsen lenken

Der Durchgangsverkehr konzentriert sich in Münchwilen auf die Kantonsstrasse K 292, welche das Siedlungsgebiet von Münchwilen nur im Norden streift. Da es von der Kantonsstrasse Richtung Dorf lediglich zwei Abzweigungen gibt (Dorfstrasse und Bustelstrasse), ist es nicht möglich, die Entwicklungsgebiete direkt an die Hauptverkehrsachsen anzuschliessen. Die Wohngebiete unmittelbar entlang der Kantonsstrasse sind stark lärmbelastet.

Erschliessung der Bauzonen

Grössere unbebaute Gebiete wurden mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Daher verzichtet die Gemeinde darauf, parallel zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung das Erschliessungsprogramm zu aktualisieren.

4.6 Weitere Themen

4.6.1 Lärm

Die Gemeinde Münchwilen wird von Westen nach Osten von der Eisenbahn, der Autobahn A3 und der Kantonsstrasse K 292 durchquert. Dies führt insbesondere für die direkt angrenzenden Quartiere zu einer starken Lärmbelastung. Bei der Überprüfung, aber auch der Entwicklung von Bauzonenreserven ist dies vorrangig zu berücksichtigen.

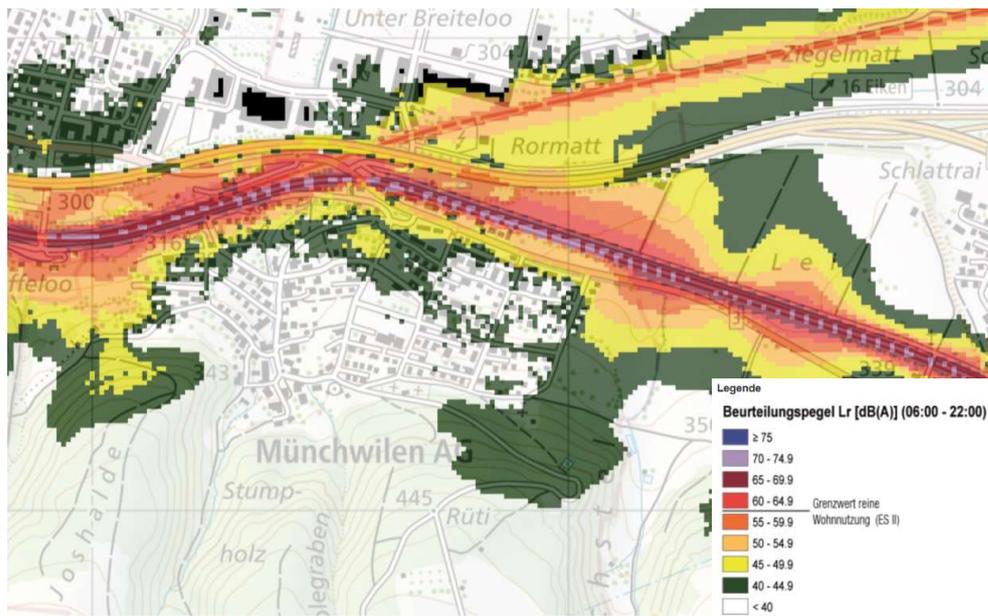


Abbildung 17: Lärmbelastung durch den Eisenbahnverkehr am Tag (Quelle: map.admin.ch)

4.6.2 Störfall

Gemäss Art. 11a der Verordnung über den Schutz vor Störfällen (StfV) muss die planende Behörde im Rahmen der Nutzungsplanung abklären, welchen Einfluss die Planung auf existierende Störfallrisiken hat. Gemäss der Festlegung S 1.8 des Richtplans werden die Störfallrisiken in der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt, sodass die bereits vorhandenen Risiken möglichst nicht erhöht werden.

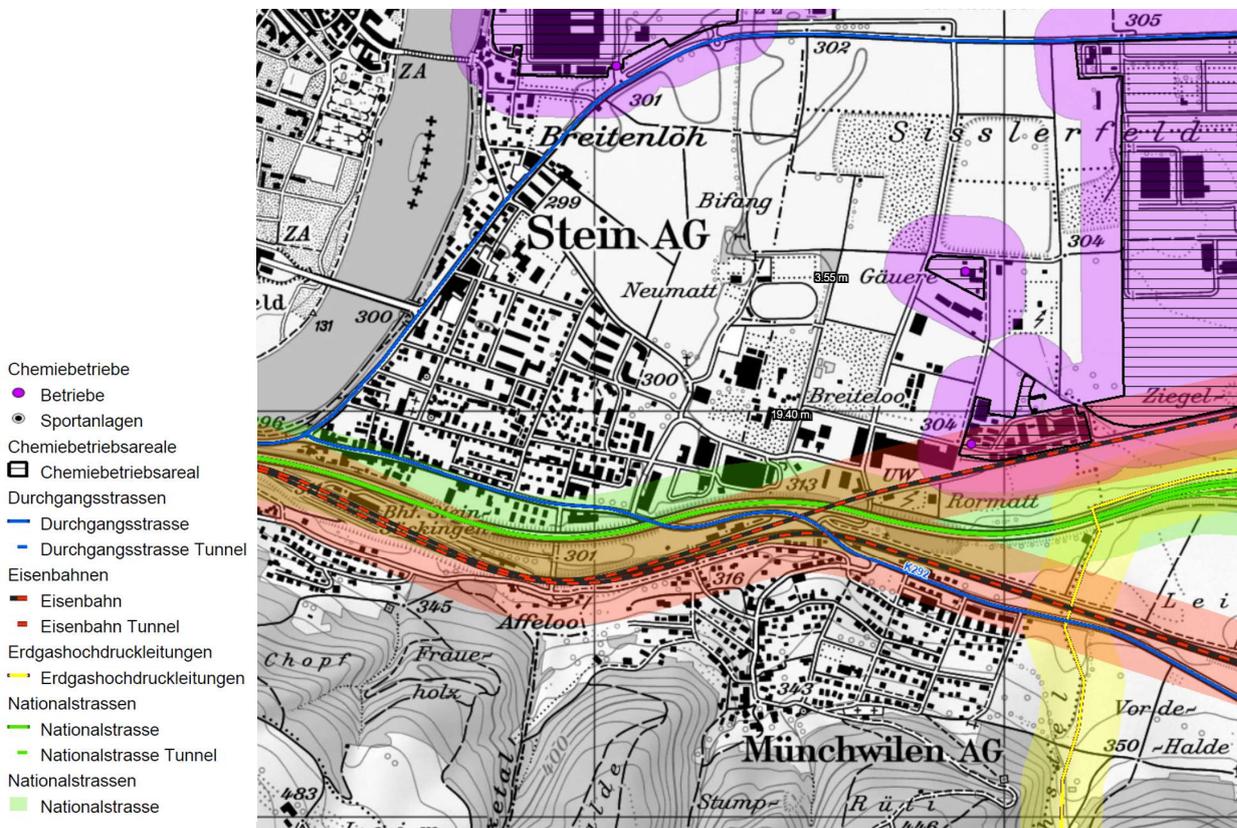


Abbildung 18: Ausschnitt Chemierisikokataster (Quelle: AGIS)

In Münchwilen sind zwei Betriebe im Chemierisikokataster eingetragen (violett). Zusätzlich liegen Teile des Siedlungsgebietes im 100 m breiten Konsultationsbereich entlang der Bahnlinie Basel-Zürich. Im Osten von Münchwilen verläuft ausserdem eine Hochdruckleitung für Erdgas. Das Siedlungsgebiet von Münchwilen liegt aber nur marginal in deren Konsultationsbereich mit einer Breite von 100 m.

4.6.3 Inventar der historischen Verkehrswege

Das historische Wegnetz von Münchwilen enthält einige Abschnitte von lokaler Bedeutung: ohne Substanz innerhalb des Baugebietes und mit wenig Substanz ausserhalb des Baugebietes. Die historischen Verläufe ohne Substanz werden in den Nutzungsplänen nicht dargestellt. Die historischen Verläufe mit Substanz werden in den Nutzungsplänen orientierend bezeichnet und in der BNO mit einer auf das Inventarblatt abgestimmten Schutzbestimmung gesichert. In Münchwilen betrifft dies nur Abschnitte im Wald, auf eine separate Vorschrift im Rahmen der Nutzungsplanung wird daher verzichtet.

4.6.4 Mehrwertausgleich

Gemäss § 28a BauG haben Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer für Einzonungen oder der Einzonung gleichgestellten Umzonungen eine Abgabe von 20 % des Mehrwerts zu leisten. Einer Einzonung gleichgestellt sind Umzonungen innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vor der Umzonung in einer Zone lag, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen war. Die Mehrwertabgabe wird erst bei Veräusserung des Grundstücks oder bei Vorliegen einer Baubewilligung fällig. Die Gemeinden können den Abgabesatz auf höchstens 30 % erhöhen, worauf die Gemeinde Münchwilen verzichtet. Im Rahmen der vorliegenden Revision sind ohnehin keine Einzonungen vorgesehen.

4.6.5 Rechtskräftige Sondernutzungsplanungen

Die Gemeinde Münchwilen verfügt über vier rechtskräftige Sondernutzungsplanungen:

- Kommunalen Überbauungsplan Münchwilen West (inkl. Teiländerung Gebiet Hofmatt)
- Erschliessungsplan Hofmattweg
- Kommunalen Überbauungsplan Münchwilen Ost
- Kommunalen Überbauungsplan Erschliessungsstrasse Dell-Biffig

Die Gemeinde Münchwilen wird parallel zur Gesamtrevision die rechtskräftigen Sondernutzungspläne überprüfen und aufheben lassen, sofern ihre Inhalte bereits vollständig umgesetzt oder nicht mehr notwendig sind. So ist insbesondere der kommunale Überbauungsplan Münchwilen Ost aufzuheben. Die in diesem Plan vorgesehene Verlängerung der Haldenstrasse wurde nie realisiert und verläuft mitten durch den Perimeter des nun vorgesehenen Gestaltungsplanes Biffigstrasse.

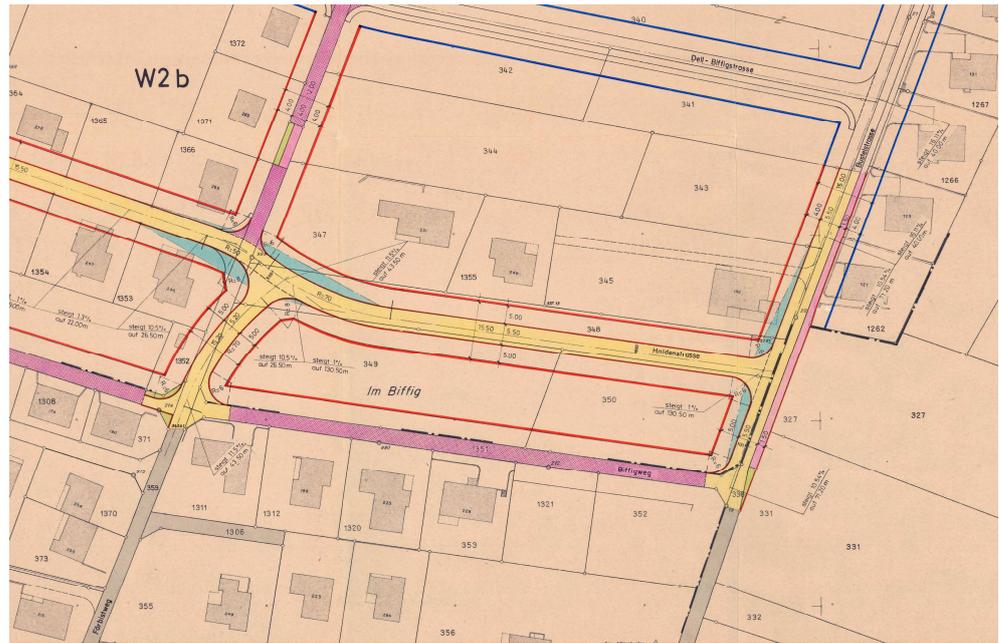


Abbildung 19: Ausschnitt aus dem Überbauungsplan Münchwilen Ost mit der geplanten, aber nie realisierten Haldenstrasse

5 Erläuterungen zu den Planungsinhalten

5.1 Bereinigung der Plangrundlagen und Geodaten

Zu Beginn der Nutzungsplanungsrevision wurden vom Kanton (AGIS) die Daten des rechtskräftigen Bauzonenplans zur Verfügung gestellt. Die Datenqualität entsprach nicht der «technischen Richtlinie zur Datenaufbereitung und -lieferung der digitalen Nutzungsplanung des Kantons Aargau». Die Daten mussten entsprechend aufbereitet und an die aktuellen Daten der amtlichen Vermessung angepasst werden. Solche Korrekturen betreffen insbesondere Ungenauigkeiten am Rande der Bauzonenabgrenzung und im Bereich von Strassen (Verkehrsflächen). Nach dieser Aufbereitung reduzierte sich die Gesamtfläche des Bauzonenplans um 1.21 ha auf total **75.79 ha**. Diese Fläche gilt für die Nutzungsplanungsrevision als Ausgangsgrösse des Siedlungsgebiets (100 %).

