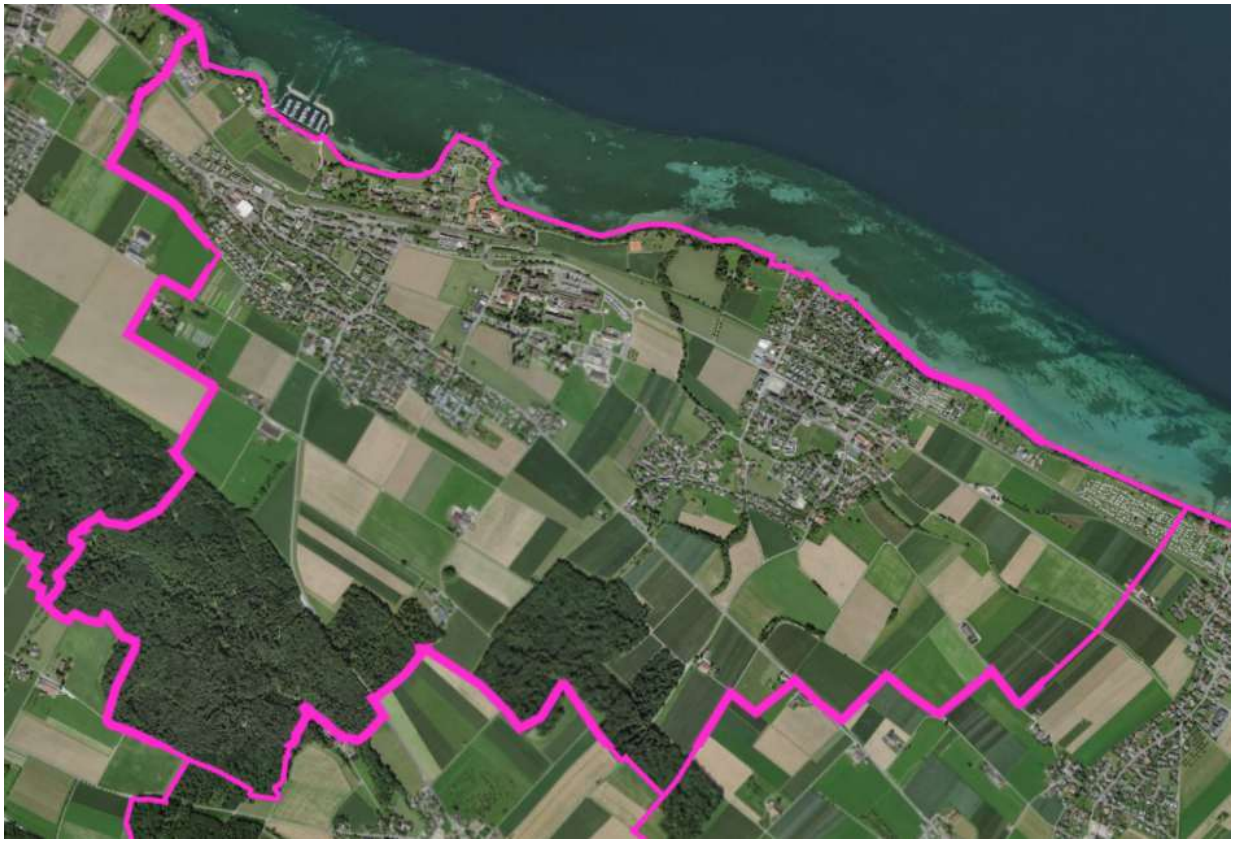
Kanton Thurgau

Politische Gemeinde Münsterlingen

Mitwirkung / Vorprüfung

Teilrevision Ortsplanung 2027

Planungsbericht



Projekt Nr. 1304.20

Datei: PB_Teilrevision OP 2027.docx

Änderung	Entwurf	gezeichnet	kontrolliert	Datum
	bbi		ani	10.11.2026

Exemplar für:

nrpingenieure
INGENIEURE · GEOMATIKER · RAUMPLANER

Inhaltsverzeichnis

1. Organisation 1
1.1 Zielsetzung 1
1.2 Planungsablauf 1
1.3 Planungsorganisation 1

2. Grundlagen, Übergeordnete Planungen 3
2.1 Kantonaler Richtplan 3
2.2 Bundesinventare 5
2.3 Agglomerationsprogramm Kreuzlingen – Konstanz 7
2.4 Vernetzungskorridore/BFF 7
2.5 Störfallvorsorge 8

3. Ausgangslage 9
3.1 Bestehende Planung 9
3.2 Bevölkerungsentwicklung 9
3.3 Verkehr 10
3.4 Fakten und Handlungsbedarf 11
3.5 Anpassungsbedarf 12

4. Anpassungen kommunaler Richtplan 12
4.1 Ausgangslage 12
4.2 Richtplan (Karte, Koordinationsblätter) 12

5. Änderungen Rahmennutzungsplan 15
5.1 Ausgangslage Zonenplan und Baureglement 15
5.2 Änderungen Baureglement 15
5.3 Änderungen Zonenplan 17
5.4 Vorgezogene Änderungen 23

6. Flächenbilanz Bauzonen und Richtplangebiete 24
6.1 Richtplangebiete 24
6.2 Bauzonen 24

7. Zielerreichung und Interessenabwägung 24
7.1 Berücksichtigung kantonale Vorgaben, Agglomerationsprogramm, weitere übergeordnete Planungen 24
7.2 Berücksichtigung der Bundesinventare 25
7.3 Erreichung Mindestdichten 25
7.4 Verfügbarkeit Bauzonen 25
7.5 Interessenabwägung zur Umzonung der Arbeitszone «Areal Rutishauser» 26
7.6 Fruchtfolgeflächen 27
7.7 Abstimmung auf Nachbargemeinden 28
7.8 Nachweis Lärmschutz Strasse / Bahn (gemäss Lärmschutzverordnung LSV) 28
7.9 Störfallvorsorge 29
7.10 Umsetzung Naturgefahren im Zonenplan 30
7.11 Berücksichtigung Grundwasser und Wasserversorgung 30
7.12 Berücksichtigung belastete Standorte 30
7.13 Abgrenzung Wald/Bauzone 30

8. Aufhebung von Sondernutzungsplänen 30

9. Anpassungen Schutzplan Natur- und Kulturobjekte 31

10. Verfahren 32

10.1 Information und Mitwirkung 32
10.2 Vorprüfung 32
10.3 Öffentliche Bekanntmachung und Auflage, Einsprachenerledigung 32
10.4 Urnenabstimmung 32
10.5 Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt, Inkraftsetzung 32

1. Organisation

1.1 Zielsetzung

Die Planungsinstrumente der Gemeinde Münsterlingen sind überarbeitungsbedürftig. Die bestehende Ortsplanung wurde letztmals in den Jahren 2011 bis 2015 überarbeitet.
Das derzeit rechtskräftige Baureglement wurde noch vor der Erarbeitung eines vom DBU genehmigten Masterbaureglements erstellt, weshalb es mit neuen Erkenntnissen aus der Praxis der Baukommission, sowie auf Basis von Gerichtsentscheiden aktualisiert werden soll. Ausserdem sind heute bereits viele Bauzonen überbaut und einige bestehende Areale infolge von Umnutzungsabsichten in falschen Bauzonen eingeteilt.
Der Masterplan Spitalcampus Münsterlingen erfordert ebenfalls Anpassungen an Zonenplan, Baureglement und Schutzplan NHG.
Ausserdem soll das Inventar der erhaltenswerten und geschützten Objekte (IDEGO) der Denkmalpflege in die Ortsplanung mitaufgenommen werden.

1.2 Planungsablauf

Eine grundlegende Strategieerarbeitung erfolgte im Rahmen der letzten Gesamtrevision der Ortsplanung in den Jahren 2011 bis 2015. Diese haben sich bewährt und sind im Wesentlichen immer noch gültig.
Da es sich vorliegend um eine Teilrevision der Ortsplanung handelt, wurde deshalb auf die Überarbeitung dieser Strategiedokumente verzichtet.

1.3 Planungsorganisation

Für die Erarbeitung der Ortsplanungsrevision werden ein Planungsausschuss und fünf Arbeitsgruppen gebildet. Für die Vorbereitung der Sitzungen und administrative Arbeiten ist der Planungsausschuss zuständig. Zudem kümmert sich dieser um die Erarbeitung des Zonenplans und Richtplans Siedlung, sowie um mögliche Gespräche mit den Eigentümern. In Arbeitsgruppen werden für die entsprechenden Fachbereiche Detailarbeiten zuhanden der Planungskommission vorgenommen. Arbeitsgruppen sind für die Bereiche Verkehr und Baureglement vorgesehen, anstelle des Bereichs Infrastruktur werden Arbeitsgruppen für die Bereiche Natur und Landschaft sowie Arealentwicklungen geschaffen. Zudem gibt es eine separate Arbeitsgruppe für die Entwicklung des Spital-Areals.

Planungsausschuss:

o Michael Urech	Gemeindepräsident
o Erich Brunner	Leiter Bauverwaltung
o Andreas Niklaus	Projektleitung NRP
o Boris Binzegger	Projektleitung NRP

Planungskommission:

o Michael Urech	Gemeindepräsident
o Erich Brunner	Leiter Bauverwaltung
o Nedeljko Djokic	Präsident Baukommission
o Alfons Eder	Architekt
o Andreas Forrer	Schulbehörde
o Stephan Hugentobler	Naturkommission (bis Aug. 2026)
o Martin Rutishauser	Landwirtschaft
o Edgar Sidamgrotzki	Einwohnervereinigung

- Simon Spirjak — Gemeinderat Infrastruktur und Bau
- René Stücheli — Gemeinderat Raumplanung und Verkehr (ab Nov. 2025)
- Nik Wittek — Gewerbe
- Andreas Niklaus — Projektleitung NRP
- Boris Binzegger — Projektleitung NRP

Arbeitsgruppen:

- Baureglement
  - Nedeljko Djokic — Präsident Baukommission
  - Simon Spirjak — Gemeinderat Infrastruktur und Bau
  - Erich Brunner — Leiter Bauverwaltung
  - Andreas Forrer — Schulbehörde
  - Andreas Niklaus — Projektleitung NRP

- Richtplan Verkehr
  - Michael Urech — Gemeindepräsident
  - Simon Spirjak — Gemeinderat Infrastruktur und Bau
  - Erich Brunner — Leiter Bauverwaltung
  - Boris Binzegger — Projektleitung NRP

- Richtplan Natur und Landschaft
  - Martin Rutishauser — Landwirtschaft
  - Stephan Hugentobler — Naturkommission (bis Aug. 2026)
  - Boris Binzegger — Projektleitung NRP

- Arealentwicklungen
  - Michael Urech — Gemeindepräsident
  - Edgar Sidamgrotzki — Einwohnervereinigung
  - Alfons Eder — Architekt
  - Nik Wittek — Gewerbe
  - Erich Brunner — Leiter Bauverwaltung
  - Andreas Niklaus / Boris Binzegger — Projektleitung NRP

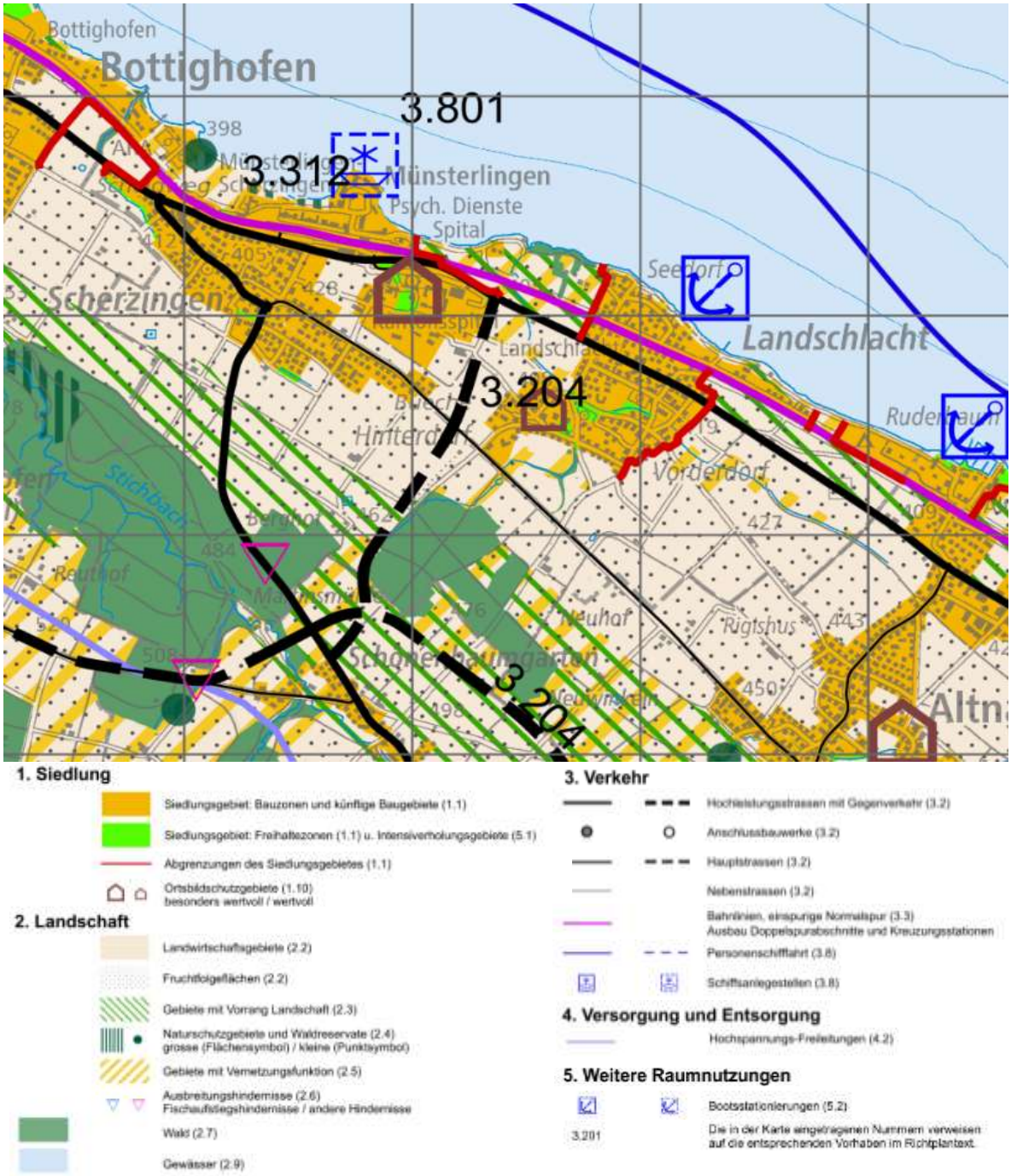
- Entwicklung Spital-Areal
  - Michael Urech — Gemeindepräsident
  - Erich Brunner — Leiter Bauverwaltung
  - Alfons Eder — Architekt
  - Andreas Niklaus — Projektleitung NRP

2. Grundlagen, Übergeordnete Planungen

2.1 Kantonaler Richtplan

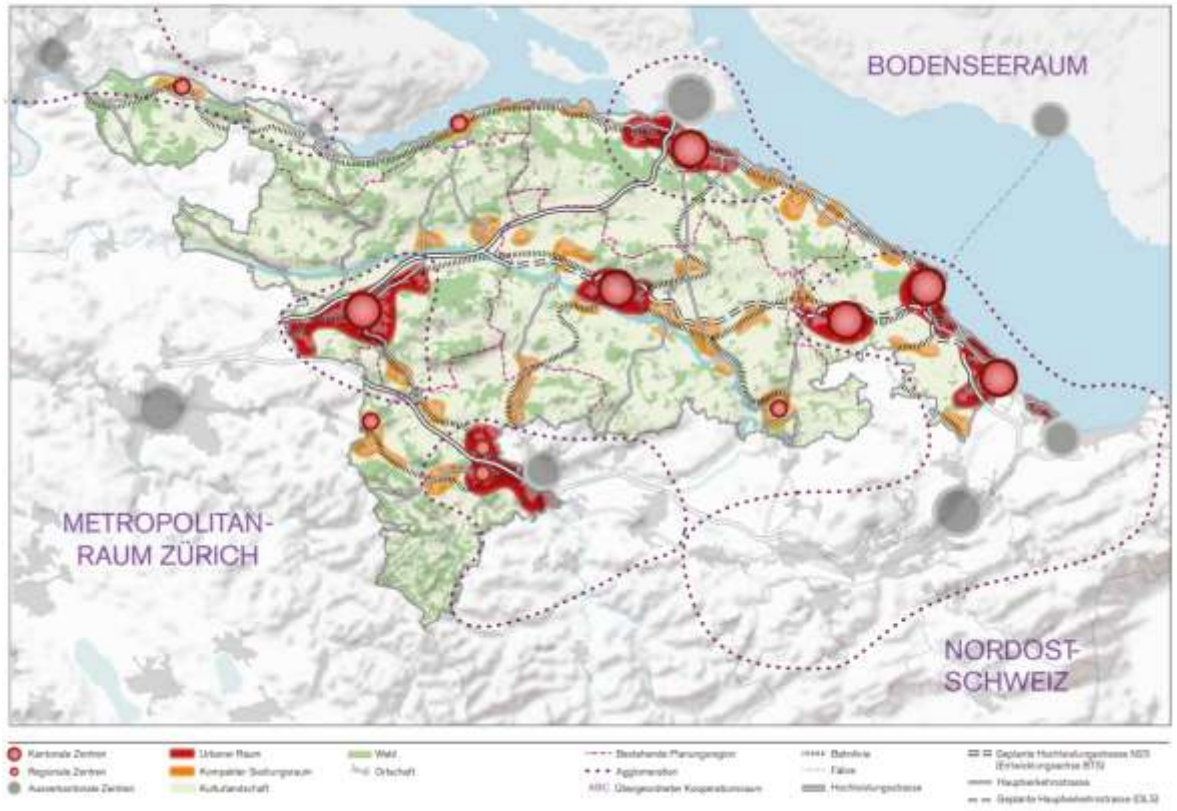
Infolge der am 01.05.2014 in Kraft getretenen Änderungen des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes hat der Kanton eine Teilrevision des Kantonalen Richtplans (KRP) durchgeführt. Dieser wurde vom Bundesrat am 4. Juli 2018 genehmigt.

Das zugehörige Raumkonzept Thurgau, das integrierender Bestandteil des Kapitels Siedlung im KRP bildet, legt für jede einzelne Gemeinde die Fläche der Bauzonen und der Richtplangebiete aller Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) fest. Für die Gemeinde Münsterlingen ist kein Anpassungsbedarf festgesetzt.

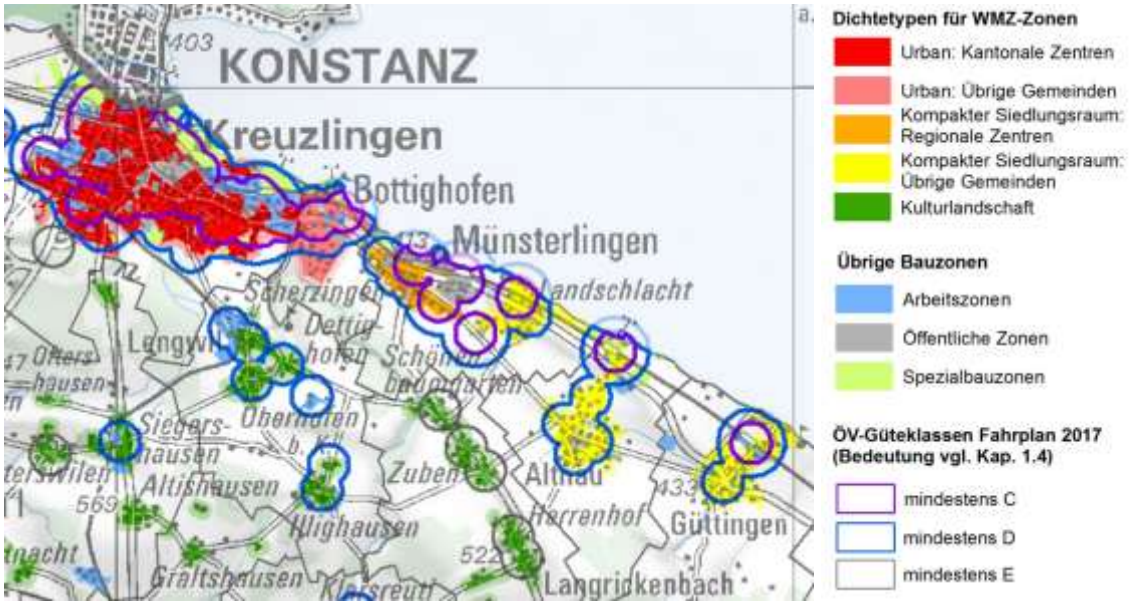


Quelle: ARE Thurgau KRP, Stand November 2023

Raumkonzept Thurgau



Quelle: Karte Raumkonzept Thurgau, ARE Thurgau KRP, Stand November 2023 (Fortschreibung)



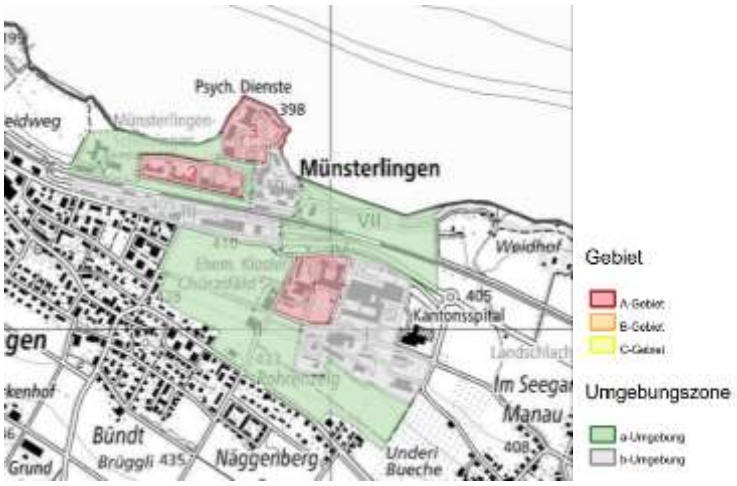
Quelle: Karte Dichtetypen und ÖV-Erschliessung, ARE Thurgau KRP, Stand Juni 2017

In der Gemeinde Münsterlingen zählt das gesamte Baugebiet zum Dichtetyp «kompakter Siedlungsraum». Scherzingen ist allerdings als regionales Zentrum eingestuft, Landschlacht zählt zu den übrigen Gemeinden.
Somit ergibt sich in Scherzingen eine Mindestdichte für die WMZ-Zonen von 60 Raumnutzern (RN) / ha, in Landschlacht von 47 RN / ha. Im Jahr 2022 war erstere mit 57 RN /ha knapp unterschritten, die von Landschlacht genau erfüllt (vgl. Kap. 3.4).