5.2 Änderungen innerhalb des Baugebiets

Nachfolgend werden alle Änderungen am Bauzonenplan aufgeführt und begründet, welche in Kapitel 4 noch nicht behandelt wurden.

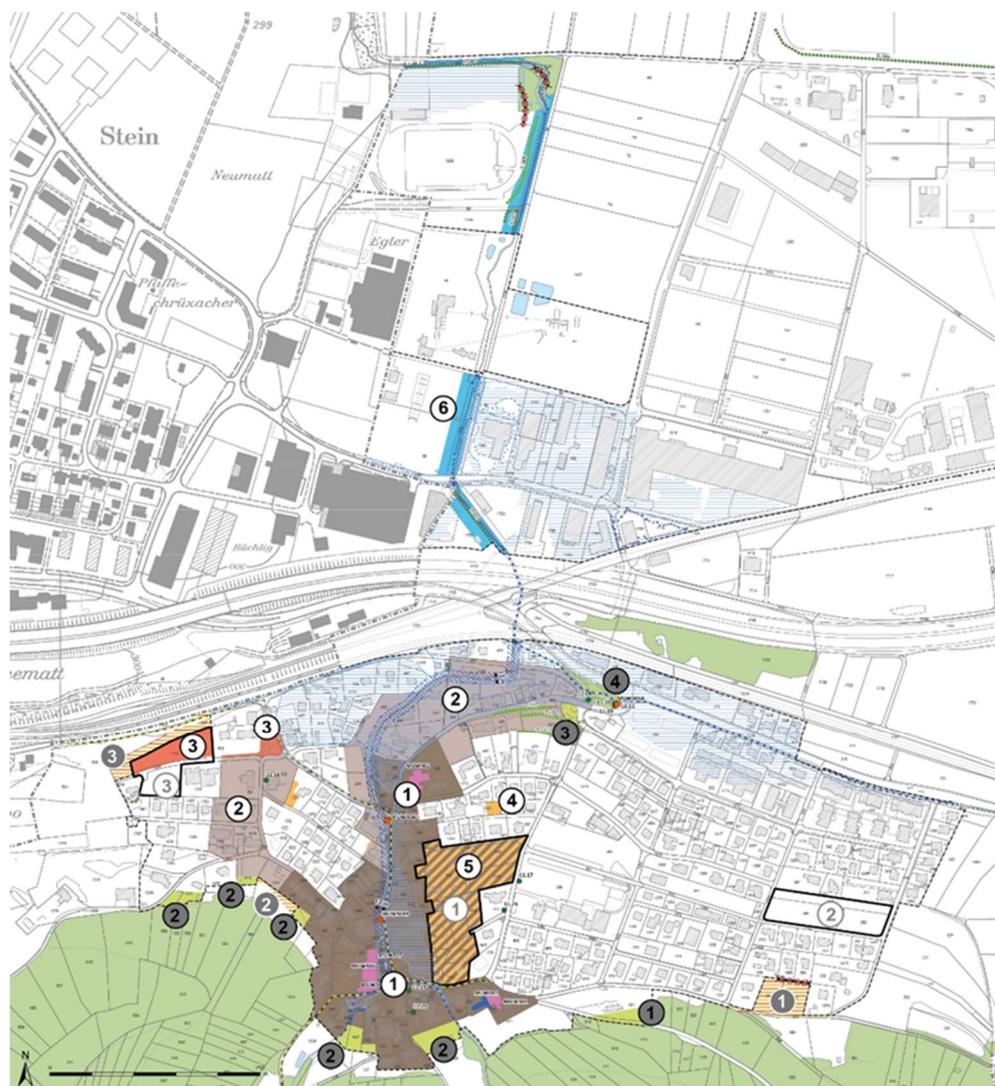


Abbildung 20: Änderungsplan mit Nummerierung der Änderungen (Quelle: PLANAR 2021)

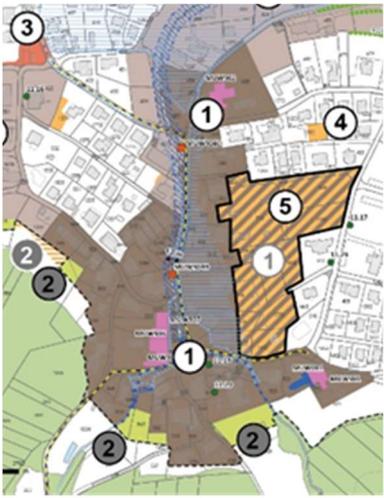
5.2.1 Einzonungen

Im Rahmen dieser Revision werden keine Einzonungen vorgenommen.

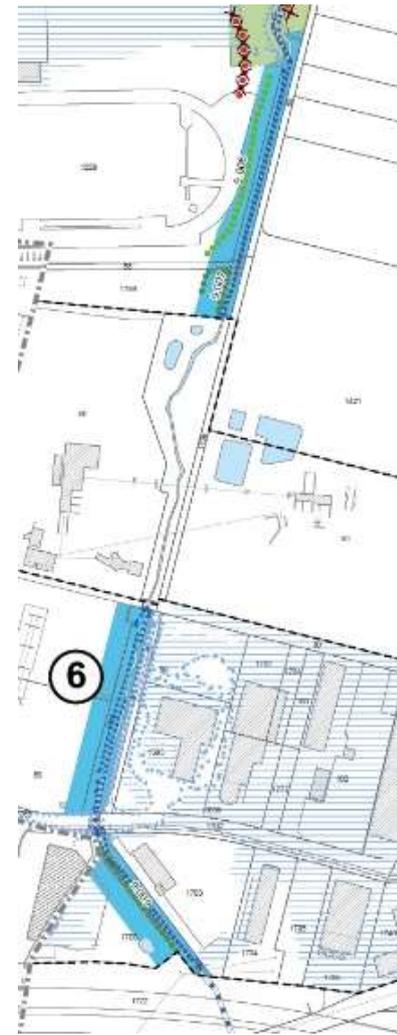
5.2.2 Nichteinzonungen / Auszonungen

Nr. / Ausschnitt Änderungsplan	Fläche [m ²]	Änderung	Erläuterung
1 	2'786 m ²	Nichteinzonung von Wohnzone 2 in Landwirtschaftszone	Diese beiden Parzellen liegen am südöstlichen Siedlungsrand. Wegen ihrer steilen Hanglage sind sie schwierig zu erschliessen und zu bebauen. Die Fläche wird daher der Nichtbauzone zugewiesen.
2 	389 m ²	Nichteinzonung von Dorfkernzone in Landwirtschaftszone	Im Bereich der Parzelle 1803 im Gebiet Hübel war die Bauzonengrenze nicht identisch mit der Parzellengrenze. Da diese Fläche bereits heute landwirtschaftlich genutzt wird und eigenständig auch nicht bebaut werden kann, wird sie der Landwirtschaftszone zugewiesen. Ausnahme bildet eine kleine Fläche, welche heute für Gartennutzungen verwendet wird. Diese Fläche wird der Grünzone zugewiesen.
3 	1'968 m ²	Nichteinzonung von Wohnzone 2 in Landwirtschaftszone	Im Gebiet Lienecht gibt es eine starke Lärmbelastung, erzeugt von der Auto- und der Eisenbahn. Ausserdem ist der nördliche Bereich (Parz. 587) auf Grund der steilen Böschung nur schwer bebaubar. Diese Fläche wird daher der Landwirtschaftszone zugewiesen.

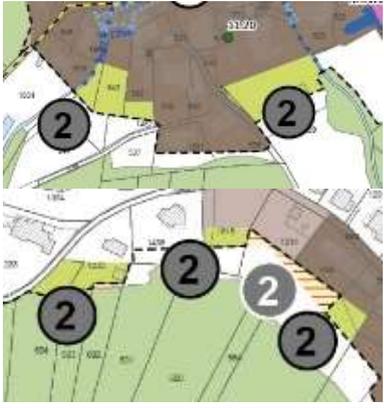
5.2.3 Umzonungen

Nr. / Ausschnitt Änderungsplan	Fläche [m ²]	Änderung	Erläuterung
<p>1</p> 	43'488 m ²	Umzonung von Dorfkernzone in Dorfkernzone 1	<p>Mit der Unterteilung der bisherigen Dorfkernzone in eine Dorfkernzone 1 und eine Dorfkernzone 2 werden diese Flächen formell umgezont. In der Dorfkernzone 1 wird der Erhalt der historischen Substanz und Struktur des alten Dorfkerns angestrebt. Alle Parzellen, die in der Dorfkernzone 1 liegen, waren bereits zuvor der Dorfkernzone zugewiesen.</p> <p>Die Abgrenzung der Dorfkernzone 1 erfolgte unter Berücksichtigung des ISOS (vgl. Kapitel 4.1).</p>
<p>2</p> 	36'277 m ²	Umzonung von Dorfkernzone in Dorfkernzone 2	<p>Die Parzellen, die neu der Dorfkernzone 2 zugewiesen sind, lagen bisher entweder in der Dorfkernzone oder in der Wohnzone. Die Abgrenzung erfolgte unter Berücksichtigung der im REL festgelegten Ziele und aufgrund des Inventars der schützenswerten Ortsbilder (siehe Ausführungen im Kapitel 4.1).</p> <p>Die Dorfkernzone 2 umfasst den Umgebungsbereich der Dorfkernzone 1. Hier sollen bauliche Erneuerungen und die Entwicklung im Umfeld des Ortskerns ermöglicht werden. In erster Linie geht es um den Erhalt der historischen Struktur.</p>
<p>3</p> 	2'513 m ²	Umzonung von Wohnzone 2 in Wohnzone 3	<p>Die Parz. 1788 befindet sich heute in der W2b. Da es sich hierbei um eine der letzten zusammenhängenden Bauzonenreserven handelt, wird im Rahmen eines Gestaltungsplans eine Bebauung mit mittlerer bis hoher Dichte angestrebt. Die Fläche wird der W3 zugewiesen. Der östliche Teil der Parz. 588</p>

			liegt heute ebenfalls in der W2b, wird aber gemeinsam mit dem westlichen Parzellenteil in der W3 genutzt. Diese Fläche wird ebenfalls der W3 zugewiesen. Damit sind Parzellen- und Zonengrenzen hier zukünftig deckungsgleich.	
4		282 m ²	Umzonung von Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in Wohnzone 2b	Wie die Überprüfung der Reserven in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gezeigt hat, sind diese ausreichend für die Bedürfnisse der Gemeinde. Daher wird der östliche Teil von Parz. 1302, auf deren westlichem Teil sich das Gemeindehaus befindet, neu der Wohnzone 2b zugewiesen.
5		12'442 m ²	Umzonung von Wohnzone 2 in Spezialzone «Dorfwiese»	Die neu geschaffene Spezialzone «Dorfwiese» dient der Umsetzung des REL für diesen Bereich (vgl. Kapitel 4.1). Grösstenteils handelt es sich hierbei um Flächen, die vorher der Wohnzone 2b zugewiesen waren.
6		7'580 m ²	Umzonung von Spezialzone «Bustelbach» in Gewässerraumzone	Im Rahmen der Neuausweisung der Gewässerraumzone ist der Schutz des Fliessgewässers und dessen Ufer gewährleistet. Die Spezialzone «Bustelbach» kann somit entfallen.



5.2.4 Grün im Siedlungsraum

Nr. / Ausschnitt Änderungsplan	Fläche [m ²]	Änderung	Erläuterung
<p>1</p> 	1'008 m ²	Umzonung von Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in Grünzone	Die funktional und systemisch dem Friedhof zugehörnde Flächenreserve wird aufgrund der Grösse des Friedhofs nicht gebraucht Die Fläche wird der Grünzone zugewiesen und entspricht damit der heutigen Nutzung.
<p>2</p> 	3'302 m ²	Umzonung von Dorfkernezone/Wohnzone 2 in Grünzone	Das heute als Bauzone verfügbare Land hinter den Gebäuden im Dorfkerne wird der Grünzone zugewiesen. Dadurch kann die historische Struktur der Gebäude mit ihren rückwärtigen Grünflächen gesichert werden. Eine Bebauung mit Hochbauten ist hier nicht vorgesehen. Nutzungen und Bauten wie Erholungseinrichtungen, die das Wohnen ergänzen, sind aber möglich.
<p>3</p> 	371 m ²	Umzonung von Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in Grünzone	Der westliche Teil der Parz. 1432 diente bisher als Wendepplatz für das Postauto. Durch eine Änderung der Routenführung wird dieser zukünftig nicht mehr gebraucht. Die Gemeinde beabsichtigt den Rückbau des Wendepplatzes und dafür die Anlage eines öffentlichen Quartierplatzes. Auf diese Weise kann der gemäss REL vorgesehene Willkommensort und Auftakt ins Dorf geschaffen werden.
<p>4</p> 	1'234 m ²	Umzonung von Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in Grünzone	Der kleine Park, heute in der OEBA, wird der Grünzone zugewiesen. Dies entspricht der heutigen Nutzung. Eine Bebauung ist durch die einzuhaltenden Strassen- und Bachabstände nicht möglich.

5.2.5 Flächenbilanz Siedlungsgebiet

Flächenbilanz	Fläche [ha]
Gesamtfläche rechtskräftig gemäss AGIS	77.00
Gesamtfläche rechtskräftiger Bauzonenplan aufbereitet (Anpassung an AV-Daten)	75.79
Einzonung (Arrondierungen gemäss S 1.2, PA 3.5)	0.0035
Einzonungen (Kompensationspflicht)	0.000
Total Einzonung	0.0035
Auszonungen (Arrondierungen gemäss S 1.2, PA 3.5)	0.51
Auszonungen (für Kompensation anrechenbar)	0.0044
Total Auszonungen	0.52
Total Bauzonenfläche gemäss Entwurf	75.27

5.2.6 Flächenbilanz Bauzonen

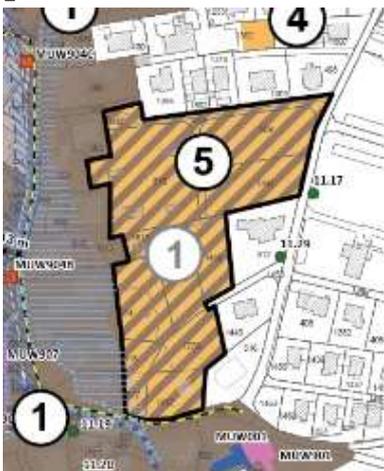
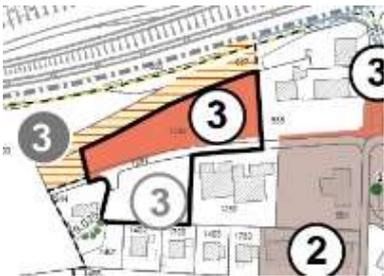
Bauzone	rechtskräftig [ha]	Entwurf [ha]	bebaut [ha]	unbebaut [ha]
Wohnzone 2-geschossig W2a	4.88	4.37	4.14	0.23
Wohnzone 2-geschossig W2b	15.91	12.11	10.42	1.70
Wohn- und Arbeitszone 2-geschossig	0.79	0.79	0.79	0.00
Wohnzone 3-geschossig	0.61	0.97	0.58	0.39
Spezialzone «Dell»	2.30	2.30	2.30	0.00
Spezialzone «Dorfwiese»		1.24	0.30	0.94
Dorfkernzone 1	6.10	4.35	4.32	0.03
Dorfkernzone 2		3.63	2.81	0.82
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	5.39	5.14	4.58	0.56
Arbeitszone II	33.51	33.51	20.71	12.80
Arbeitszone Sisslerfeld	5.14	5.14	0.53	4.60
Grünzone	0.38	0.97	0.97	0.00
Gewässerraumzone	0.79	0.76	0.76	0.00
Total Bauzone	75.79	75.27	53.20	22.08

Hinweis: Die Differenz von 0.01 ha zwischen dem Total rechtskräftig und dem Total Entwurf entsteht durch die Ungenauigkeit in der Rundung auf zwei Dezimalstellen.

Insgesamt nimmt die Bauzone in Münchwilen damit um 0.52 ha ab. Zusätzlich werden 0.58 ha der nur eingeschränkt bebaubaren Grünzone zugewiesen. Damit übersteigen die unüberbauten Wohn- und Mischzonen in Münchwilen den erwarteten Bedarf für die kommenden 15 Jahre noch immer um rund 3.4 ha. Dies ist, zusätzlich zu den im Anhang A dargestellten Beurteilungen, auch begründet durch die anstehende Entwicklung im Sisslerfeld und die damit verbundene zu erwartende höhere Nachfrage nach Wohnraum in den angrenzenden Gemeinden. Damit dürfte der Bedarf an Bauzonen in Münchwilen in den kommenden 15 Jahren höher ausfallen, als dies momentan im Richtplan berechnet ist.

5.2.7 Überlagernde Bestimmungen

Zusätzlich zur Grundnutzung werden weitere überlagerte Bestimmungen in den Nutzungsplänen und in der BNO festgesetzt.

Nr. / Ausschnitt Änderungsplan	Fläche [m ²]	Änderung	Erläuterung
1 	12'442 m ²	Gestaltungsplan Dorfwiese	Zur Gewährleistung einer gesamtheitlichen und qualitätvollen Entwicklung des Areals gemäss Ziele REL (vgl. Kapitel 4.1 und 4.2.2)
2 	5'455 m ²	Gestaltungsplan Biffigstrasse	Gestaltungsplanpflicht zur Gewährleistung einer gesamtheitlichen und qualitätvollen Entwicklung dieses Areals.
3 	4'437 m ²	Gestaltungsplan Lienechtweg	Gestaltungsplanpflicht zur Gewährleistung einer gesamtheitlichen und qualitätvollen Entwicklung dieses Areals.

5.2.8 Erwartete Einwohnerentwicklung und Bauzonenkapazität

Der kantonale Richtplan prognostiziert für die Gemeinde Münchwilen ein Bevölkerungswachstum auf rund 1'110 Einwohnerinnen und Einwohner bis im Jahr 2040. Wie die Berechnungen in Anhang B zeigen, hat der vorliegende Bauzonenplan eine Einwohnerkapazität von ca. 1'290 Personen. Davon können voraussichtlich 1'166 Einwohner bis 2036 (Planungshorizont der vorliegenden Revision) realisiert werden. Die Kapazität des Bauzonenplanes übersteigt damit leicht die erwartete Bevölkerungsentwicklung.

5.3 Änderungen im Kulturland und im Wald

5.3.1 Landschaftsinventar als Grundlage

Das Landschaftsinventar bildete die Grundlage für die Aktualisierung der Schutzzonen und Naturobjekte im Kulturlandplan. Dabei wurden alle bisher im Landschaftsinventar und Kulturlandplan befindlichen Objekte überprüft und potenzielle neue Objekte ergänzt. Der Entscheidung, ob ein Objekt im Kulturlandplan verbindlich geschützt werden soll oder nicht, wurde nach folgender Systematik vollzogen:

- Alle bisher im Kulturlandplan aufgeführten Objekte wurden wieder aufgenommen (auch wenn die Qualität heute nur noch gering ist), ausser die Objekte waren gänzlich zerstört oder nicht mehr auffindbar. Mit einer Entlassung schlecht gepflegter Objekte würde deren vernachlässigter Unterhalt legitimiert, was nicht erwünscht ist.
- Alle Objekte wurden bei der Aufnahme in ihrer Qualität bewertet (bemerkenswert, gut, ausserordentlich; unter Berücksichtigung der vorhandenen Pflanzen- und Tierarten). Alle Objekte, welche die beiden höheren Bewertungsstufen erreicht hatten (gut und ausserordentlich), wurden im Kulturland- / Bauzonenplan umgesetzt.
- Vereinzelt wurden Objekte in den Kulturlandplan aufgenommen, welche bei den Arbeiten und Diskussionen mit der Naturkommission zur Sprache kamen, aber bei der Erarbeitung des Landschaftsinventars noch nicht aufgenommen wurden. Diese Objekte wurden im Inventar ergänzt, und dieses damit vervollständigt.

5.3.2 Naturschutzzonen im Kulturland

Die im rechtskräftigen Kulturlandplan dargestellten und heute noch vorhandenen Naturschutzgebiete wurden den verschiedenen neuen Unterkategorien gemäss kantonalen Muster-BNO zugeteilt und im Kulturlandplan mit dem entsprechenden Abkürzungsbuchstaben in den Flächen bezeichnet (z.B. MT für Magerwiese/Trockenstandort). Auf der Grundlage des Landschaftsinventars wurden zum Teil die Perimeter der rechtskräftigen Naturschutzgebiete angepasst. Die Änderungen sind im Änderungsplan ersichtlich.

5.3.3 Naturschutzzonen im Wald

Naturschutzgebiete im Wald von kantonalen Bedeutung werden als Naturschutzzone Wald umgesetzt. Es handelt sich dabei um zwei Flächen in den Gebieten Joshalde und Buchsthalde.

5.3.4 Überlagerte Schutzzonen

Landschaftsschutzzone

Der kantonale Richtplan bezeichnet Landschaften von kantonaler Bedeutung (LkB), welche der Schonung dieser Gebiete dienen (eingeschränkte Bebauung und Terrainveränderung). Die Landschaften von kantonaler Bedeutung sind im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung grundeigentümerverbindlich umzusetzen. Üblicherweise geschieht dies durch die Festlegung einer Landschaftsschutzzone.

In Münchwilen waren bisher noch nicht alle Landschaftsschutzzonen grundeigentümerverbindlich umgesetzt, dies betrifft insbesondere Flächen im Gebiet «Holegrabe».

Siedlungsei

Es gibt in Münchwilen keine noch aktiv landwirtschaftlich genutzten Bauten innerhalb der Landschaftsschutzzone. Daher kann auf die Festlegung von "Siedlungseiern" verzichtet werden.

Siedlungstrenngürtel

Zwischen Münchwilen und Eiken ist ein Siedlungstrenngürtel festgesetzt. Dieser befindet sich aber zum grössten Teil auf dem Gebiet von Eiken, weswegen in Münchwilen keine speziellen Umsetzungen im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision notwendig sind.

5.4 Schutzobjekte

5.4.1 Umsetzung kommunales Bauinventar

Bauinventar

Das Bauinventar, früher Kurzinventar, der Gemeinde Münchwilen wurde im Jahr 2011 durch die kantonale Denkmalpflege überarbeitet. Darin sind authentische Zeitzeugen sowie Kultur- und Baudenkmäler von historischem und architektonischem Wert bezeichnet. Die Gemeinde Münchwilen hatte bisher keine grundeigentümerverbindliche Umsetzung dieses Inventars. Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung soll die Baudenkmäler mit adäquaten Bestimmungen schützen, nachdem die Interessen sorgfältig abgewogen wurden. Dadurch ergeben sich künftig drei Kategorien von baulichen Schutzobjekten (kantonale Denkmalschutzobjekte, Gebäude mit kommunalem Substanzschutz und kommunale Kulturobjekte). Alle Objekte sind im Anhang der BNO aufgelistet.

Das Inventar enthält vier Gebäude und fünf Objekte (Brunnen, Wegkreuze und ein Baum). Sämtliche Objekte werden als kommunale Substanzschutzobjekte bzw. als Kulturobjekte grundeigentümerverbindlich geschützt. Das Bauinventar von Münchwilen enthält als Besonderheit einen Baum: die 1919 gepflanzte Friedenslinde am Lindenplatz. Diese wird als schützenswerter Einzelbaum in den Plan aufgenommen.

Kantonale Denkmalschutzobjekte

Die Gemeinde verfügt über ein kantonales Denkmalschutzobjekt. Es handelt sich dabei um die Einsiedelei aus dem 12. Jahrhundert am südlichen Dorfrand. Die Kapelle von Münchwilen wird als kantonales Denkmalschutzobjekt im Bauzonenplan bezeichnet und im Anhang der BNO aufgeführt.

Gebäude mit kommunalem Substanzschutz

Die im Bauinventar enthaltenen Gebäude werden in den Nutzungsplänen als «Gebäude mit kommunalem Substanzschutz» umgesetzt und in der BNO mit entsprechenden Schutzvorschriften versehen.

Kulturobjekte Im Sinne einer zweckmässigen Umsetzung des Bauinventars ist in der Revision der Nutzungsplanung vorgesehen, diejenigen Kulturobjekte festzusetzen, welche von der Denkmalpflege im Bauinventar als erhaltenswert bezeichnet werden. Alle Objekte sind im Anhang der BNO aufgelistet.

5.4.2 Naturobjekte

Aktualisierung Landschaftsinventar

Analog zu den Naturschutzzonen wurde auch für die Auswahl der zu schützenden Naturobjekte das aktualisierte Landschaftsinventar als Grundlage verwendet. Die Objekte wurden nach der im Kapitel 2.4.3 beschriebenen Systematik ausgewählt.

Die Naturobjekte werden den verschiedenen Typen gemäss Muster-BNO zugewiesen. Sie sind im Bauzonenplan (innerhalb des Baugebiets) und im Kulturlandplan (ausserhalb des Baugebiets) mit einer Nummer verortet und im Anhang der BNO aufgelistet. Alle aufgehobenen und neu aufgenommenen Objekte sind in den Änderungsplänen ersichtlich.

Hochstammobstgarten Die rechtskräftigen Hochstammobstgärten wurden bei der Aktualisierung des Landschaftsinventars überprüft. Erfreulicherweise konnten drei neue Objekte in den Kulturlandplan übernommen werden.

Stehende Gewässer, Feuchtstandorte Die in den rechtskräftigen Nutzungsplänen eingetragenen Weiher wurden als Feuchtstandorte übernommen und mit einigen neuen Weihern ergänzt (etliche befinden sich im Wald).