2.2 Bundesinventare

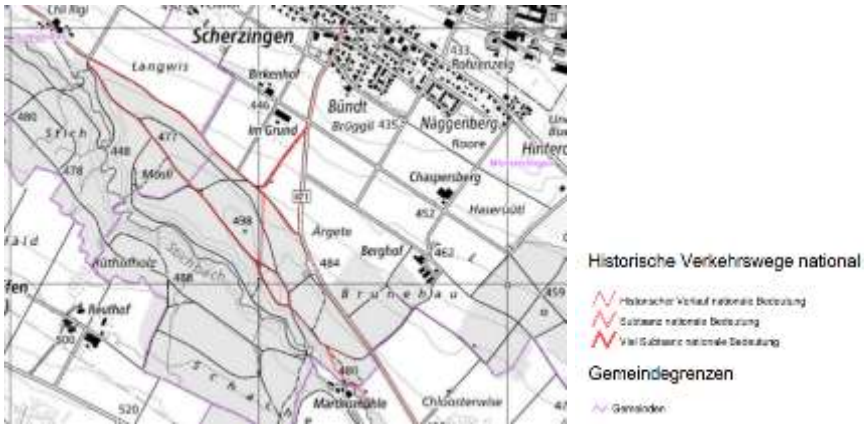
Die Bundesinventare ISOS, IVS, BLN und weitere werden in die Ortsplanungsrevision miteinbezogen.

Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS):
Nachfolgend werden die Situationspläne des ISOS aufgeführt. Der Ortsteil Münsterlingen mit dem ehemaligen Klosterareal und den älteren Teilen der Psychiatrischen Klinik sind als Ortsbild von nationaler Bedeutung eingestuft. In Scherzingen und Landschlacht liegen keine ISOS-Gebiete von nationaler Bedeutung.



Quelle: ThurGIS, Layer Ortsbildinventar nach ISOS - Ortsbilder

Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS):
Die Schulstrasse und die daraus entspringende Rigistrasse sind im Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz als Verkehrswege von nationalem Interesse festgehalten.



Quelle: ThurGIS, Layer Historische Verkehrswege national

Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)
Auf dem Gemeindegebiet von Münsterlingen besteht kein Eintrag im BLN.

Sachplan Fruchtfolgeflächen (FFF)

Der Kanton Thurgau verfügt momentan über rund 34'115 Hektaren Fruchtfolgeflächen, wovon rund 236 ha auf dem Gemeindegebiet von Münsterlingen liegen.



Quelle: ThurGIS, Layer Fruchtfolgeflächen gemäss Sachplan und Gemeindegrenzen (Amtliche Vermessung)

2.3 Agglomerationsprogramm Kreuzlingen – Konstanz

Die Gemeinde Münsterlingen ist Teil des Agglomerationsprogramms Kreuzlingen – Konstanz, bei dem zurzeit der Bericht der 5. Generation (Stand 31.10.2024) gültig ist. Der Spitalcampus Münsterlingen ist darin als Entwicklungsschwerpunkt im Bereich Gesundheit verankert (Massnahme S-5.1.16). Auf dem ehemaligen Areal Rutishauser ist ein neuer Entwicklungsschwerpunkt «Lake View Münsterlingen» (heute SeeSicht) (Massnahme S-5.1.17) mit Fokus Mischnutzung festgelegt.

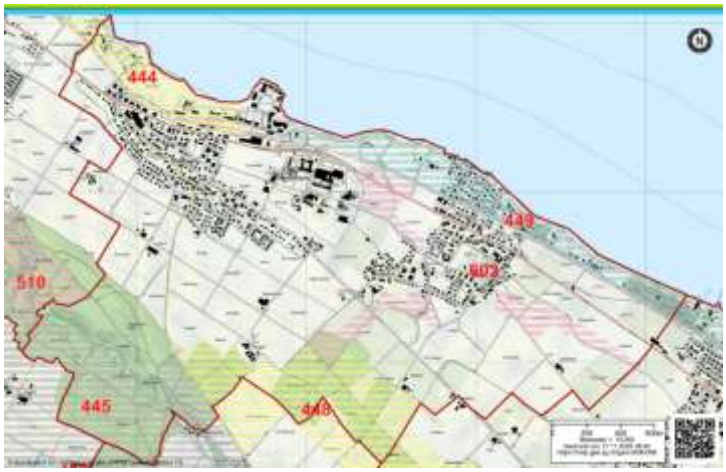
Beim Thema Mobilität geht es in erster Linie um die Fuss- und Veloinfrastruktur sowie ein grenzübergreifendes koordiniertes Verkehrsmanagement, um den Einkaufstourismus besser in den Griff zu bekommen. Beim öffentlichen Verkehr stehen die Massnahmen zur Beschleunigung der Busse sowie die längerfristig angestrebte Agglo S-Bahn im Vordergrund.



Quelle: ThurGIS, Layer Perimeter Agglomerationsprogramme

2.4 Vernetzungskorridore/BFF

In der Gemeinde Münsterlingen sind fünf Vernetzungskorridore mit den Nummern 444, 445, 448, 449 und 602 vorhanden, die sich jeweils auf unterschiedliche Ziel- und Leitarten fokussieren. Innerhalb dieser Korridore befinden sich einige Biodiversitätsförderflächen.



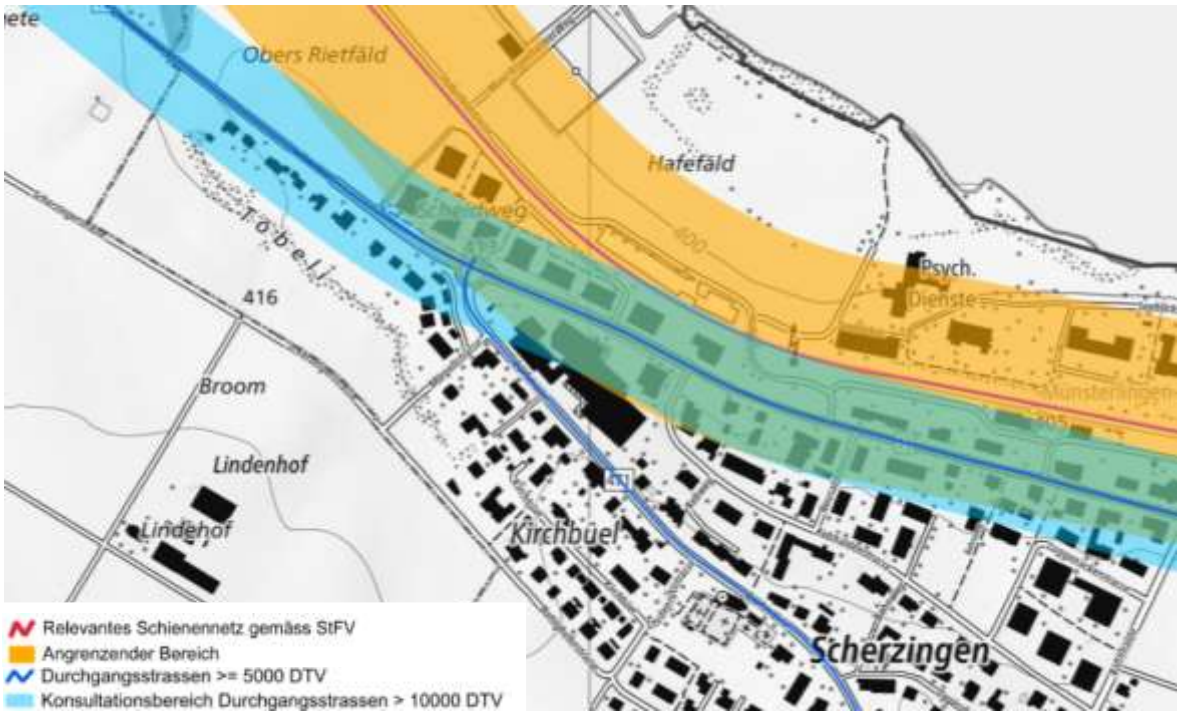
Quelle: ThurGIS, Layer Vernetzungskorridore und Gemeindegrenzen

2.5 Störfallvorsorge

Durch das Gemeindegebiet von Münsterlingen führen zwei Verkehrswege, welche für den Transport gefährlicher Güter genutzt werden:

- Die «Seelinie» 820 zwischen Schaffhausen - Kreuzlingen - Romanshorn
- Die Kantonsstrasse H13 Schaffhausen-Kreuzlingen-Rorschach

Sowohl die Kantonsstrasse als Durchgangsstrasse als auch die Bahnlinie sind bezüglich der Störfallverordnung (SR 814.012) relevant. Grössere Teile des Baugebiets von Münsterlingen liegen im Konsultationsbereich der Durchgangsstrasse und / oder im an das Schienennetz angrenzenden Bereich.



Risikokataster Eisenbahn und Durchgangsstrassen mit Planungsgebiet | ohne Massstab | map.geo.tg.ch

3. Ausgangslage

3.1 Bestehende Planung

Gemäss Art. 8 Abs. 3 PBG sind Ortsplanungen periodisch zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.
Die heute gültige Ortsplanung (Zonenplan, Baureglement und Richtplan) der Gemeinde Münsterlingen wurde zwischen 2011 und 2015 erarbeitet und vom Departement für Bau und Umwelt mit Entscheid Nr. 22 vom 31. Mai 2017 genehmigt. Die Inkraftsetzung erfolgte per 1. Aug. 2018. Das Baureglement basierte bereits auf dem revidierten Planungs- und Baugesetz 2011 (in Kraft seit 1.1.2013).
Seitdem wurden verschiedentlich kleinere Zonenplanänderungen vorgenommen. Insgesamt sind die Planungsinstrumente der Gemeinde Münsterlingen überarbeitungsbedürftig, bedürfen aber keiner Gesamtrevision. Es werden punktuelle Anpassungen vorgenommen.

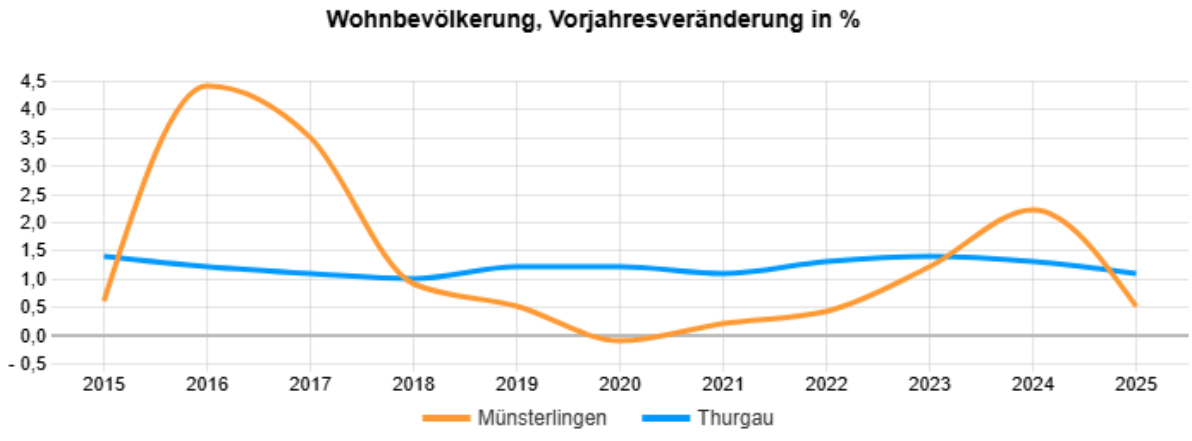
3.2 Bevölkerungsentwicklung

Der Kanton Thurgau wies in den letzten 10 Jahren eine konstant starke Bevölkerungsentwicklung von 1.0 bis 1.5 % auf.
Die Wachstumsraten in der Gemeinde Münsterlingen sind deutlich weniger konstant. Lag die Bevölkerungsentwicklung in den Jahren 2016/17 noch bei über 3.5%, so war sie 2020 sogar leicht rückläufig. Seither blieb der Bevölkerungszuwachs unterdurchschnittlich, mit einem kurzen Anstieg im Jahre 2024. Ende 2025 lebten 3650 Personen in der Gemeinde Münsterlingen.