Hecken, Ufer- und Feldgehölze Gemäss Art. 18 Abs. 1bis des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG) sind alle Hecken besonders zu schützen. Deshalb sind die in den rechtskräftigen Nutzungsplänen (Bauzonenplan und Kulturlandplan) bezeichneten Hecken beizubehalten. Sie wurden bei der Aktualisierung des Landschaftsinventars überprüft. Bei Bedarf werden im Bauzonen- und Kulturlandplan ihre Lage und Ausdehnung gemäss den aktuellen Gegebenheiten präzisiert. Neue Hecken, die im Landschaftsinventar aufgenommen wurden, sind im Bauzonen- und Kulturlandplan umgesetzt. Hecken, die im Gewässerraum liegen, werden nicht dargestellt. Hecken und Ufergehölze innerhalb dieser Schutzzone sind bereits ausreichend geschützt.

Einige Hecken aus dem rechtskräftigen Kulturlandplan sind nicht mehr vorhanden. Es handeln sich dabei um Objekte entlang der SBB-Strecke, welche aus Sicherheitsgründen entfernt werden mussten. Im Gebiet «Mundlete» sind mehrere Schutzobjekte nun innerhalb der neuen Waldfläche und werden daher nicht mehr als Einzelobjekte ausgewiesen.

Besonderer Waldrand Der ökologisch aufgewertete Waldrand im Gebiet «Joshalde» wird als besonderer Waldrand in den Kulturlandplan aufgenommen.

Markante Einzelbäume Die bisher rechtskräftigen Einzelbäume oder Baumgruppen wurden bei der Aktualisierung des Landschaftsinventars überprüft, bei Bedarf aufgehoben oder in ihrer Lage im Plan präzisiert. Erfreulicherweise konnte eine Vielzahl landschaftsprägender Einzelbäume als neue Schutzobjekte in den Kulturlandplan aufgenommen werden.

Die detaillierte Auflistung der einzelnen Schutzobjekte befindet sich im Anhang 2 der BNO.

5.5 Festlegen der Gewässerräume

Revidiertes Gewässerschutzgesetz

Mit der Änderung des Bundesgesetzes über den Gewässerschutz im Jahr 2011 sind Kantone und Gemeinden verpflichtet, den Raumbedarf für die Gewässer unter Berücksichtigung der natürlichen Funktionen, des Hochwasserschutzes und der Gewässernutzung sicherzustellen. Die Ermittlung der Breite der festzulegenden Gewässerräume richtet sich nach Art. 41a GSchV, deren Gestaltung und Bewirtschaftung nach Art. 41c GSchV.

Aufgrund eines Entscheides des Verwaltungsgerichts müssen im Kanton Aargau seit Mitte 2017 alle Gewässerräume grundeigentümergebunden in der Nutzungsplanung umgesetzt werden.

Fachkarte Gewässerraum als Grundlage

In der Fachkarte Gewässerraum legt der Regierungsrat fest, für welche Gewässerabschnitte welche Bestimmungen gemäss § 127 BauG gelten. Für Gewässer mit einer Gerinnesohle breiter als 2 m ist eine räumliche Festlegung gemäss der tatsächlichen Sohlenbreite nach Art. 41a GSchV zu berechnen und in den Nutzungsplänen vermass festzulegen. Die Breite des Gewässerraumes berechnet sich dabei nach der Sohlenbreite sowie einem Korrekturfaktor für den Grad der Verbauung (naturnaher Zustand: Faktor 0, starke Verbauung: Faktor 2). Die übrigen Gewässer berechnen sich gemäss § 127 BauG und werden mit einer entsprechenden Signatur in den Nutzungsplänen gekennzeichnet. Die Gemeinde Münchwilen hat diese Bestimmungen abschnittsweise anhand der Gewässer-Sohlenbreite überprüft und gemäss Art. 41a GSchV berechnet. Dies wurde wie folgt in den Nutzungsplänen umgesetzt:

Dorfbach von Quelle bis Zusammenfluss mit Hohlengrabenbach

Der Dorfbach von Münchwilen fliesst vom Sichletenhof von Süden Richtung Norden durch den Wald. Er fliesst kurz nach Eintritt in das Siedlungsgebiets mit dem Hohlengrabenbach zusammen. Die Bereiche, die ausserhalb des Waldes liegen, haben eine Gerinnesohlenbreite von 1.00 m bis 1.40 m und einen Korrekturfaktor von 1 (natürliche Sohle und keine Verbauung der Ufer). Die Breite des Gewässerraumes beträgt damit 11 m (zulässiges Mindestmass).

Hohlengrabenbach

Der Hohlengrabenbach fliesst aus dem Gebiet «Chrollenacher» ebenfalls von Süden in Richtung Norden und durch den Wald. Er ist bis zum Wald eingedolt und fliesst danach offen. Er hat eine Gerinnesohlenbreite von bis zu 1 m. Die Breite des Gewässerraumes beträgt damit ebenfalls 11 m Dorfbach ab Zufluss Hohlengrabenbach

Der Dorfbach fliesst nach dem Zusammenfluss mit dem Hohlengrabenbach von Süden nach Norden durch das Siedlungsgebiet von Münchwilen. Er hat eine Sohlenbreite von ca. 1.20 m, ist an einigen Stellen verbaut und erhält deshalb den Korrekturfaktor 2. Der berechnete Gewässerraum liegt bei 13 m ($1.2 \text{ m} \times 2 \times 2.5 + 7 = 13$).



Abbildung 21: Dorfbach im Siedlungsgebiet von Münchwilen (Quelle: PLANAR 2020)

Bustelbach / Münchwilerbach	Im Osten fliesst der Bustelbach/Münchwilerbach parallel zur Hauptstrasse in den Dorfbach. Er hat eine Gerinnesohlenbreite von bis zu 1 m. Der Gewässerraum liegt somit ebenfalls beim Mindestmass von 11 m.
Bustelbach ab Zusammenfluss mit Dorfbach	Der Bustelbach fliesst nach dem Zusammenfluss mit dem Dorfbach weiter Richtung Norden. Er unterquert die Hauptstrasse und die Eisenbahnlinie. Er hat eine Gerinnesohlenbreite von 1.6 m und ist teilweise verbaut (Korrekturfaktor 2). Der berechnete Gewässerraum liegt bei 13 m.
Grundnutzung Gewässerraumzone	Im Norden von Münchwilen besteht im rechtskräftigen Bauzonenplan eine Spezialzone «Bustelbach». Diese sieht den Schutz des Fliessgewässers und dessen Ufer vor. Die Überlagerung des Gewässerraumes würde zu einem doppelten Schutz dieser Flächen führen, weshalb die Spezialzone Bustelbach zu einer Gewässerraumzone (Grundzonierung) umgezont wird. Da der berechnete Gewässerraum bei 13 m liegt, die Spezialzone Bustelbach aber deutlich breiter ist, ist der Gewässerraum somit gross genug.
Festlegung übrige Gewässer	<p>Für die übrigen Gewässer auf Gemeindegebiet mit einer Sohlenbreite unter 2 m werden die Gewässerräume gestützt auf § 127 BauG festgelegt und in der BNO entsprechend geregelt:</p> <ul style="list-style-type: none"> – innerhalb der Bauzone gilt ein Uferstreifen von 6 m – ausserhalb der Bauzone gilt eine Breite von gesamthaft 11 m – für eingedolte Gewässer gilt ein Uferstreifen von 6 m Breite <p>Am Oberlauf fliesst der Bustelbach/Münchwilerbach entlang der Gemeindegrenze von Eiken und Münchwilen. Da im Rahmen der Nutzungsplanung von Münchwilen keine Festlegungen für die Abschnitte auf Eiker Boden gemacht werden können, kann der Gewässerraum hier nicht als Punktsignatur eingetragen werden. Der Gewässerraum bei Gewässern ausserhalb der Bauzone beträgt immer 11 m. Deshalb wird gemessen ab der Gewässerachse die halbe Breite des Gewässerraumes als Schraffur eingetragen, sofern sich dieser Bereich auf Münchwiler Boden befindet. In der Legende werden diese Bereiche als «Gewässerraum für Gewässer ausserhalb Gemeindegebiet» ausgewiesen.</p>
Ausnützung transferierbar	Die Gewässerraumzone wird, ausser bei der Spezialzone «Bustelbach», als der Grundnutzung überlagerte Schutzzone umgesetzt. Damit kommt es innerhalb der Bauzonen nicht zu einer materiellen Enteignung, da die Ausnützung der betroffenen Flächen auf die bebaubaren Bereiche von Grundstücken transferiert werden kann.

5.6 Hochwasserschutz

Die Gemeinden sind verpflichtet, Gebiete mit Hochwassergefahr in den Nutzungsplänen zu bezeichnen und entsprechende Bestimmungen in die BNO aufzunehmen.

Umsetzung in der
Nutzungsplanung

Mittelfristig (innert der nächsten fünf Jahre) sind keine Hochwasserschutzmassnahmen geplant, sodass der Hochwasserschutz in der Nutzungsplanung mit dem Vorschriftenmodell umgesetzt wird: Basierend auf der Gefahrenkarte werden im Bauzonenplan die Hochwassergefahrenzonen HWZ 1 und HWZ 2 ausgeschieden sowie im Kulturlandplan die Bereiche mit Restgefährdung bezeichnet. Diese regeln das Mass der Nutzungseinschränkungen bzw. Vorkehrungen hinsichtlich des Gefahrenpotenzials.

Entlang des Bustelbachs/Münchwilerbachs im Gebiet Dell wurde im Jahr 2020 ein Hochwasser-/Revitalisierungsprojekt umgesetzt. Eine allfällige Anpassung der Gefahrenkarte ist noch ausstehend. Diese könnte Auswirkungen haben auf die Hochwassergefahrenzonen im Bereich entlang der Zürcherstrasse.

5.6.1 Schutz vor Oberflächenabfluss

Unterhalb von Hanglagen oder Mulden ist mit einem erhöhten Überschwemmungsrisiko durch Oberflächenwasser als Folge von Starkregenereignissen auszugehen. Massnahmen wie Flutrinnen, Schutzdämme beziehungsweise Abflusskorridore bieten die Möglichkeit, diese Problematik zu lösen. Es ist darauf zu achten, dass die Ableitung des Oberflächenwassers bis ins Tal sichergestellt wird. Ist dies nicht möglich, sind Neu- oder Umbauten durch objektbezogene Massnahmen vor drohenden Schäden zu schützen.

Umsetzung BNO

Gemäss Gefährdungskarte Oberflächenabfluss (www.bafu.admin.ch/oberflaechenabfluss) besteht auf dem Gemeindegebiet von Münchwilen eine Gefährdung durch Oberflächenabfluss. Auf Empfehlung der kantonalen Fachstellen wird ein neuer BNO-Paragraph (§ 41 BNO) gemäss Muster-BNO aufgenommen und der entsprechende Schutz gewährleistet.

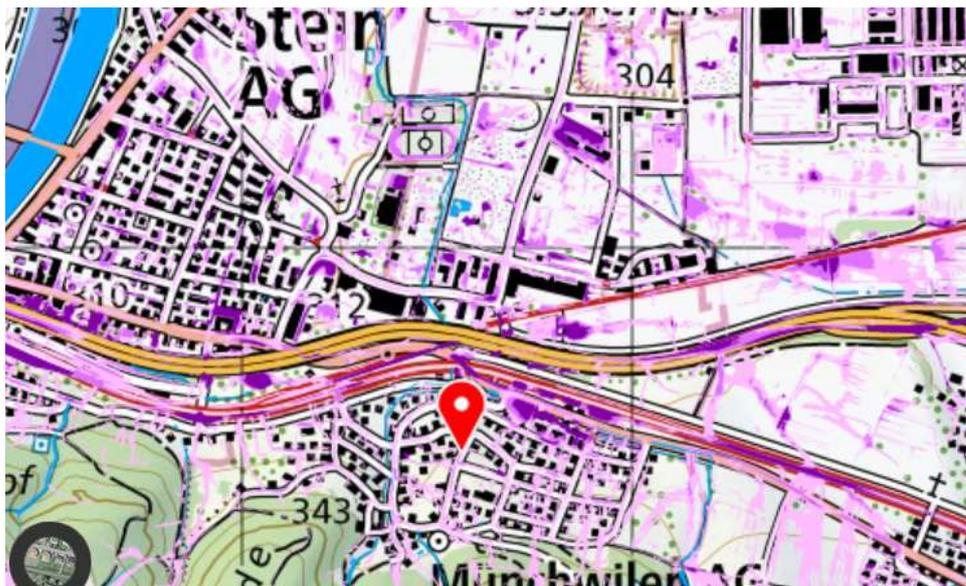


Abbildung 22: Ausschnitt aus der Gefährdungskarte des Bundes zum Oberflächenabfluss (Quelle: www.bafu.admin.ch/oberflaechenabfluss)

6 Änderungen an der Bau- und Nutzungsordnung

Die überarbeitete Bau- und Nutzungsordnung (BNO) umfasst zahlreiche Neuerungen. Sie dienen der Anpassung an geändertes übergeordnetes Recht (BauG, BauV, GSchV usw.), der Umsetzung von Zielen, Strategien und Massnahmen aus dem Entwicklungsleitbild, einer vereinfachten und besser nachvollziehbaren Anwendung der Vorschriften, dem Schliessen diverser Lücken in den bisherigen Regelungen sowie dem Eliminieren unnötiger oder in der Praxis schlecht anwendbarer Bestimmungen. Soweit es sinnvoll war, wurden Systematik und Aufbau an die kantonale Muster-Bau- und Nutzungsordnung (M-BNO) angeglichen.

Die effektiven Änderungen in den einzelnen Bestimmungen sind in der Synopse «Änderungen der Bau- und Nutzungsordnung» dargelegt (vgl. separate Beilage). Nachfolgend werden pro Paragraph die wichtigsten Änderungen erläutert.

6.1 Geltungsbereich und übergeordnetes Recht

§	Änderungen an der BNO von 2014
§ 1 Geltungsbereich	Anpassung gemäss M-BNO
§ 2 Übergeordnetes Recht	Anpassung gemäss M-BNO

6.2 Raumplanung

§	Änderungen an der BNO von 2014
§ 3 Planungsgrundsätze	Ergänzung gemäss M-BNO.
§ 4 Gestaltungspläne	
§ 5 Gestaltungsplanpflicht	Umformulierung gemäss M-BNO.
§ 6 Gestaltungspläne «Biffigstrasse» und «Lienechtweg»	Nicht immer ist ein Gestaltungsplan das einzig richtige Instrument, um eine gute, gesamtheitliche Lösung für ein Areal zu erreichen. Es gibt Situationen, in denen die festgelegten Ziele auch mit einer Arealüberbauung erreicht werden können. Mit dem Abs. 3 wird dem Gemeinderat die Möglichkeit gegeben, anstelle eines Gestaltungsplans eine Arealüberbauung zu erlauben. Dank der Festlegung als Gestaltungsplangebiet ist trotzdem sichergestellt, dass eine gesamtheitliche Lösung erarbeitet werden und keine Einzelbauvorhaben auf diesen Flächen erstellt werden.
§ 7 Gestaltungsplan «Dorfwiese»	Die Gestaltungsplanpflicht Dorfwiese entspricht – zusammen mit der Spezialzone Dorfwiese – der Umsetzung des räumlichen Entwicklungsleitbilds. Dieses sieht vor, dass im zentralen Bereich der Dorfwiese eine Lösung zu suchen ist, die sowohl eine bauliche Entwicklung dieser zentralen Lage ermöglicht, als auch eine weitestgehende Freihaltung dieses zentralen Grünraums gewährleistet. Die Qualitäten der Dorfwiesen für die dörfliche Identität sowie die Gewährleistung von Sichtbeziehungen zum Ortskern sind ortsbaulich zu sichern. Im Rahmen der «Baulandumlegung Dorf» wurden Erschliessungsanlagen skizziert und mittlerweile auch teilweise realisiert (Werkleitungen im Schulweg). Diese sind weiterhin zu nutzen und daher im Gestaltungsplan entsprechend zu berücksichtigen.
§ 8 weitere Planungsinstrumente	Ergänzung gemäss M-BNO. Will die Gemeinde weitere eigene Planungsinstrumente wie Leitbild, Masterplan, Entwicklungsrichtplan, Strukturplan, Richtkonzept, kommunaler Richtplan, Landschaftsentwicklungskonzept usw. für die Behörden verbindlich vorschreiben, muss sie dafür in der BNO die gesetzlichen Grundlagen schaffen.

6.3 Zonenvorschriften

6.3.1 Bauzonen

§	Änderungen an der BNO von 2014
§ 9 Bauzonen	Die Nomenklatur wird an die M-BNO angepasst (Arbeitszone statt Industriezone etc.) Abgrabungen werden neu im § 47 Gebäude am Hang geregelt.
§ 10 Gemeinsame Bestimmungen Dorfkernzone 1 und Dorfkernzone 2	Ziel ist es, die bestehenden Dorfkerne zu stärken und gleichzeitig eine zeitgemässe Weiterentwicklung zu ermöglichen. Dafür wird die bestehende Dorfkernzone verkleinert (neu Dorfkernzone 1) und gleichzeitig die Dorfkernzone 2 eingeführt, welche eine etwas weniger strenge Handhabung bezüglich Neubauten umfasst, aber gleichwohl eine gute Einpassung in die bestehende Ortsbildstruktur anstrebt. In den gemeinsamen Bestimmungen werden die Art der Nutzung (keine Änderung gegenüber der bestehenden Dorfkernzone) bestimmt. Zum Schutz des Ortsbildes werden Parabolspiegel und Aussenantennen sowohl in der Dorfkernzone 1 als auch in der Dorfkernzone 2 verboten. Abs. 4: Solaranlagen sind möglich (was auch im Sinn des RPG und RPV ist), es wird aber eine gute Einpassung gefordert. Denn bei schlechter Gestaltung haben sie einen stark negativen Einfluss auf die Dachlandschaft und das Ortsbild. Es ist verhältnismässig, hier Gestaltungsvorschriften festzulegen, die Nutzung der Sonnenenergie wird dadurch nicht übermässig eingeschränkt.
§ 11 Dorfkernzone 1	Bisher § 10 BNOalt Dachgestaltung neu geregelt in separatem Paragraphen Dachgestaltung. Aussenantennen und Parabolspiegel neu geregelt in § 10 Abs. 3.
§ 12 Dorfkernzone 2	Neue Bestimmung zur Dorfkernzone 2, dem Umfeld des Dorfkerns. Bauvorhaben, ob Neubauten oder Umbauten, sind unter Wahrung der historischen Bauungsstruktur und Raumwirkung möglich.
§ 13 Spezialzone Dorfweiese	
§ 14 Wohnzone 2-geschossig W2a	
§ 15 Wohnzone 2-geschossig W2b	Die Dachform wird neu in einem separaten Paragraphen zur Dachgestaltung geregelt.
§ 16 Wohnzone 3-geschossig W3	Bisher § 8 BNOalt Grundsätzlich soll die W3 in einer angemessenen Dichte bebaut werden. Gleichzeitig sollen aber auch vorhandene Restflächen sinnvoll nutzbar sein, daher erfolgt diese Anpassung.
§ 17 Spezialzone «Dell» SpD	Bisher § 9 BNOalt Die Spezialzone «Dell» war im Jahr 2014 Bestandteil einer Teilrevision. Aufgrund der Planbeständigkeit sind hier keine Anpassungen möglich.
§ 18 Wohn- und Arbeitszone WA2	Anpassung an die Nomenklatur gemäss M-BNO.
§ 19 Arbeitszone II	Anpassung an die Nomenklatur gemäss M-BNO. In Absprache mit den kantonalen Fachstellen erfolgt keine inhaltliche Anpassung der Vorschriften zu den Arbeitszonen bis die Resultate der Testplanung Sisslerfeld vorliegen.
§ 20 Arbeitszone Sisslerfeld	

§ 21 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Ergänzung gemäss M-BNO.
§ 22 Grünzone	Es wird eine neue Grünzone geschaffen. Ziel ist es, wichtige Grünflächen im Siedlungsgebiet und charakteristische Gärten von einer Bebauung freizuhalten, aber trotzdem eine gewisse Nutzung (Garten, Erholungsinfrastruktur) zu ermöglichen, die in einer Landwirtschaftszone nicht möglich wäre.
§ 15 alt Spezialzone «Bustelbach» (Baugebiet)	Die bisherige Spezialzone Bustelbach, bestehend aus den beiden Spezialzonen Bustelbach (Baugebiet, § 15 BNOalt) und Spezialzone Bustelbach (Kulturland, § 23 BNOalt) wird durch die Gewässerraumzone Bustelbach ersetzt.
§ 16 alt Uferschutzzone (Baugebiet)	Die Uferschutzzone wird durch die Gewässerraumzone Bustelbach bzw. den Gewässerraum übrige Gewässer ersetzt.
§ 17 alt Kulturobjekte	Der Paragraph wird gemäss der Systematik der M-BNO in das Kapitel Schutzobjekte verschoben.

6.3.2 Landwirtschaftszone

§	<i>Änderungen an der BNO von 2014</i>
§ 23 Landwirtschaftszone	
§ 24 Bauten in der Landwirtschaftszone	

6.3.3 Schutzzonen

§	<i>Änderungen an der BNO von 2014</i>
§ 25 Naturschutzzone im Kulturland	Umformulierung und Ergänzung gemäss M-BNO. Sämtliche Naturschutzonen im Kulturland werden gemäss Systematik der M-BNO neu in einem Paragraphen und in tabellarischer Form zusammengefasst.
§ 26 Freihaltezone «Industrie»	

6.3.4 Überlagerte Schutzzonen

§	<i>Änderungen an der BNO von 2014</i>
§ 27 Landschaftsschutzzone	Da in Münchwilen keine aktiven Landwirtschaftsbetriebe innerhalb der Landschaftsschutzzone existieren, kann auf die Festlegung von Siedlungseiern verzichtet werden. Die entsprechende Bestimmung ist damit hinfällig.
§ 28 Naturschutzzone Wald	Der Paragraph Naturschutzzone Wald ersetzt den bisherigen Paragraphen besondere Waldstandorte (§ 25 BNOalt).
§ 29 Gewässerraumzone Bustelbach	Neue Bestimmung gemäss Formulierungsvorschlag BVU-ARE vom Juli 2019. Die Gewässerraumzone richtet sich im Wesentlichen nach der eidg. Gewässerschutzverordnung. In der Fachkarte Gewässerraum legt der Regierungsrat fest, für welche Gewässerabschnitte welche Bestimmungen gemäss § 127 BauG zur Anwendung kommen. Für künstlich angelegte Gewässer muss kein Gewässerraum bezeichnet werden. Die im Gewässerraum zulässige Gestaltung und Bewirtschaftung wird direkt und abschliessend durch Art. 41c GSchV bestimmt. Die Gewässerraumzone Bustelbach ersetzt die bisherige Spezialzone Bustelbach.
§ 30 Gewässerraumzone Dorfbach (überlagert)	
§ 31 Gewässerraum übrige Gewässer	

§ 32 Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern	
---	--

6.3.5 Schutzobjekte

§	<i>Änderungen an der BNO von 2014</i>
§ 33 Naturobjekte	Naturobjekte werden gemäss der Systematik der M-BNO neu in einem Paragraphen und tabellarisch dargestellt.
§ 34 Bauten mit Substanzschutz	
§ 35 Kulturobjekte	
§ 36 Wiederherstellungspflicht	

6.3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§	<i>Änderungen an der BNO von 2014</i>
§ 37 Materialabbauzone	
§ 38 Kieswerkzone	

6.3.7 Gefahren- und Überflutungszonen

§	<i>Änderungen an der BNO von 2014</i>
§ 39 Hochwassergefahrenzone	
§ 40 Hochwassergefährdetes Gebiet im Kulturland	Bei übergeordneter Bedeutung des Freihaltegebietes Hochwasser als Rückhalteraum oder Abflusskorridor ist für dessen langfristige Sicherung im Kulturlandplan eine überlagerte Schutzzone (Freihaltezone Hochwasser) festzulegen. In dieser speziell bezeichneten Zone ist der Neubau von Bauten und Anlagen nur in Ausnahmefällen bewilligungsfähig. In Gebieten, in denen aus übergeordneten Interessen nicht zum vornherein ein Bauverbot gelten muss, reicht auch die einfache Formulierung des Delegationsmodells. Dies trifft für Münchwilen zu. Gemäss Richtplankapitel L 1.2 umfasst das hochwassergefährdete Gebiet die Aussenabgrenzungen aller Gefahrenstufen gemäss «Gefahrenkarten Hochwasser».
§ 41 Schutz vor Oberflächenabfluss	

6.4 Siedlungsqualität und innere Siedlungsentwicklung

§	<i>Änderungen an der BNO von 2014</i>
§ 42 Innenentwicklung	

6.5 Baubegriffe, Nutzungsziffern und Messweise

6.5.1 Störmass von Betrieben

§	<i>Änderungen an der BNO von 2014</i>
---	---------------------------------------

§ 43 Nicht, mässig, stark störende Betriebe	
---	--

6.5.2 Arealüberbauungen

§	Änderungen an der BNO von 2014
§ 44 Arealüberbauungen	

6.5.3 Nettoladenfläche

§	Änderungen an der BNO von 2014
§ 45 Nettoladenfläche	

6.5.4 Abstände

§	Änderungen an der BNO von 2014
§ 46 Abstand gegenüber Kulturland	

6.5.5 Höhen

§	Änderungen an der BNO von 2014
§ 47 Gebäude am Hang	<p>Damit auch Gebäude am Hang ein zonentypisches Bild aufweisen und nicht zu tief in den Hang gesetzt werden müssen, ist hier eine Anpassung der Fassadenhöhe zulässig. Da in der BauV nicht definiert ist, was ein Hang ist, ist dies zusätzlich in der BNO festzulegen.</p> <p>Die Abgrabungen waren bisher im Paragraphen zur Zonenübersicht geregelt und auf max. 60 % der Fassadenlänge beschränkt. Um in Hanglagen mehr Flexibilität zu gewähren, wird neu auf eine quantitative Begrenzung der Abgrabungen verzichtet. Um gleichzeitig zu verhindern, dass Gebäude am Hang optisch mit einem Geschoss mehr in Erscheinung treten, ist ab einer Länge der Abgrabungen von mehr als 1/3 der Fassadenlänge die Gesamthöhe entsprechend zu reduzieren.</p>