Bevölkerungsstand und -struktur

Indikatoren	Münsterlingen
Gesamtbevölkerung	3 650
Bevölkerungsentwicklung im Vorjahresvergleich (%)	0,5
Bevölkerungsentwicklung im Vergleich zu vor 5 Jahren (%)	4,5
Anteil ausländische Bevölkerung (%)	39,9
Anteil evang.-ref. Bevölkerung (%)	26,1
Anteil röm.-kath. Bevölkerung (%)	26,7

Quelle: Amt für Daten und Statistik Thurgau, Gemeindeportrait Münsterlingen, Bevölkerungsstand und -struktur 2025



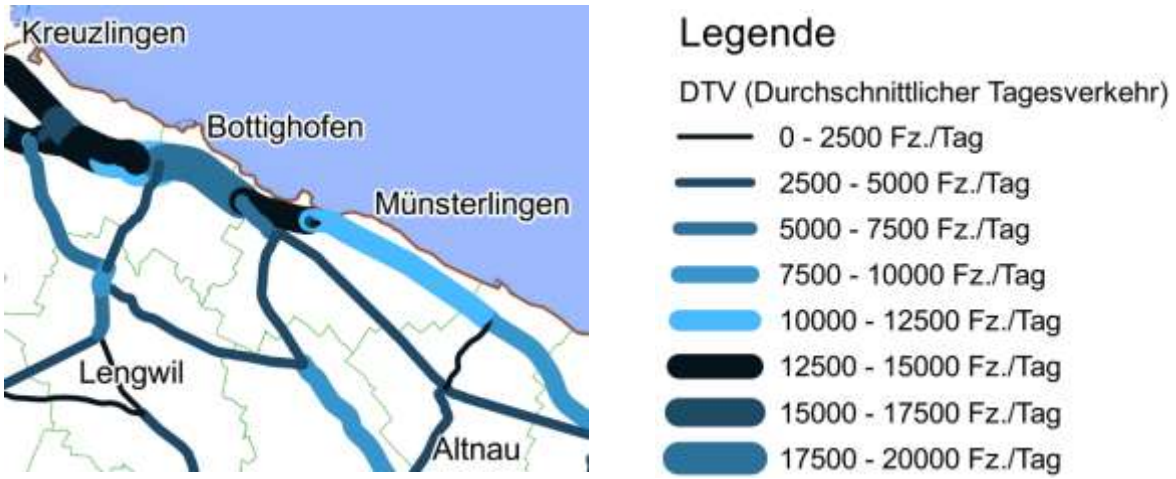
Quelle: Amt für Daten und Statistik, Kantonale Bevölkerungserhebung

Quelle: Amt für Daten und Statistik Thurgau, Gemeindeportrait Münsterlingen, Wohnbevölkerung, Vorjahresveränderung in % 2025

3.3 Verkehr

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Der durchschnittliche Tagesverkehr (DTV), der Münsterlingen auf der Strasse durchquert, lag 2025 bei über 10'000 Fahrzeugen pro Tag. Der Grossteil des Verkehrs nutzt dabei die Seestrasse, ein kleinerer Teil die Dorfstrasse.
Die höchsten Verkehrszahlen wurden beim Kreisel Scheidweg in Scherzingen in westlicher (über 17'700 Fahrzeuge) und östlicher Richtung (rund 11'900 Fahrzeuge) erreicht.



Quelle: Verkehrsstatistik DTV 2025, Tiefbauamt Thurgau, Ausschnitt Umgebung Münsterlingen

Öffentlicher Verkehr

Das Siedlungsgebiet der Gemeine Münsterlingen ist grösstenteils durch eine geringe bis mittelmässige ÖV-Erschliessung abgedeckt. Dies ist v.a. der S-Bahn S1 zu verdanken. Diese führt von Schaffhausen über St. Gallen nach Wil SG und hält sowohl in Münsterlingen-Scherzingen als auch in Münsterlingen Spital und Landschlacht. Zudem tragen die Buslinien Nrn. 908 (Konstanz – Landschlacht), 923 (Kreuzlingen – Altnau / Güttingen) bzw. Nachtbus 925 (Konstanz-Altnau) und 931 (Amriswil – Münsterlingen Spitaleingang) zur ÖV-Erschliessung bei.



Quelle: ÖV-Güteklassen in der Region Münsterlingen, Bundesamt für Raumentwicklung

Langsamverkehr

Die Gemeinde Münsterlingen wird von zwei Freizeit-Velowegen, der Rhein-Route und dem Bodensee-Radweg, durchquert. Sie führen grösstenteils der Bahnlinie entlang. Am Seeufer, sowie im Waldgebiet der Gemeinde Münsterlingen befinden sich ausserdem einige Wanderwege.

3.4 Fakten und Handlungsbedarf

WMZ-Zonen: Bauzonen und Richtplangebiete sind akzeptabel dimensioniert
Um den erläuterten Zuwachs an Raumnutzern auffangen zu können, sind sowohl mittelfristig (Zonenplanhorizont 2030) wie auch langfristig (Richtplanhorizont 2040) keine zusätzlichen Einzonungen notwendig. Die bestehenden WMZ-Zonen sind wie auch die Richtplangebiete akzeptabel dimensioniert und können in ihrem Umfang belassen werden. Die erwarteten Raumnutzer im Jahr 2037 würden in den Bauzonen und den Richtplangebieten zusammen zu einer Auslastung von 96 % führen. Mindestvorgabe gemäss Regierungsratsbeschluss ist eine Auslastung von mindestens 90 %.

Im Sinne der "Siedlungsentwicklung nach innen" sollte die Gemeinde zudem stets bestrebt sein, die Siedlungsdichte an geeigneter Lage zu erhöhen. Faktoren wie beispielsweise die demografische Alterung, die Individualisierung der Lebensstile und steigender Wohlstand können den Flächenkonsum, die Raumnutzerdichte und die Auslastung beeinflussen. Für die zukünftige Beurteilung von Bedarf für WMZ-Zonen sind die zu diesem Zeitpunkt vorhandenen Raumnutzerdichten und Auslastungen relevant.

[Quelle: Siedlungsgebiet der Politischen Gemeinde Münsterlingen: Fakten & Handlungsbedarf, Amt für Raumentwicklung]

Grundlagedaten Gesamtgemeinde		
Einwohner[1]		3'355
Beschäftigte (VZÄ[2])		174
Raumnutzer[3] (RN)		3'529
unbebaute WMZ[4] (ha)		6.8
überbaute WMZ (ha)		67.6
WMZ total (ha)		74.4

RN-Dichte in WMZ nach Dichtetyp (RN/ha), Jahr 2022		
	effektive Dichte Gemeinde	*Mindestdichte gemäss KRP*
Urban: Kantonale Zentren	-	86
Urban: Übrige Gemeinden	-	63
Kompakter Siedlungsraum: Regionale Zentren	57	60
Kompakter Siedlungsraum: Übrige Gemeinden	47	47
Kulturlandschaft	-	32
Gesamtgemeinde	52	-

[1] Stand 2021 gemäss STATPOP.
[2] VZÄ=Vollzeitäquivalente. Stand 2020 gemäss STATENT.
[3] Raumnutzer = Einwohner + Beschäftigte in VZÄ.
[4] Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (Stand September 2022).

[Quelle: Raumnutzerdichte und Auslastung in den WMZ (Aktualisierung 2022)]

Für eine Ein- und Umzonung in eine Wohn-, Misch- oder Zentrumszone (WMZ) wird vorausgesetzt, dass die gemeindespezifische Auslastung über 100% beträgt (Raumnutzerentwicklung übersteigt die Kapazität der bestehenden Bauzonen, unter Berücksichtigung der Mindestdichten, vgl. Festsetzung 1.4 A).

Im Rahmen der Einreichung der vorliegenden Unterlagen zur Vorprüfung wird vom Kanton eine neue, aktualisierte Berechnung erwartet. Es ist davon auszugehen, dass im Rahmen des Projekts Raum+ ohnehin eine Neuberechnung der Auslastung und der Raumnutzerdichten erfolgt.

Handlungsbedarf Arbeitszonen und öffentliche Zonen
Die Gemeinde ist aufgefordert, die Dimensionierung und räumliche Verteilung ihrer Arbeitszonen und öffentlichen Zonen zu analysieren. Anhand dieser Analyse sind der zukünftige Bedarf und allfällige Erweiterungen in dieser Zone abzuschätzen.

[Quelle: Siedlungsgebiet der Politischen Gemeinde Münsterlingen: Fakten & Handlungsbedarf, Amt für Raumentwicklung]

3.5 Anpassungsbedarf

Für die Teilrevision der Ortsplanung ergibt sich aus der Ausgangslage und den kantonalen Vorgaben folgender Handlungsbedarf:

- Teilrevision Zonenplan
- Teilrevision Baureglement
- Teilrevision Richtplan

4. Anpassungen kommunaler Richtplan

4.1 Ausgangslage

Der heute gültige Richtplan(Richtplankarte mit Koordinationsblättern) der Gemeinde Münsterlingen wurde zwischen 2011 und 2015 erarbeitet und vom Departement für Bau und Umwelt mit Entscheid Nr. 22 vom 31. Mai 2017 genehmigt.

Ziele Bereinigung

- Aktualisierung der Festlegungen, Streichung von inzwischen ausgeführten oder nicht mehr relevanten Elementen
- Anpassung der Zonenbezeichnungen und der Nutzungsbestimmungen an die revidierte Rahmennutzungsplanung (Zonenplan, Baureglement)
- Anpassung der Richtplangebiete in der Umgebung des Spitalcampus, unter Berücksichtigung des ISOS
- Schaffung von Planungssicherheit für die längerfristigen Ausbaupläne der thurmed Immobilien AG (Masterplan Spitalcampus Münsterlingen), insbesondere bezüglich der Parkierung

4.2 Richtplan (Karte, Koordinationsblätter)

Richtplan Siedlung

Am rechtskräftigen Richtplan von 2017 sind folgende inhaltlichen Änderungen vorgesehen:

- Anpassung der Abgrenzungen der Richtplangebiete im Gebiet Chürzifeld / Spitalweg, um einen Flächenausgleich gegenüber dem Richtplan 2017 zu erreichen (S 1.00 bis S 1.02, Nrn. R 1 bis 3)
- Änderung des Wohngebiets zu einer tieferen Dichtekategorie, um südlich des Spitalwegs eine einheitliche Bebauung zu ermöglichen (keine grösseren Mehrfamilienhäuser an Hanglage erwünscht; neu S 1.02, Nr. R 4)
- Reduktion des Richtplangebiet S 1.02 (W 1.6 / bisher W 1.4), Parz. Nr. 4, Laame, zur Schonung des Ortsbilds in der Umgebung des Spitalcampus (Berücksichtigung ISOS, in Absprache

mit dem Amt für Denkmalpflege) und zur besseren Aufrechterhaltung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung (bisher S 1.02, Nr. R 5)
- Ergänzung des Richtplangebiets ins Gebiet Rohrenzelg (Parz. Nr. 222), Verlagerung an eine bezüglich Ortsbild weniger empfindlicher Lage (S 1.02, Nr. R 6)

Begründung:
- Zur Neufestlegung der Richtplangebiete wurde innerhalb der Planungskommission ein umfangreicher Variantenvergleich durchgeführt, in deren Bewertung folgende Aspekte einflossen:
  - Erschliessung / Erschliessbarkeit
  - Zentrale Lage, Siedlungslücke
  - öV-Erschliessung (Güteklasse)
  - Mögliche Verdichtung
  - Mögliche Gewerbenutzung
  - Konflikte mit ISOS
  - Kompaktheit Siedlungsgebiet
  - Einpassung ins Ortbild
  - Verfügbarkeit, Erhältlichkeit
  - Naturgefahren
  - Fruchtfolgefläche
  - Landwirtschaftliche Bewirtschaftung, Konfliktpotential
  - Verlagerung in kompakten Siedlungsraum
  - Politische Umsetzbarkeit
  - Landschaftsbild
- Zusätzlich erfolgte im Januar 2026 eine Begehung mit Vertretern des für die Beurteilung des Ortsbildschutzes und des ISOS zuständigen Amtes für Denkmalpflege, auf welche auch eine ergänzende Stellungnahme (per E-Mail) folgte.
- In der Folge wurde in der Planungskommission über deren Berücksichtigung und mögliche Alternativen kontrovers diskutiert und über die obenstehenden Änderungen am Richtplan Siedlung entschieden.