6.6 Bauvorschriften

6.6.1 Baureife, Erschliessung

§	Änderungen an der BNO von 2014
§ 48 Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen	

6.6.2 Technische Bauvorschriften

§	Änderungen an der BNO von 2014
§ 49 Allgemeine Anforderungen	
§ 50 Energiesparmassnahmen	

§ 51 Neue Parkierungsanlagen	Alternative Antriebsformen werden immer wichtiger. Und in wenigen Jahren soll auf kantonaler Ebene für alle Neubauten eine Verpflichtung eingeführt werden, dass Lademöglichkeiten vorbereitet sind. Die Gemeinde Münchwilen möchte hier auf kommunaler Ebene vorgehen und bei Neubauten bereits jetzt zu Vorbereitungen für eine spätere Installation von Lademöglichkeiten verpflichten.
------------------------------	--

6.6.3 Wohnhygiene

§	<i>Änderungen an der BNO von 2014</i>
§ 52 Ausrichtungen der Wohnungen	
§ 53 Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume	
§ 54 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	

6.6.4 Ausstattung

§	<i>Änderungen an der BNO von 2014</i>
§ 55 Spielgeräte, Kinderwagen etc.	Die §§ 43 Abs. 4 und 44 Abs. 2 BauV regeln verbindlich die zu realisierenden Veloabstellplätze.
§ 56 Spielplätze	Ergänzung gemäss M-BNO.
§ 57 Gestaltung öffentlicher Raum	Ergänzung gemäss M-BNO.

6.7 Schutzvorschriften

6.7.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

§	<i>Änderungen an der BNO von 2014</i>
§ 58 Ortsbildschutz	Angepasst an M-BNO.
§ 59 Dachgestaltung	Wie bereits im räumlichen Entwicklungsleitbild festgehalten wurde, ist die grösstenteils homogene Dachlandschaft eine grosse Qualität in den Wohn- und Mischzonen von Münchwilen. Daher sollen zukünftig in diesen Zonen auf Hauptbauten nur noch geneigte Dachflächen (möglichst Satteldächer) zulässig sein. Auf untergeordneten Dächern sind bei guter Einordnung auch Flachdächer möglich.
§ 60 Aussenraumgestaltung	Stützmauern sind, wenn immer möglich, zu vermeiden. Sind sie technisch unabdingbar, müssen sie zur besseren Einordnung ins Ortsbild begründet werden. Bei einer immer dichteren Bebauung gewinnen die Freiflächen zunehmend an Bedeutung. Diese sollen daher hochwertig gestaltet und den Anforderungen verschiedener Nutzergruppen entsprechen. Ausserdem sind auch ökologische Aspekte zu berücksichtigen.
§ 61 Bezug zum Strassenraum	Nicht nur in den Kernzonen, sondern auch in den Wohnzonen soll die Bebauung und insbesondere die Freiraumgestaltung einen Bezug zum Strassenraum aufweisen. Baulich und optisch stark abschirmende Elemente sind möglichst zu vermeiden.
§ 62 Gestaltung am Siedlungsrand	Die Gestaltung am Siedlungsrand ist von entscheidender Bedeutung nicht nur für das Ortsbild, sondern auch für die ökologische Vernetzung zwischen Kulturland und Siedlungsgebiet.

§ 63 Materialablagerungen	
---------------------------	--

6.7.2 Umweltschutz

§	<i>Änderungen an der BNO von 2014</i>
§ 64 Einwirkungen	Anpassung der Formulierung an M-BNO.
§ 65 Lichtemissionen	Die Reduktion der Lichtverschmutzung zum Schutz der Umwelt (weniger Belastung für nachtaktive Tiere etc.) und auch aus Energiespargründen gewinnt immer mehr an Bedeutung.

6.8 Vollzug, Verfahren

§	<i>Änderungen an der BNO von 2014</i>
§ 66 Zuständigkeit	
§ 67 Begutachtung	
§ 68 Beratung	
§ 69 Gebührenreglement	
§ 70 Vollzugsrichtlinien	

6.9 Schluss- und Übergangsbestimmung

§	<i>Änderungen an der BNO von 2014</i>
§ 71 Übergangsbestimmungen	
§ 72 Aufhebung bisherigen Rechts	

7 Weiterer Handlungsbedarf

Einige Planungsvorhaben können zum heutigen Zeitpunkt noch nicht in die Gesamtrevision einfließen oder sind ausserhalb der Nutzungsplanung umzusetzen. Zur Gewährleistung der Planungssicherheit sind sie als zukünftige Planungsabsicht nachfolgend aufgeführt:

7.1 Umsetzung Testplanung Sisslerfeld

Unter Federführung des Kantons findet eine Testplanung zur ganzheitlichen Entwicklung der Industriezonen im Sisslerfeld statt. Die Resultate sollen in einem regionalen Sachplan umgesetzt werden. Danach sind voraussichtlich Anpassungen in den Nutzungsplanungen der vier betroffenen Gemeinden Stein, Sisseln, Münchwilen und Eiken notwendig. Dies wird im Rahmen einer Teilrevision geschehen.

8 Organisation und Planungsablauf

8.1 Projektorganisation

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde fachlich durch die eigens dafür konstituierte Planungskommission unter der Leitung von Gemeindeammann Bruno Tüscher durchgeführt. Im Rahmen regelmässiger Sitzungen der Planungskommission wurde die Vorlage ausgearbeitet. Als Steuerungsorgan fungierte eine Kerngruppe ebenfalls unter Leitung von Gemeindeammann Bruno Tüscher. Die verschiedenen Zwischenresultate der Planung wurden jeweils durch den Gemeinderat verabschiedet.

Planungskommission

- Bruno Tüscher, Gemeindeammann
- Fabian Bianchi, Gemeinderat
- Roger Wernli, Gemeindeschreiber
- Rosmarie Furrer
- Katja Rünzi
- Willy Schürch
- Martin Künzli (bis 2020)
- Walter Winter
- Roland Hunziker
- Oliver Tschudin, PLANAR
- Astrid Müller, PLANAR
- Petra Brodmann, PLANAR

Fachliche Begleitung

PLANAR AG für Raumentwicklung, 8055 Zürich

- Oliver Tschudin (Verantwortlicher Partner, Projektleitung)
- Astrid Müller (Projektleitung-Stv.)
- Petra Brodmann (Sachbearbeitung, Stv. Astrid Müller)
- Manuel Peer (Korreferat)

Die Kerngruppe übernahm die Vorbereitungen der Sitzungen, Detailabklärungen und die Besprechungen mit dem Kanton.

Kerngruppe

- Bruno Tüscher, Gemeindeammann
- Fabian Bianchi, Gemeinderat
- Roger Wernli, Gemeindeschreiber
- Oliver Tschudin, PLANAR
- Astrid Müller, PLANAR
- Petra Brodmann, PLANAR

8.2 Planungsablauf

In § 15 des aargauischen Baugesetzes ist das Verfahren der allgemeinen Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland festgelegt. Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Münchwilen wurde in folgenden Verfahrensschritten erarbeitet:

Entwicklungsleitbild

Gemeinsam mit dem Planungsbüro Van de Wetering Atelier für Städtebau GmbH hat die Gemeinde in einer ersten Phase eine Analyse durchgeführt. Diese bildete die Grundlage für das im Anschluss erarbeitete räumliche Entwicklungsleitbild, mit welchem die Gemeinde die anzustrebende Stossrichtung festlegte.

Entwürfe der Planungsinstrumente

Gestützt auf die Grundlagen des räumliche Entwicklungsleitbilds wurden in einem nächsten Schritt die Entwürfe der Planungsinstrumente (Bauzonen- und Kulturlandplan, Bau- und Nutzungsordnung) sowie die orientierenden Dokumente (Planungsbericht, etc.) erarbeitet. Bei der Erarbeitung wurden bedarfsweise weitere Wissensträger der Gemeinde beigezogen.

Parallel dazu wurde das bestehende Landschaftsinventar aktualisiert.

Kantonale fachliche Stellungnahme

(wird ergänzt)

Mitwirkungsverfahren

(wird ergänzt)

Öffentliche Auflage

(wird ergänzt)

Beschlussfassung und Genehmigung

(wird ergänzt)

Anhang

A Prüfung Reduktion der Bauzonenreserven

1 Ausgangslage

Auftrag RPG	Das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) regelt die Grundsätze der raumplanerischen Aufgaben. Dieses Gesetz erfuhr im Jahr 2014 eine grundlegende Revision. Dabei bleibt für die Kantone in vielen Bereichen bewusst ein grosser Handlungsspielraum. Detailliert regelt das RPG allerdings besonders wichtige Bereiche der Raumplanung, wie sie für die ganze Schweiz gelten. Dies sind beispielsweise die Grundsätze der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet sowie der haushälterische Umgang mit dem Boden. Demnach darf eine Gemeinde gemäss Art. 15 RPG nur so viel Bauland aufweisen, wie sie – unter Berücksichtigung einer angemessenen Nutzungsdichte – in den nächsten 15 Jahren voraussichtlich benötigt. Zu viel Bauzonenfläche muss reduziert werden.
Kantonale Vorgaben	Die Abteilung Raumentwicklung des Kantons Aargau wies in den kantonalen Grundlagen vom 16. November 2016 zur Nutzungsplanung darauf hin, dass die Gemeinde Münchwilen über zu grosse Baulandreserven verfüge. Eine rein rechnerische Annäherung seitens des Kantons ergab, dass die Bauzonen in Bezug auf den 15-jährigen Baulandbedarf rund 4.3 ha zu gross sind. Im kantonalen Richtplan werden für die jeweiligen Raumtypen Dichteziele vorgegeben, welche die Gemeinden bis 2040 erreicht haben sollen. Für Münchwilen liegt dieses Ziel bei 50 Einwohnern pro ha (E/ha) für bereits überbaute Gebiete und 70 Einwohner pro ha (E/ha) für noch unüberbaute Gebiete. Heute beträgt die Einwohnerdichte rund 36 Einwohner pro ha (E/ha). Entsprechend ist es wichtig, bei der Neubebauung von unbebauten Parzellen eine angemessene Dichte zu erreichen.
Räumliches Entwicklungsleitbild	Im räumlichen Entwicklungsleitbild wurde nicht explizit auf den Umgang mit den überdimensionierten Bauzonen eingegangen.
Systematische Überprüfung	Die Erfahrung in anderen Gemeinden hat gezeigt, dass der Kanton in seiner Vorprüfung eine systematische Analyse der vorhandenen Bauzonenreserven verlangt – insbesondere in Gemeinden wie Münchwilen, die überdimensionierte Bauzonen aufweisen. Im Rahmen der Erarbeitung der Planungsinstrumente wurde diese systematische Überprüfung vorgenommen. Anhand objektiver Kriterien wurde eine fachliche Empfehlung für eine Zuweisung zum Bau- oder Nichtbaugebiet abgegeben.

2 Grundsätzliche Überlegungen zum fachlichen Vorschlag

Erschliessung	Es wurden 43 Flächen geprüft, die heute unbebaut sind. Ist eine Parzelle bereits erschlossen und sind Projektierungs- und andere Kosten entstanden, bedeutet dies nicht zwingend, dass sie in eine Bauzone gehört und dort verbleiben muss. Der Umstand, dass eine Parzelle während vieler Jahre überbaubar und erschlossen war, bis heute aber keine Baute darauf erstellt wurde, spricht dagegen, dass die Eigentümerschaft ein Interesse am Verbleib der
---------------	---

Parzelle in der Bauzone haben könnte. Dies wurde so vom Bundesgericht im Fall der Nutzungsplanung von Montagny FR ausgeführt (Urteil BGer 1C_378/2016 vom 4.1.2017). Allerdings ist die Lage eines Grundstücks ein viel wichtigeres Kriterium für eine Auszonung.

Die ÖV-Erschliessung in Münchwilen ist generell eher schlecht. Praktisch die gesamte Gemeinde liegt in ÖV-Güteklasse E1. Dies führt dazu, dass viele Wege von und nach Münchwilen mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) zurückgelegt werden. Viele der historisch wertvollen Gebäude entlang der Hauptstrasse sind unternutzt oder stehen sogar leer. An den Hängen befinden sich die klassischen Einfamilienhausquartiere, bei denen von den Besitzern bewusst eine geringe Dichte und grosszügige Freiflächen gewählt wurden. Um wichtige Grünräume sowohl innerhalb des historischen Ortskerns als auch in den Hanglagen zu bewahren, wurden Grünzonen geschaffen. Dadurch werden diese Flächen nicht mehr der Wohn-/Mischzone angerechnet, welche für die Berechnung der Einwohnerdichte relevant sind. Gegenüber der Landwirtschaftszone sind in einer Grünzone zudem auch Gartennutzungen möglich, welche ebenfalls zum Ortsbild passen.