Weitere inhaltliche Änderungen:
- Ergänzung des Richtplangebiets für Sport und Freizeit im Gebiet Rietwise, Hafenfeldstrasse (Parz. Nr. 144), für eine spätere Erweiterung der Sportanlagen mit einem zusätzlichen Trainingsplatz beim Fussballplatz West (S 1.03, Nr. R 7)
- Ergänzung des Richtplangebiets für öffentliche Bauten und Anlagen beim Schulhaus Scherzingen auf Parz. Nr. 59, für eine allfällige Erweiterung des Schulareals Scherzingen (S 1.04. Nr. R 9, vgl. Anforderungen im Koordinationsblatt I 2.03)

sowie folgende redaktionellen Anpassungen:
- Übernahme der Baumassenziffern für die geplanten Erweiterungen der Baugebiete
- Nachführung der bereits früher eingezonten Fläche für öffentliche Bauten und Anlagen im Gebiet Rietwise, Mani Assenheimer-Weg (früher Richtplangebiet S 1.03, Fussballplatz Ost; Parz. Nr. 147, Nr. R 8)
- Hinweis auf die Bereinigung der erhaltenswerten Kulturobjekte der Denkmalpflege nach Revision des kantonalen Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat (TG NHG) und der Bezeichnung der militärischen Anlagen als Kulturobjekte der Archäologie

Richtplan Landschaft

Am rechtskräftigen Richtplan von 2017 sind folgende inhaltlichen Änderungen vorgesehen:
- Streichung von inzwischen ausgeführten oder nicht mehr relevanten Elementen (z. B. Naturkommission, Kitesurfing-Zone)

- Überarbeitung des Naturinventars, Festlegung einer Überprüfung sämtlicher Naturobjekte im Rahmen der Überprüfung bzw. Neuerhebung dieses Naturinventars
- Ergänzung der Vernetzungskorridore zur Anbindung der Retentionen Weierwies und Näggeberg; Anpassung des Verlaufs im Bereich der Parzelle 1299
- Festlegung der Pflegegrundsätze für gemeindeeigene naturnahe Flächen
- Überprüfung der Vernetzungskorridore entlang des Waldrands, in Absprache mit der Gemeinde Bottighofen
- Überprüfung der Kulturobjekte der Archäologie

sowie folgende redaktionellen Anpassungen:

- Erweiterung der Pflege von Naturschutzgebieten um Massnahmen für die naturnahe Umgebung des Hafenareals
- Präzisierung der Aufgaben der Naturkommission

Richtplan Verkehr

Am rechtskräftigen Richtplan von 2017 sind folgende inhaltlichen Änderungen vorgesehen:

- Streichung von inzwischen ausgeführten oder in Realisierung begriffenen bzw. nicht mehr relevanten oder notwendigen Elementen (z. B. Kreisel Scheidweg, Kreisel Spital-Ost; Geschwindigkeitsregime Ortsdurchfahrt Landschlacht, Ortsdurchfahrt Scherzingen; Fussgängerübergang Oberfeld, Alte Landstrasse Landschlacht, Gestaltung Kreuzung Bäckerstübli Scherzingen; Verbesserung Bahnübergang Landschlacht; Fusswegverbindung Spital - Bahnhof Münsterlingen Spital; Gemeindeweg Scherzingen – Wald; Parkleitsystem; Überwachung des ruhenden Verkehrs; Verkehrsberuhigungen Kehlhofstrasse und Schulstrasse-Teupelackerweg)
- Ergänzung der Zielsetzungen und Massnahmen bei einem allfälligen Rückbau der Kantonsstrasse H 471 Scherzingen-Schönenbaumgarten sowie beim Ortseingang Scherzingen-Süd
- Anpassung der Massnahmen zur Verhinderung von Schleichverkehr auf der Bottighoferstrasse
- Anpassung der Fusswegverbindung Manau – Seestrasse (Verbindung Seestrasse - Bahnhof Landschlacht inzwischen realisiert)
- Anpassung der Vorgaben an das Verkehrsregime Bachstrasse aufgrund veränderter Ausgangslage
- Bessere Verknüpfung der historischen Verkehrswege mit dem Wanderwegnetz
- Verlegung des Bodensee-Radweges entlang der bestehenden Bahngeleise in Münsterlingen-Scherzingen gemäss siehe Streckenführung der Bestvariante (4)
- Neue Fussgänger-Unterführung beim Bahnhof Münsterlingen-Scherzingen, im Zusammenhang mit der Erstellung eines Aussenperrons
- Anpassung der Massnahmen zur Parkraumbewirtschaftung und zur Parkierung Hafenfeld
- Neues Koordinationsblatt zum Parkierungskonzept Spital-Campus KSM (Behördenverbindlichkeit des Parkierungskonzepts mit dem zu erarbeitenden Bericht zur Umweltverträglichkeitsprüfung)

sowie folgende redaktionellen Anpassungen:

- Ergänzung des öffentlichen Verkehrsangebots mit dem Angebot regivelo.ch
- Anpassung der Massnahmen zur Überwachung der Tempo 30-Zonen

Richtplan Infrastruktur

Am rechtskräftigen Richtplan von 2017 sind folgende inhaltlichen Änderungen vorgesehen:

- Streichung von inzwischen ausgeführten oder nicht mehr relevanten Elementen (z. B. Erweiterung Sportplatz auf Parz. Nr. 149; Abwassersanierung ausserhalb Bauzone)
- Prüfung eines zusätzlichen Fussball-Trainingsplatzes im Gebiet Rietwise, Hafenfeldstrasse (Parz. Nr. 144)

- Definition der Anforderungen für eine allfällige Erweiterung des Schulareals Scherzingen auf Parz. Nr. 59

sowie folgende redaktionellen Anpassungen:

- Laufende Anpassung des Generellen Entwässerungsplans (GEP)

5. Änderungen Rahmennutzungsplan

5.1 Ausgangslage Zonenplan und Baureglement

Der heute gültige Zonenplan der Gemeinde Münsterlingen wurde zwischen 2011 und 2015 erarbeitet und vom Departement für Bau und Umwelt mit Entscheid Nr. 22 vom 31. Mai 2017 genehmigt.

Das Baureglement basierte bereits auf dem revidierten Planungs- und Baugesetz 2011 (in Kraft seit 1.1.2013). Allerdings wurde dieses noch vor der Erarbeitung eines vom DBU genehmigten Musterbaureglements erstellt. Daraus ergibt sich ein gewisser Anpassungsbedarf, wie auch aus neueren Erkenntnissen aus der Praxis der Baukommission und aktuellen Gerichtsentscheiden. Zudem soll in einzelnen Zonen auch eine moderate Nachverdichtung ermöglicht werden.

Ziele Bereinigung

- Massvolle Verdichtung nach innen durch punktuelle Anpassung der Nutzungsziffern
- Umzonung des brachliegenden Areals der ehemaligen Weinkellerei Rutishauser AG (vorgezogene Änderung)
- Vereinfachung der Zonenbezeichnungen und Anpassung der Zonenabgrenzungen gemäss den Bedürfnissen der thurmed Immobilien AG (Masterplan Spitalcampus Münsterlingen)
- Ermöglichung einer Weiterentwicklung des Areals des ehemaligen «Internationalen Blinden-Zentrums»
- Bereinigung der Zonengrenzen entlang des Seeufers zur Übereinstimmung mit der Hochwasserlinie, hauptsächlich ausserhalb der Bauzonen

5.2 Änderungen Baureglement

Folgende inhaltlichen Anpassungen am Baureglement werden vorgenommen:

Art. 5: Masstabelle

- Baumassenziffer:
  - Generelle Erhöhung der maximalen BMZ in allen Wohn-, Misch- und Zentrumszonen um 0.2; im Gegenzug Verzicht auf zusätzlich mögliche BMZ für Kleinbauten im Umfang von ebenfalls 0.2; Bonus von 5 % bei Anordnung aller Pflichtparkfelder unter Terrain.
  - Erhöhung der BMZ in der Arbeitszone Gewerbe AG um 1.0.
  - Verzicht auf die Festlegung von maximalen BMZ in der Zone für öffentliche Bauten, in der Campingzone und den Klinikzonen sowie in der neuen Spezialbauzone Bodanswart.
- Maximale Fassaden- und Gesamthöhen:
  - Punktuelle Erhöhung der maximalen Fassaden- und Gesamthöhen um 0.5 m bis maximal 2.0 m in einzelnen Wohn-, Misch- und Zentrumszonen sowie in der Arbeitszone Gewerbe und den Klinikzonen.
  - Präzisierung der Messweise für die Attikageschosse.
  - Bei der Klinikzone K 2 wird die maximale Fassaden- und Gesamthöhe zusätzlich mit einer maximalen Höhenkote (in m ü M.) begrenzt, um die Ansicht auf das Klostergelände nicht zu stark einzuschränken.

- Maximale Gebäudelängen:
  - Punktuelle Erhöhung der maximalen Gebäudelängen um 5 m in einzelnen Wohn-, Misch- und Zentrumszonen sowie um 15 m der Klinikzone K 1, bei gleichzeitiger Ermöglichung von eingeschossigen Verbindungsbauten.
  - Reduktion der maximalen Gebäudelänge in der Arbeitszone Gewerbe AG, bei gleichzeitiger Ermöglichung von eingeschossigen Verbindungsbauten.
  - Verzicht auf eine maximale Gebäudelänge in der Landwirtschafts- bzw. Landschaftsschutzzone.
- Grosse Grenzabstände:
  - Reduktion der minimalen grossen Grenzabstände für Hauptbauten um 1 bis 2 m in den Wohn- und Mischzonen sowie in der neuen Spezialbauzone Bodanswart.
- Definition einer neuen Wohn- und Arbeitszone WA 2.6:
  - Schaffung eines neuen Zonentyps, um eine verstärkte Innenverdichtung entlang der Seestrasse im Ortsteil Scherzingen und damit auch im ehemaligen Rutishauser-Areal zu ermöglichen.

Diese Anpassungen bewegen sich alle im Rahmen des genehmigten Muster-Baureglements.

Art. 6: Tabelle der zulässigen Bauweisen und Empfindlichkeitsstufen

- Lärmempfindlichkeitsstufe:
  - Zuweisung der neuen Spezialbauzone Bodanswart zur ES III (statt bisher ES II für die Kurzone).

Art. 9: Wohn- und Arbeitszonen

- Präzisierung der zulässigen Bauweise:
  - Einfamilienhäuser sind in den Wohn- und Arbeitszonen generell nicht mehr gestattet (wie bisher), Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser nicht mehr in den Zonen WA 2.4 und WA 2.6 (neu).

Art. 15: Klinikzonen

- Präzisierung der zulässigen Nutzungen.
- Verzicht auf die bisherige Klinikzone K 2 (K 3 wird zur K 2).
- Anpassung der zulässigen Höhe für technische Installationen auf der Dachfläche

Art. 16: Spezialbauzone Bodanswart

- Neu-Definition der zulässigen Nutzungen, um eine Neunutzung zu ermöglichen des brachliegenden Areals zu ermöglichen, welche im Interesse der Gemeinde liegt, mit den umliegenden Nutzungen und der Erschliessungssituation verträglich ist und den Bedürfnissen der Eigentümerschaft Rechnung trägt.

Art. 20/24: Naturschutzzone im Wald

- Naturschutzzone im Wald neu als überlagernde Zone mit Formulierung gemäss Muster ARE

Art. 27: Grenzabstände

- Ergänzung der Zulässigkeit eines reduzierten Grenzabstands von 0.5 m auch für Unterflurcontainer und Fahrnisbauten.

Art. 28: Grenzabstände für Bepflanzungen

- Präzisierung der minimalen Grenzabstände und der Messweise.

Gebäudeabstände (bisher Art. 30)

- Verzicht auf minimale Gebäudeabstände, im Interesse der Innenverdichtung.