3 Empfehlung

Tabelle und Plan

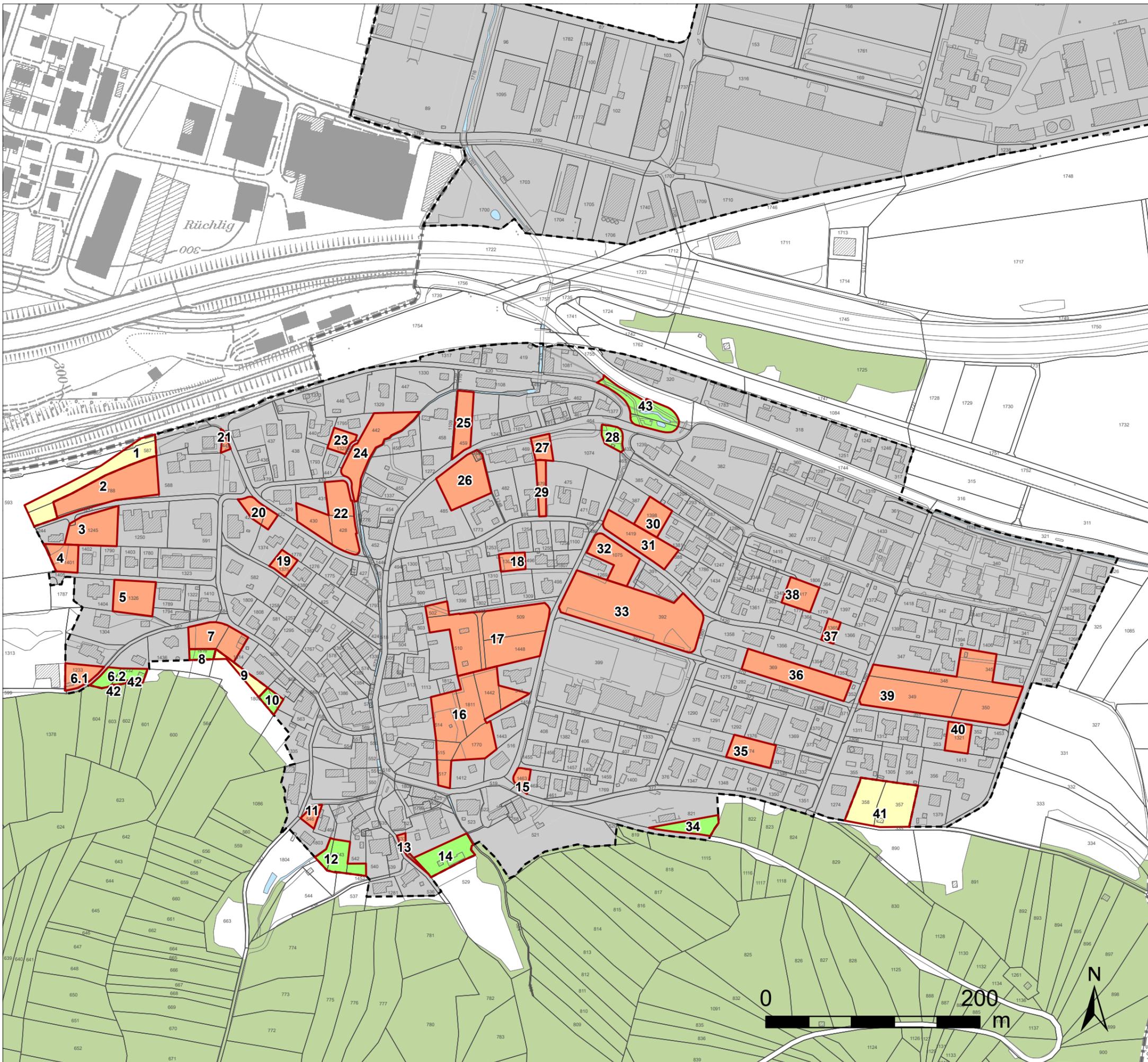
Die fachliche Empfehlung zu den einzelnen Parzellen ist in der nachfolgenden Tabelle und im Plan sichtbar. Zusammenfassend wird vorgeschlagen, rund 0.48 ha der Nichtbauzone zuzuweisen und rund 0.54 ha im Baugebiet zu belassen, aber einer Grünzone zuzuweisen. Die Kriterien sind in der Tabelle ersichtlich. Bei «Bemerkungen» werden auch weitere Aspekte und grundsätzliche Überlegungen zum Ortsbild dargelegt.

Risiken

Abweichungen von diesem Vorschlag sind möglich, es gibt kein richtig oder falsch. Die Erfahrung zeigt, dass der Kanton gut begründete Entscheide, ob Baugebiet oder Nichtbaugebiet, akzeptiert, sofern die resultierenden Bauzonkapazitäten einigermaßen dem 15-jährigen Baulandbedarf entsprechen. Die Rechtsprechung zeigt zudem, dass viele Zuweisungen zum Nichtbaugebiet keine «Auszonungen», sondern vielmehr «Nichteinzonungen» und somit nicht entschädigungspflichtig sind.

Zusammenhängende Gebiete

Grundsätzlich wird empfohlen, dem Nichtbaugebiet zusammenhängende, grössere Parzellen zuzuordnen und damit einen zusammenhängenden Grünraum zu erhalten, als einzelne kleine Parzellen zu wählen, die am Gesamtbild nur wenig ändern.



Legende

- Nichtbaugelände
- Baugelände
- Grünzone

Kanton Aargau

Gemeinde Münchwilen

Potenzielle Nichteinzonungen

Analyseplan

Masstab 1: 3'500

Erst: MF / Gepr. AM

Datum: 21.04.2021 / Projekt: MUW.02 / MUW02_PLA_Nupla.aprx

Gemeinde Münchwilen: Analyse der Baugebietsreserven

Stand 21.04.2021

Nr.	Parz. Nr	Fläche (m²)	Bauzone rechtskräftig	Topographie (Ø Neig. in ° und %) 45° = 100 %	Bebaubarkeit (Topographie, Parzellengröße)	OV-Güteklassen	Aktuelle Nutzung	Stand der Erschliessung	Bauzonenabgrenzung	Weitere Faktoren + Bemerkungen	Entscheid Gemeinderat	Zuweisung
1	585, 587, 1241	1966.46	W2B	8.49 / 14.94	möglich	E1 / F	Weg, Wiese	baureif in 5 Jahren	sinnvoll	starke Lärmbelastung (Eisenbahn, Autobahn), Einhaltung der zulässigen Grenzwerte fraglich		Nichtbaugebiet
2	1788	2492.58	W2B	4.13 / 7.22	möglich	E1 / F	Wiese	baureif in 5 Jahren	nicht sinnvoll			Baugebiet
3	1245	1379.63	W3	10.56 / 18.65	möglich	E1 / F	Wiese	baureif in 5 Jahren	nicht sinnvoll			Baugebiet
4	1401	666.86	W2B	17.19 / 30.93	nicht möglich (sehr steil)	E1 / F	Wiese	baureif	sinnvoll			Baugebiet
5	1326	1172.81	W2B	14.99 / 26.77	möglich	E1	Garten	baureif	nicht sinnvoll			Baugebiet
6.1	1232, 1233	883.97	W2A	7.24 / 12.71	nicht möglich (Waldabstandsgrenze)	E1 / E2	Garten	überbaut	sinnvoll			Baugebiet
6.2	1232, 604	630.65	W2A	6.66 / 11.67	nicht möglich (Waldabstandsgrenze)	E1 / E2						Grünzone
7	1814, 1816	1286.02	W2A	12.14 / 21.51	möglich	E1	Wiese	baureif	nicht sinnvoll			Baugebiet
8	1814, 1805	320.63	W2A	9.61 / 16.94	möglich	E1	Wiese	baureif	sinnvoll	Restfläche auf angrenzender Parzelle, eigenständig nicht bebaubar		Grünzone
9	1805	493.85	D	10.71 / 18.92	nicht möglich	E1	Garten	überbaut	sinnvoll	Restfläche auf angrenzender Parzelle, eigenständig nicht bebaubar		Nichtbaugebiet
10	1805	288.29	D	10.77 / 18.99	nicht möglich	E1	Garten	überbaut	sinnvoll			Grünzone
11	546	219.85	D	7.012 / 12.29	nicht möglich	E1	Garten	überbaut	nicht sinnvoll			Baugebiet
12	542, 543, 1803	890.50	D	12.64 / 22.42	nicht möglich	E1	Garten	überbaut	nicht sinnvoll	Dammhirschanlage		Grünzone
13	533, 534	138.80	D	11.59 / 20.51	nicht möglich	E1	Garten	überbaut	bedingt sinnvoll	Parzelle zu klein und länglich		Baugebiet
14	529	1127.37	D	9.95 / 17.54	möglich	E1	Garten, Pool	überbaut	sinnvoll	Fläche grösstenteils nicht überbaubar (Waldabstand)		Grünzone
15	1463	265.36	W2A	10.84 / 19.16	möglich	E1	Parkplatz	überbaut	nicht sinnvoll			Baugebiet
16	512, 514, 515, 517, 1442, 1770, 1811	4865.35	W2B	7.08 / 12.43	möglich	E1	Garten	längerfristige Baugebietsreserve	nicht sinnvoll			Baugebiet
17	502, 509, 510, 1448, 1449	5138.30	W2B	5.26 / 9.20	möglich	E1	Wiese	längerfristige Baugebietsreserve	nicht sinnvoll			Baugebiet
18	1302	383.67	OEBA	6.28 / 11.00	möglich	E1	Wiese	baureif	nicht sinnvoll			Baugebiet
19	1375	341.71	W2B	9.01 / 15.87	möglich	E1	Garten	baureif	nicht sinnvoll			Baugebiet
20	423, 1374	524.81	W2B	5.59 / 9.80	problematisch	E1	Wiese	baureif	nicht sinnvoll			Baugebiet
21	1445	103.38	W2B	10.67 / 18.84	problematisch	E1	Parkplatz	überbaut	nicht sinnvoll			Baugebiet
22	428, 430, 431	2189.31	W2B	4.16 / 7.28	möglich	E1	Wiese	baureif	nicht sinnvoll			Baugebiet
23	1325	403.24	W2B	6.24 / 10.93	problematisch	E1	Garten	überbaut	nicht sinnvoll			Baugebiet
24	442	1811.91	W2B	4.87 / 8.53	möglich	E1	Wiese	baureif	nicht sinnvoll			Baugebiet
25	459	902.65	W2B	7.22 / 12.67	möglich	E1	Wiese	überbaut	nicht sinnvoll			Baugebiet
26	485	1726.93	W2B	9.80 / 17.28	möglich	E1	Wiese	baureif	nicht sinnvoll			Baugebiet
27	469	396.69	W2B	15.04 / 26.88	nicht möglich (sehr steil)	E1	Abstellfläche	baureif	nicht sinnvoll			Baugebiet
28	1432	371.00	OEBA	5.82 / 10.20	problematisch	E1	Wendeplatz, Parkplatz	überbaut	sinnvoll	Kein Bedarf mehr für Wendeplatz, Rückbau und Umgestaltung in Grünfläche vorgesehen		Grünzone
29	479	418.15	W2B	8.57 / 15.07	problematisch	E1	Wiese	überbaut	nicht sinnvoll			Baugebiet
30	1398	728.54	W2B	17.77 / 32.05	nicht möglich (sehr steil)	E1	Garten	baureif	nicht sinnvoll			Baugebiet
31	1419	1429.17	W2B	10.17 / 17.95	möglich	E1	Wiese	baureif	nicht sinnvoll			Baugebiet
32	1075	1178.19	W2B	4.85 / 8.48	möglich	E1	Wiese	baureif	nicht sinnvoll			Baugebiet
33	392	5476.69	OEBA	4.60 / 8.05	möglich	E1	Wiese	baureif	nicht sinnvoll			Baugebiet
34	821	633.69	OEBA	19.68 / 35.78	nicht möglich	E2	Wiese	überbaut	sinnvoll	Kein zusätzlicher Platzbedarf für den Friedhof		Grünzone
35	374	911.32	W2A	17.77 / 32.0	nicht möglich	E2	Garten	baureif	nicht sinnvoll			Baugebiet
36	369	2010.85	W2B	8.28 / 14.56	möglich	E1 / E2	Wiese	baureif	nicht sinnvoll			Baugebiet
37	1365	256.54	W2B	15.55 / 27.83	problematisch	E1 / E2	Garten	überbaut	nicht sinnvoll			Baugebiet
38	1417	709.06	W2B	13.40 / 23.84	möglich	E1	Wiese	baureif	nicht sinnvoll			Baugebiet
39	345, 348, 349, 350	6354.98	W2B	8.02 / 14.10	möglich	E2	Landwirtschaft	längerfristige Baugebietsreserve	nicht sinnvoll			Baugebiet
40	1321	595.07	W2A	7.49 / 13.15	möglich	E2	Wiese	baureif	nicht sinnvoll			Baugebiet
41	357, 358	2396.94	W2A	12.40 / 21.99	möglich	E2	Wiese	baureif	nicht sinnvoll	ungenügende Erschliessung (Eikerweg zu schmal)		Nichtbaugebiet
42	602, 603	43.00	W2A	4.69 / 8.20	nicht möglich (Waldabstandsgrenze)	E1 / E2	Wiese	baureif	sinnvoll	winziger Teil der Parzelle im Bauland, nicht bebaubar		Nichtbaugebiet
43	1755, 464	1233.89	OEBA	10.44 / 18.42	möglich	E1	Wäldchen und Bach	längerfristige Baugebietsreserve	nicht sinnvoll	heute als Erholungsplatz genutzt		Grünzone