Art. 30: Bauen an Hanglagen

- Anpassungen der Messweise gemäss dem genehmigten Muster-Baureglement.

Art. 31: Parkierung für Fahrzeuge

- Reduktion der minimalen Pflichtparkfelder für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sowie für Besucher, im Rahmen des genehmigten Muster-Baureglements.

Art. 32: Reduktion der Pflichtparkfelder

- Reduktion der minimalen Pflichtparkplätze in Abhängigkeit von der öV-Güteklasse, bei nachgewiesenem geringerem Bedarf sowie Verweis auf die VSS-Norm für andere Bauten und Anlagen, gemäss dem genehmigten Muster-Baureglement.

Art. 34: Parkierung für Zweiräder

- Verzicht auf generelle Überdachung.

Art. 39: Nebennutzflächen

- Präzisierung der Bestimmungen, gemäss dem genehmigten Muster-Baureglement.

Art. 42: Einpassung im Bestand (zusätzliche Gestaltungsvorschriften)

- Präzisierung der Anforderungen, gemäss Muster-Baureglement und eigener Ergänzungen.

Art. 43: Dachgestaltung (zusätzliche Gestaltungsvorschriften)

- Präzisierung der Anforderungen, gemäss Muster-Baureglement und eigener Ergänzungen.

Art. 48: Aussenraumgestaltung

- Verallgemeinerung der Anforderungen (gültig nicht nur für Neubauten).
- Verbot von Stein- und Schottergärten.

Art. 49: Lichtimmissionen

- Präzisierung der Anforderungen gemäss Musterbestimmungen ARE 2025.

Redaktionelle Anpassungen am Baureglement:

- Ergänzung eines reduzierten Grenzabstands für Luft-/Wasser-Wärmepumpen (gemäss § 31 Abs. 1^{bis} PBV).

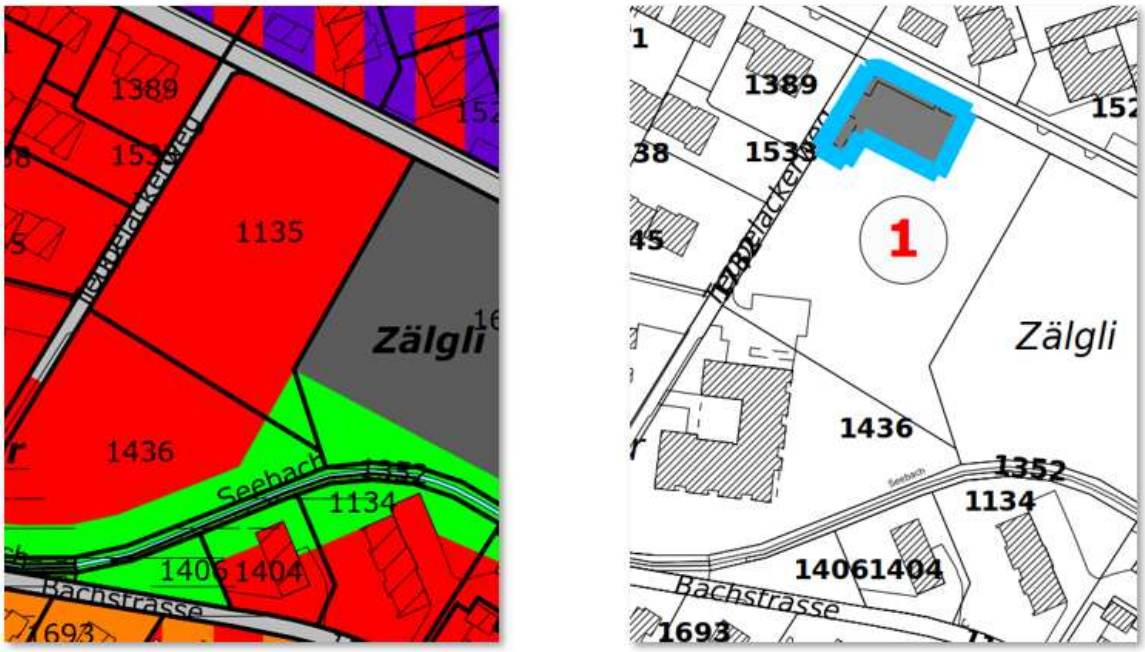
5.3 Änderungen Zonenplan

Die grundsätzlichen Änderungen an den Zonentypen sind folgende:

- Im Zonenplan von Münsterlingen ist die maximale Baumassenziffer Teil der Zonenbezeichnung. Infolge der generellen Anpassung der Baumassenziffer ändern bei den Wohn- und Mischzonen die Zonenbezeichnungen wie folgt:
  W 0.8 > W 1.0
  W 1.2 > W 1.4
  W 1.4 > W 1.6
  W 1.6 > W 1.8
  W 2.0 > W 2.2
  WA 1.6 > WA 1.8
  WA 2.2 > WA 2.4

Darüber hinaus sind am rechtskräftigen Zonenplan von 2017 folgende punktuellen Anpassungen vorgesehen:

Umzonung Teil Parzelle Nr. 1135, Gebiet Zälgli (Landschlacht)

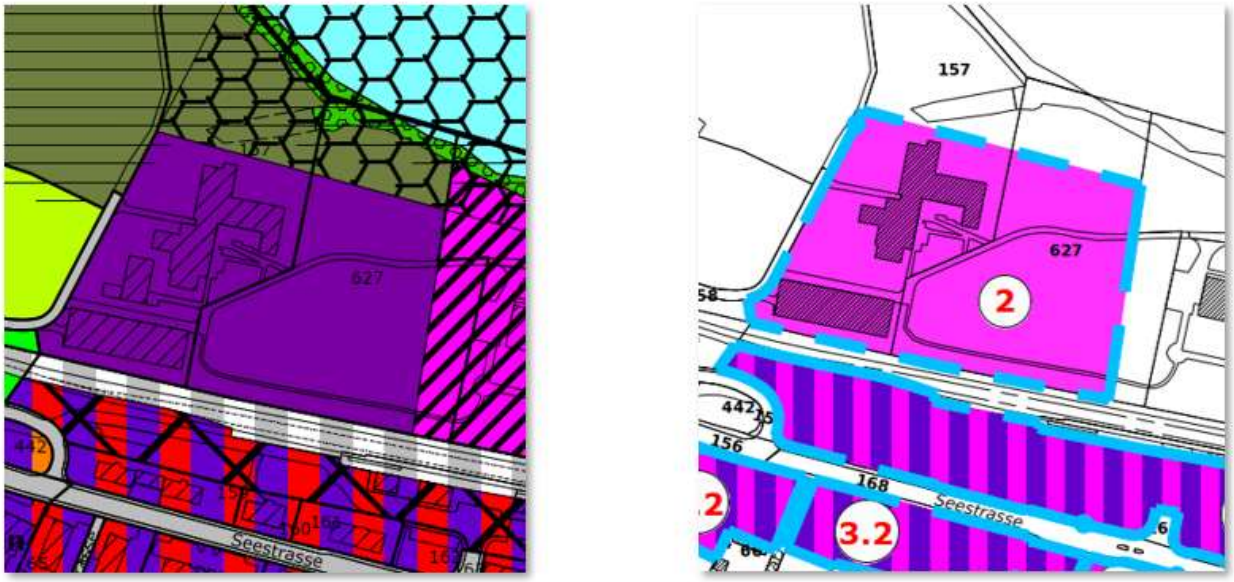


Ausschnitt Zonenplan 2017 / Änderung 2027 [ohne Massstab]

Begründung:

Im entsprechenden Teilgebiet im Gebiet Zälgli wurden ein öffentlicher Parkplatz, eine zentrale Abfall- und Altstoffsammelstelle sowie ein Wartehäuschen für Buspassagiere erstellt. Diese dienen allesamt öffentlichen Zwecken, weshalb die entsprechende Fläche von der bisherigen Wohnzone W 2.0 in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeB umgezont wird.

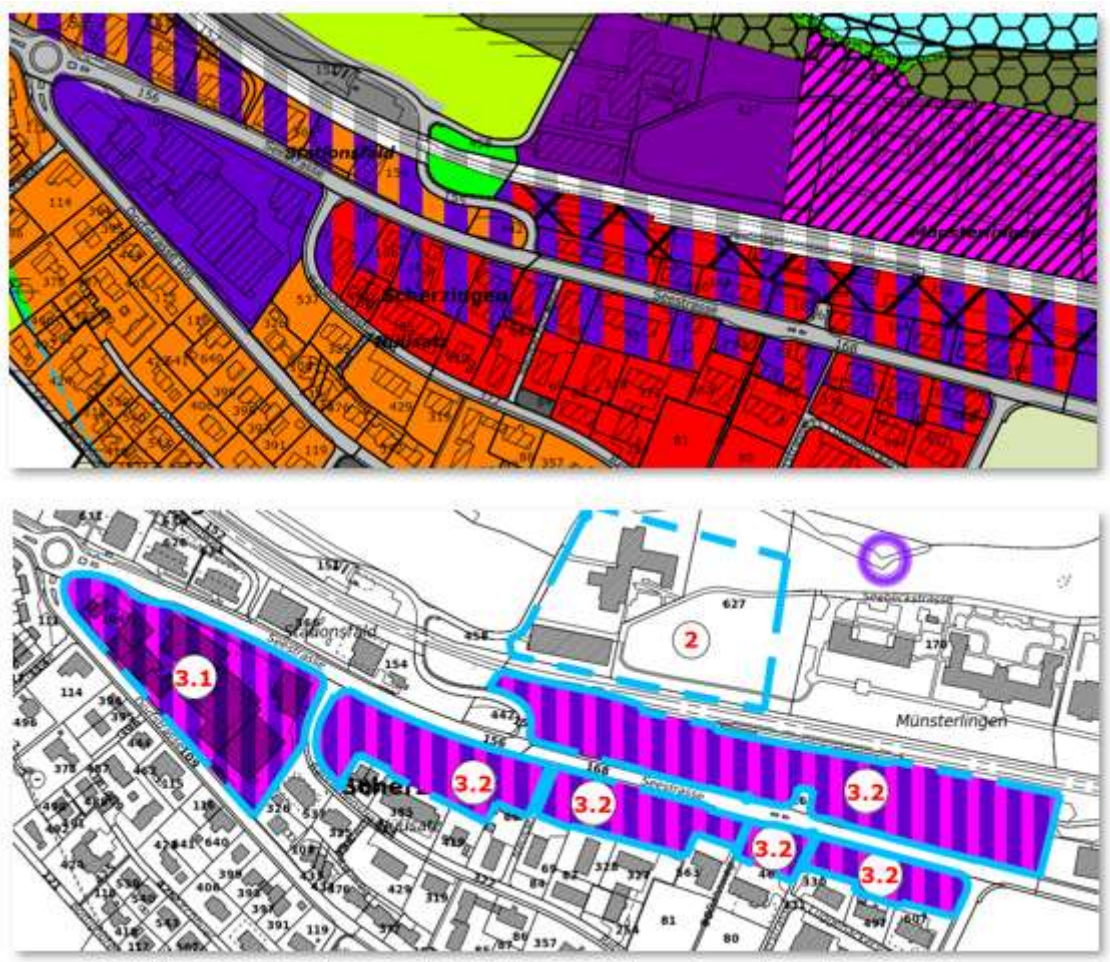
Änderung Zuweisung Klinikzone zur Vereinfachung (K 2 > K 1)



Ausschnitt Zonenplan 2017 / Änderung 2027 [ohne Massstab]

Begründung:
Die bisher drei verschiedenen Klinikzonen werden zu noch zwei unterschiedlichen Zonen vereinfacht. In der bisherigen Klinikzone mit dem früheren Personalhaus und dem Parkdeck waren gemäss Zonenbeschrieb auch Wohnnutzungen im Zusammenhang mit dem Klinikbetrieb zulässig. Dafür besteht keine Notwendigkeit mehr. Diese Teilfläche wird von der bisherigen Klinikzone K 2 in die Klinikzone K 1 integriert, da Gewerbe- und Wohnnutzungen im Zusammenhang mit dem Klinikbetrieb neu generell zulässig sind.

Umzonung Areal Rutishauser (AG > WA 2.6) / Aufzonungen Scherzingen (WA 2.2 > WA 2.6)

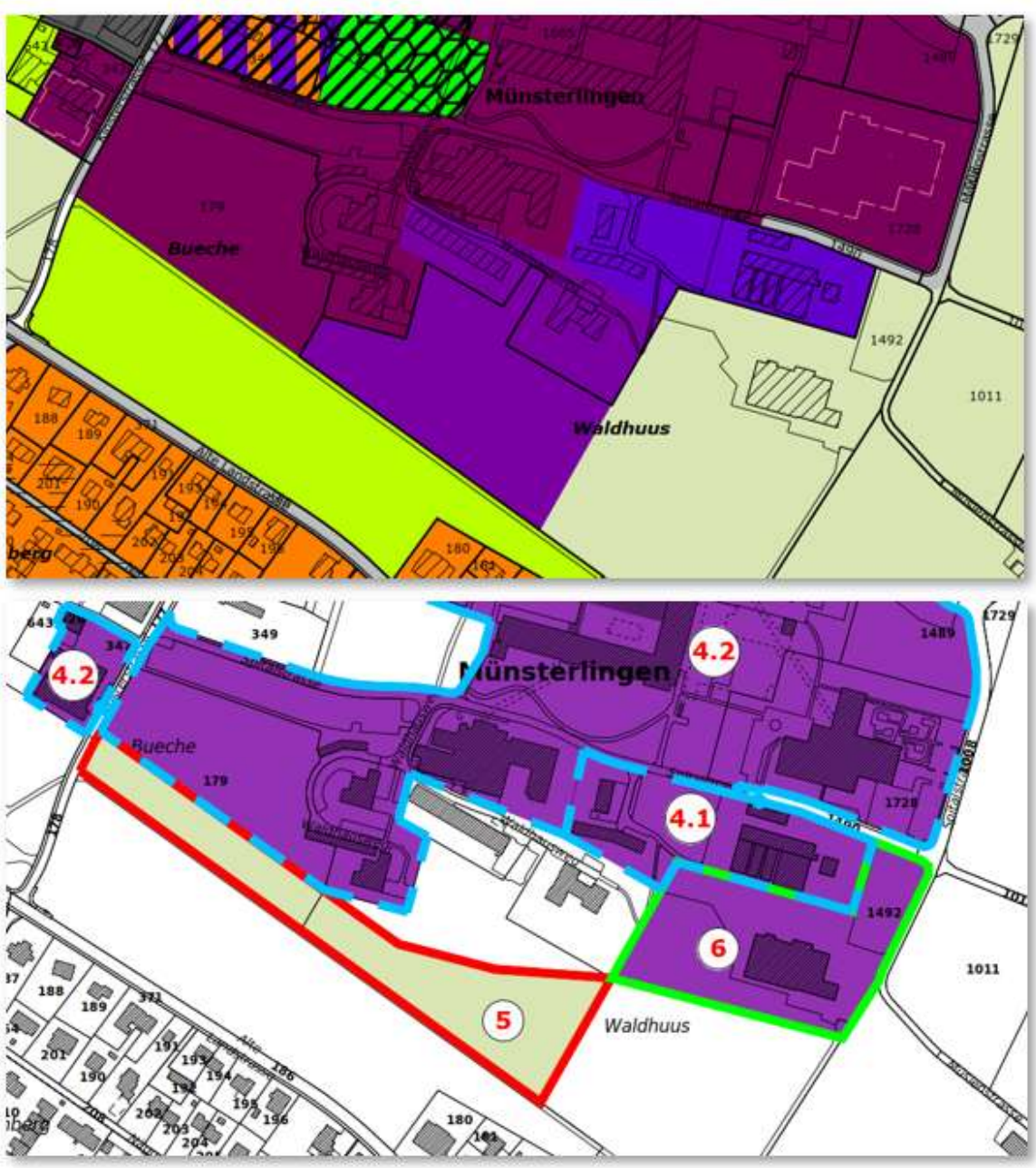


Ausschnitt Zonenplan 2017 / Änderung 2027 [ohne Massstab]

Begründung:
Auf dem Areal der früheren Weinkellerei Rutishauser AG ist eine Neubebauung mit einem Grossverteiler, Mehrfamilienhäusern und gewerblichen Nutzungen geplant. Das Areal ist sehr zentral gelegen und gut für eine bauliche Nachverdichtung geeignet. Im Zusammenhang mit der Vorprüfung des Gestaltungsplans und der Zonenplanänderung wurde die Gemeinde Münsterlingen darauf hingewiesen, dass die vorgesehenen Abweichungen insbesondere bezüglich der maximalen Gebäudelänge, aber auch der maximalen Baumassenziffer einer rechtlichen Prüfung allenfalls nicht standhalten könnten.
Generell besteht für den Ortsteil Scherzingen, welcher im Kantonalen Richtplan als regionales Zentrum bezeichnet ist, noch ein Nachholbedarf bezüglich der Raumnutzerdichte (effektive RN-Dichte im Jahr 2022: 57 RN/ha; Soll-Dichte gemäss KRP: 60 RN/ha). Aus diesem Grund ist es

gerechtfertigt, eine Differenzierung der Massvorschriften zwischen den entsprechenden Zonen in Scherzingen einerseits und in Landschlacht andererseits vorzunehmen.
Für die bisherige Arbeitszone Gewerbe auf dem ehemaligen Areal der Weinkellerei Rutishauser AG und den bisherigen Zonen WA 2.2 in Scherzingen wird deshalb neu eine Zone WA 2.6 festgelegt.

Anpassungen gemäss Master-Planung Spitalareal: Umzonung Mansio / Gärtnerei (AG > K 2), flächengleiche Verlagerung der Klinikzone (Ein-/Auszonung K 2 <> Lw)



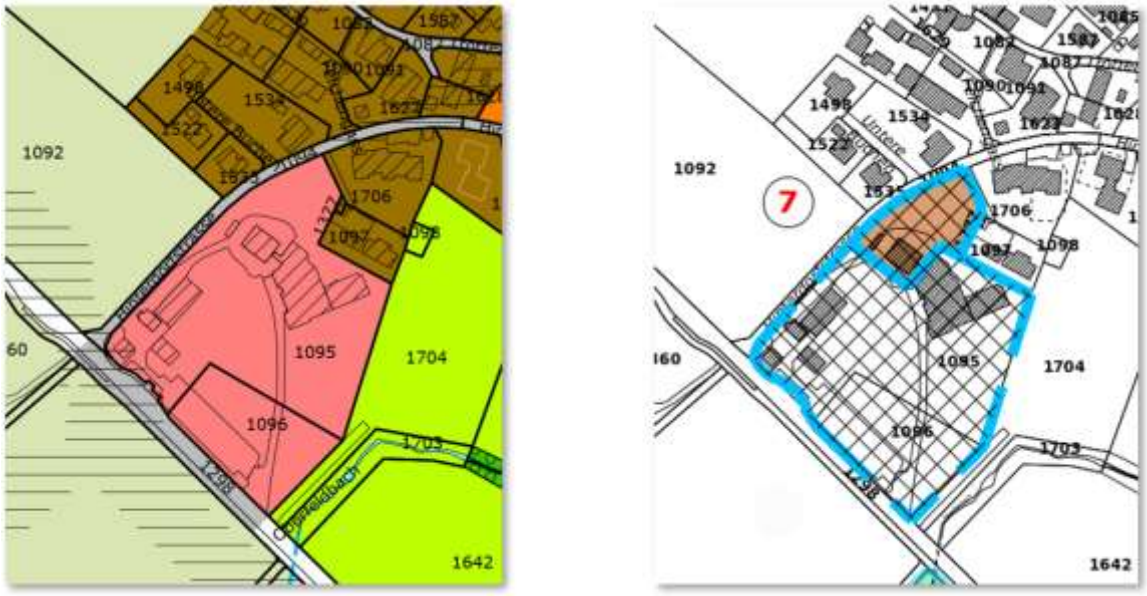
Ausschnitt Zonenplan 2017 / Änderung 2027 [ohne Massstab]

Begründung:
Die Fläche der Gärtnerei und des Mansio-Wohnheims soll gemäss der Masterplanung für das Spitalareal von einer Arbeitszone Gewerbe in die Klinikzone 2 umgezont und in diese integriert werden.

Die südliche Abgrenzung der Klinikzone wird reduziert und um dieselbe Fläche gegen Osten erweitert. Der Landwirtschaftsbetrieb soll gemäss der längerfristigen Masterplanung ausgesiedelt werden. Mit der neuen Abgrenzung wird die bisherige Verzahnung des Spitalareals mit der Landwirtschaft reduziert und gegen Süden eine klare Trennlinie geschaffen. Der bestehende Flurweg soll neu innerhalb der Landwirtschaftszone an diese Grenze verlegt werden.

Die gesamte Fläche des südlichen Spitalreals wird somit (mit Ausnahme der verbleibenden Freihalte-, Wohn- und Arbeitszone und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) der Klinikzone K 2 zugewiesen.

Änderung Zonenzuweisung Bodanswart / IBZ (Ku > D 2), neue Spezialbauzone Bodanswart SpB mit Gestaltungsplanpflicht



Ausschnitt Zonenplan 2017 / Änderung 2027 [ohne Massstab]

Begründung:

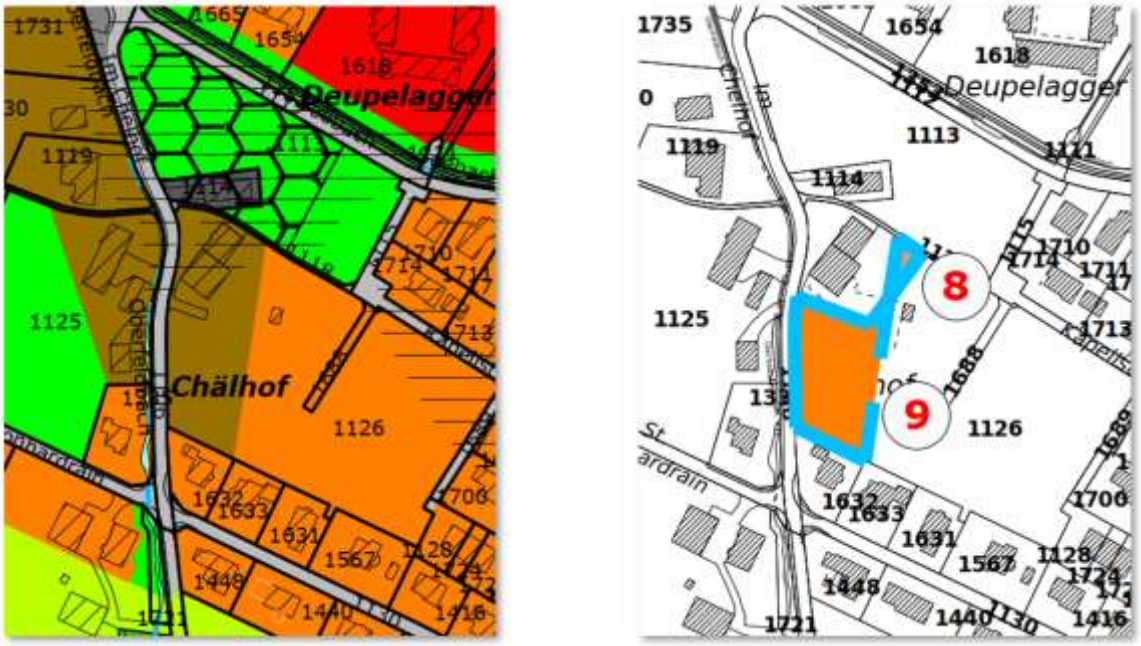
Für das Areal des ehemaligen «Internationalen Blindenzentrums (IBZ)» soll anstelle der bisherigen, stark einschränkenden Kurzone eine neue Spezialbauzone Bodanswart geschaffen werden (siehe Abschnitt Baureglement).