Baugebiet	47'070.34
Nichtbaugebiet	4'796.24
Grünzone	5'409.98
Grünzone ohne ÖBA	3'805.09

Spricht gegen Baugebiet
Bedingt für Baugebiet
Spricht für Baugebiet

B Nachweis Einwohnerkapazitäten

Tabelle 1: Flächenbilanz

Flächenbilanz	Fläche	
	[ha]	[%]
Gesamtfläche rechtskräftiger Bauzonenplan AGIS	77.00	101.60%
Gesamtfläche rechtskräftiger Bauzonenplan aufbereitet (parzellenscharf)	75.79	100.00%
Flächendifferenz durch Aufbereitung GIS-Daten	1.22	1.60%
Einzonung gemäss Änderungsplan	0.00	0.00%
Einzonung (Anpassungen, Zonenrandstrassen, etc.)	0.0035	0.00%
Total Einzonung Bauzonenflächen	0.0035	0.00%
Auszonung gemäss Änderungsplan	0.51	0.68%
Auszonung (Anpassungen Bahngleis, etc.)	0.0044	0.01%
Total Auszonung Bauzonenflächen	0.52	0.68%
Flächendifferenz Ein- und Auszonungen	75.27	99.31%

Tabelle 2a: Schlüsselgebiete

unüberbaute Areale der Schlüsselgebiete	Nutzungszonen		Bruttofläche (ha) Bauzone	Einwohnerdichte 2040 (E/ha)	Anzahl Einwohner 2040 (E)	Anzahl Einwohner realisierbar in 15 Jahren (E)	Erläuterung
	kommunal	kantonal					
S1	Wohnzone 3	Wohnzone 3	0.44	120	53	53	Beim Gestaltungsplan Lienechtweg handelt es sich um eine ebene, gut bebaubare Fläche in der Nähe zum Bahnhof Stein-Säckingen. Hier wird eine Neubebauung mit einer hohen Dichte angestrebt.
S2	Spezialzone Dorfwiese	Dorfkernzone	1.24	90	112	78	Beim Gestaltungsplan Dorfwiese soll bewusst ein Teil der Fläche von einer Bebauung freigehalten werden, um diesen wichtigen Grünraum für das Ortsbild und die angrenzende Bebauung zu erhalten. Daher wird hier eine mittlere Dichte angestrebt.
S3	Wohnzone 2B	Wohnzone 2	0.55	75	41	41	Beim Gestaltungsplan Biffigstrasse wird eine mittlere Dichte angestrebt. Diese entspricht auch dem Zielwert gemäss Richtplan für unüberbaute Flächen in ländlichen Entwicklungachsen.
Total Areale der Schlüsselgebiete			2.23		206	173	

Tabelle 2b: Wohn- und Mischzonen

weitere Wohn- und Mischzonen unüberbaut	Bruttofläche (ha)	Einwohnerdichte 2040 (E/ha)	Anzahl Einwohner realisierbar (E)	Erläuterung
Dorfkernzone 1	0.03	60	2	Annahme E/ha: basierend auf heutiger Dichte entsprechender Quartiere (Vollausbau) sowie in Anlehnung an Median gem. kant. Werkzeugkasten W4d
Dorfkernzone 2	0.82	60	49	
Wohnzone 2A	0.23	50	11	
Wohnzone 2B	1.15	55	63	
Total weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen	2.23		126	

weitere Wohn- und Mischzonen unüberbaut		Bruttofläche (ha)	Einwohnerdichte 2040 (E/ha)	Anzahl Einwohner realisierbar (E)	Erläuterung
kommunal	kantonal				
Dorfkernzone 1	Dorfkernzone	0.03	60	2	Annahme E/ha: basierend auf heutiger Dichte entsprechender Quartiere (Vollausbau) sowie in Anlehnung an Median gem. kant. Werkzeugkasten W4d
Dorfkernzone 2	Dorfkernzone	0.82	60	49	
Wohnzone 2A	Wohnzone 2	0.23	50	11	
Wohnzone 2B	Wohnzone 2	1.15	55	63	
Total weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen		2.23		126	

Tabelle 2c: Zusammenfassung

Wohn- und Mischzonen unüberbaut (inkl. Areale der Schlüsselgebiete)	Bruttofläche (ha)	Anzahl Einwohner realisierbar in 15 Jahren (E)	Anzahl Einwohner realisierbar bis 2040 (E)
Total Areale der Schlüsselgebiete	2.23	173	206
Total weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen	2.23	126	126
Total unüberbaute Wohn- und Mischzonen (inkl. Areale der Schlüsselgebiete)	4.47	299	332
Erreichbare Einwohnerdichten in den unüberbauten Wohn- und Mischzonen (inkl. Areale der Schlüsselgebiete)		67	74

Tabelle 3a: Handlungsgebiete

In Münchwilen erfolgen keine grossflächigen Um- oder Aufzonungen, daher wird diese Tabelle nicht ausgefüllt.

Tabelle 3b: Wohn- und Mischzonen inkl. Handlungsgebiete

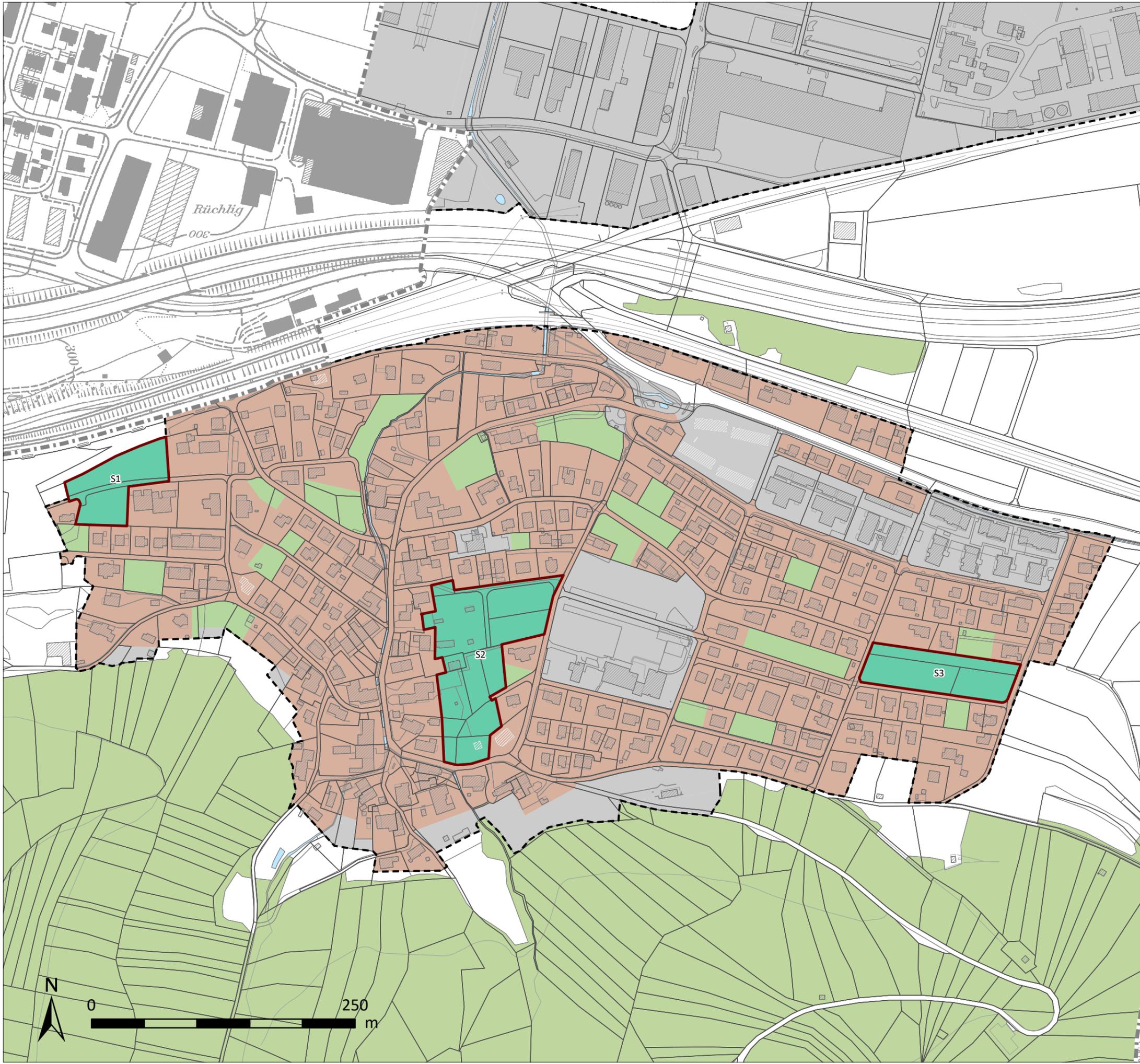
übrige Wohn- und Mischzonen überbaut		Bruttofläche (ha)	Einwohnerdichte 2040 (E/ha)	Anzahl Einwohner 2040 (E)	Anzahl Einwohner heute (E)	Zuwachs an Einwohnern realisierbar in 15 Jahren (E)	Erläuterung
kommunal	kantonal						
Dorfkernzone 1	Dorfkernzone	4.32	45	194	141	37	Annahme: 70 % des Potentials realisierbar in 15 Jahren
Dorfkernzone 2	Dorfkernzone	2.81	50	140	75	33	Grössere Potentiale im Unterdorf, Annahme: 50 % des Potentials realisierbar in 15 Jahren
Wohnzone 2A	Wohnzone 2	4.16	35	146	126	10	Teilweise anstehender Generationenwechsel, Annahme: 50 % des Potentials realisierbar in 15 Jahren
Wohnzone 2B	Wohnzone 2	10.40	40	416	321	48	Teilweise anstehender Generationenwechsel, Annahme: 50 % des Potentials realisierbar in 15 Jahren
Wohnzone 3	Wohnzone 3	0.52	80	42	29	12	Nur 2 grössere Flächen ausserhalb GP Lienechtweg, Annahme: 90 % des Potentials realisierbar in 15 Jahren
Wohn- und Arbeitszone 2	Wohn- und Arbeitszone 2	0.79	25	20	9	7	Anstehender Generationenwechsel, Annahme: 70 % des Potentials realisierbar in 15 Jahren
Spezialzone Dell		2.30					
Total weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen		25.29	275	958	701	146	

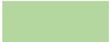
Tabelle 4: Fassungsvermögen

Wohn- und Mischzonen total	Bruttofläche (ha)	Einwohnerzahl in 15 Jahren (E)	Einwohnerzahl 2040 (E)
Total Areale der Schlüsselgebiete	2.23	173	206
Total weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen	2.23	126	126
Total Areale der Handlungsgebiete	0.00	0	0
Total übrige überbaute Wohn- und Mischzonen	25.29	847	958
Total Wohn- und Mischzonen (überbaut und unüberbaut)	29.76	1'146	1'290
Einwohnerdichte in den Wohn- und Mischzonen		39	43

Tabelle 5: Beurteilung Fassungsvermögen

Einwohnerzahl ausserhalb der Wohn- und Mischzonen	20
Einwohnerzahl in 15 Jahren in den Wohn- und Mischzonen	1'146
Fassungsvermögen Entwurf Nutzungsplan Siedlung	1'166
Planwert Einwohnerzahl in 15 Jahren gemäss Raumkonzept	1'070
Planwert Einwohnerzahl 2040 gemäss Raumkonzept	1'110



-  2A - Schlüsselgebiete (S)
-  2B - unüberbaute Wohn- und Mischzonen
-  3B - übrige überbaute Wohn- und Mischzonen

Übersicht Perimeter Flächenbilanz
Gesamtrevision Nutzungsplanung
Masstab 1: 3'500

Erst. MF / Gepr. AM
Datum: 12.04.2021
Projekt: MUW.02
Datengrundlage: November 2019
Dateiname: MUW02_PLA_Nutzungspl.aprx / Peri_Flaechenbilanz