Die im Jahr 1874 erbaute «Villa» ist derzeit im Schutzplan noch rechtskräftig als Kulturobjekt unter Schutz gestellt. Im Rahmen einer Einstufungsüberprüfung im August 2026 wurde sie allerdings im Hinweisinventar von «wertvoll» zu «bemerkenswert» abgestuft.

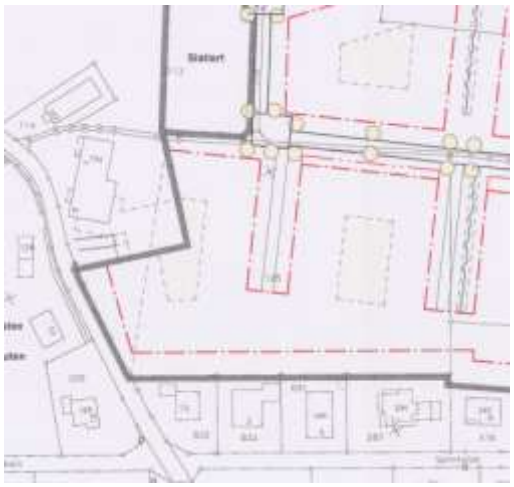
Das Gebäude soll zusammen mit der nördlich angrenzenden, stark abfallenden Umgebung in eine Dorfzone umgezont werden. Diese trägt dem ortsbaulich sensiblen Standort besser Rechnung, gleichzeitig erlaubt sie aber eine mögliche Umnutzung zu Wohn- oder von der Spezialbauzone unabhängigen Büronutzungen. Die historische Bausubstanz kann bei einer möglichen Umnutzung eher erhalten bleiben.

Umzonung Teil Parzelle Nr. 1126, Gebiet Kehlhof (Landschlacht)



Ausschnitt Zonenplan 2017 / Änderung 2027 [ohne Massstab]

Begründung:



Für das Gebiet Kehlhof besteht ein rechtskräftiger Gestaltungsplan «Chelhof Landschlacht», welcher sich über den unbebauten Teil der Parzelle Nr. 1126 und die östlich angrenzende Fläche erstreckt. Dessen Abgrenzung korrespondiert allerdings nicht mit der aktuellen Zonengrenze.
Das bestehende Mehrfamilienhaus, welches ausserhalb des Geltungsbereichs des Gestaltungsplans liegt, wurde inzwischen umgebaut und erweitert. Neu ist vorgesehen, die Umgebung des Mehrfamilienhauses (inkl. die bestehende Gartenanlage), welche gegenüber der historischen Kapelle steht, mit einer an die Baumasse angepassten Fläche der Dorfzone zuzuweisen.
Die übrige, unbebaute Teilfläche von Parzelle Nr. 1126, für welche keine besonderen ortsbaulichen Anforderungen bestehen, soll hingegen einheitlich gemäss den Regelbauvorschriften der Wohnzone bebaut werden können. Der bestehende überholte Gestaltungsplan soll dann in einem separaten Verfahren aufgehoben werden.

Weitere kleinere Anpassungen am Zonenplan

Folgende weitere kleinere Anpassungen am rechtskräftigen Zonenplan von 2017 sind im Änderungsplan ebenfalls dargestellt:

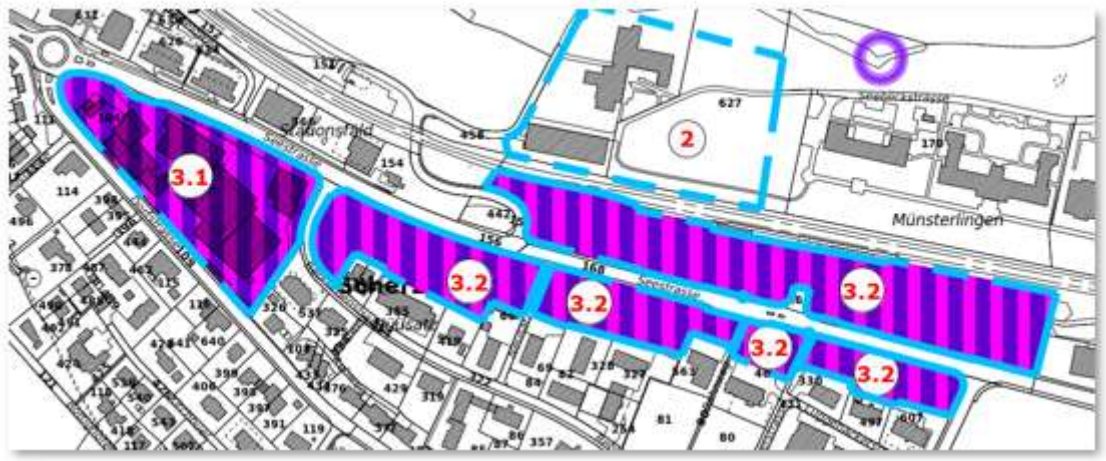
- Kleinere Ergänzungen der Klinikzone an die Hochwasserlinie
- Kleine Anpassungen von Strassenflächen, welche nicht für die Erschliessung benötigt werden, zu einer angrenzenden Nichtbauzone
- Anpassung von bisheriger Wohnzone zu Strassenfläche, wo diese heute als Verkehrsfläche (Seeradweg) dient.
- Diverse Kleinstanpassungen von Zonengrenzen an Hochwasserlinie

- Zuweisung bestehender Retentionsflächen von Landwirtschaftzone zur Landschaftsschutzzone
- Bereinigung der Zonenzuweisung auf Parzelle Nr. 1189 am östlichen Ortseingang von Landschlacht (zwischen der Bauzone und der nicht genehmigten Campingzone) von Landschaftsschutzzone zur Landwirtschaftzone
- Gestaltungsplanpflicht für die noch nicht überbauten Parzellen im Gebiet Seewiesen Landschlacht. Der bestehende veraltete Gestaltungsplan Seewiesen aus dem Jahre 1994 soll anschliessend in einem separaten Verfahren aufgehoben werden.

5.4 Vorgezogene Änderungen

Um die bereits weit fortgeschrittene Gestaltungsplanung für das Areal Rutishauser nicht zu blockieren, sollen folgende Anpassungen an Baureglement und Zonenplan gegenüber der restlichen Teilrevision der Ortsplanung vorgezogen und parallel mit dem Gestaltungsplan SeeSicht weiterverfolgt werden:

Zonenplan: Umzonung Areal Rutishauser (AG > WA 2.6) / Aufzonungen Scherzingen (WA 2.2 > WA 2.6)



Zonenplan: Änderung 2027 [ohne Massstab]

Baureglement

- Masstabelle (Art. 5) und Tabelle der zulässigen Bauweisen und Empfindlichkeitsstufen (Art. 6):
  Bestimmungen für die neue Wohn- und Arbeitszone WA 2.6
- **Bauen an Hanglagen (Art. 30):**
  Anpassungen der Messweise gemäss dem genehmigten Muster-Baureglement.
- **Parkierung für Fahrzeuge** (**Art. 31):**
  Reduktion der minimalen Pflichtparkfelder für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sowie für Besucher, im Rahmen des genehmigten Muster-Baureglements.
- **Reduktion der Pflichtparkfelder** (**Art. 32):**
  Reduktion der minimalen Pflichtparkplätze in Abhängigkeit von der ÖV-Güteklasse und bei nachgewiesenem geringerem Bedarf, sowie Verweis auf die VSS-Norm für andere Bauten und Anlagen, entsprechend dem genehmigten Muster-Baureglement.

6. Flächenbilanz Bauzonen und Richtplangebiete

6.1 Richtplangebiete

Die Flächenbilanz der WMZ-Gebiete ist ausgeglichen, die Summe aller WMZ-Gebiete wird nicht vergrössert.

Hingegen sind im Richtplan zusätzliche Flächen für öffentliche Zwecke auszuscheiden, insbesondere für eine spätere Erweiterung der Sportanlagen im Hafenfeld sowie eine allfällige Erweiterung des Schulareals in Scherzingen, falls der Bedarf dafür ausgewiesen ist. Vorgängig ist eine Schulraumstrategie (über beide Schulstandorte der Schulgemeinde) zu erarbeiten und eine Schulraumerweiterung innerhalb der bestehenden Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zu prüfen.

6.2 Bauzonen

Die Flächenbilanz der WMZ-Bauzonen ist deutlich positiv. Der grösste Beitrag ergibt sich durch die Umzonung der bisherigen Arbeitszone Gewerbe im Rutishauser-Areal (vorgezogene Änderung) und zum kleineren Teil durch die Zuweisung des Schutzobjekts "Villa" des Internationalen Blindenzentrums zur Dorfzone. Eine kleinere Fläche verschiebt sich von den WMZ- zu den öffentlichen Zonen durch die Umzonung im Gebiet Zälgli in Landschlacht.

Eine Verlagerung zwischen Arbeitszonen und Spezialbauzonen ergibt sich durch die Umzonung der Mansio / Gärtnerei zur Klinikzone K 2 im Spital-Campus Süd. Kleinere Verschiebungen ergeben sich durch Bereinigungen innerhalb der Verkehrszonen bzw. zu angrenzenden Bauzonen.

Insgesamt verkleinert sich die Summe der Bauzonen durch die vorgesehenen Änderungen um rund 1'000 m^2. Eine geringfügige Ergänzung der Spezialbauzone ergibt sich durch Anpassungen der Zonengrenze an die Hochwasserlinie.

7. Zielerreichung und Interessenabwägung

7.1 Berücksichtigung kantonale Vorgaben, Agglomerationsprogramm, weitere übergeordnete Planungen

Die in Kapitel 2.1 beschriebenen kantonalen Vorgaben sind wie folgt umgesetzt:

- die WMZ-Bauzonen und -Richtplangebiete sind gemäss den Vorgaben dimensioniert und angeordnet,
- die Umnutzung der Industriebrache der ehemaligen Weinkellerei Rutishauser AG (vorgezogene Änderung) wird ermöglicht,
- die Abgrenzungen des Siedlungsgebiets sind berücksichtigt,
- die Abgrenzung der Zonen zum Gewässer Bodensee sind bereinigt,
- die Weiterentwicklung des Spitalcampus Münsterlingen mit entsprechenden Anpassungen der Rahmennutzungsplanung (Zonenplan, Baureglement) und Richtplanung wird ermöglicht,
- die Vorgaben im Verkehrsbereich (Strassen, Wege, öffentlicher Verkehr und Langsamverkehr) sind berücksichtigt,
- die militärischen Anlagen als Kulturobjekte der Archäologie sind zur Aufnahme in den Schutzplan vorgesehen (Festsetzung im kommunalen Richtplan).

Zusätzlich werden mit einer entsprechenden Festsetzung im Richtplan zur Umsetzung des kantonalen Programms "Vorteil naturnah" Vorgaben für die Bewirtschaftung gemeindeeigener Flächen verankert.

Vom Agglomerationsprogramm Kreuzlingen – Konstanz (5. Generation, Stand 31.10.2024) sind aus dem Bereich Siedlung folgende Massnahmen in die Teilrevision der Rahmennutzungsplanung eingeflossen:

- Spitalcampus Münsterlingen als Entwicklungsschwerpunkt im Bereich Gesundheit (Massnahme S-5.1.16),
- Entwicklungsschwerpunkt «Lake View Münsterlingen» (heute SeeSicht) auf dem ehemaligen Areal Rutishauser (Massnahme S-5.1.17) mit Fokus Mischnutzung.

Aus dem Bereich Mobilität werden Massnahmen an der Fuss- und Veloinfrastruktur sowie ein grenzübergreifendes koordiniertes Verkehrsmanagement angestrebt, um den Einkaufstourismus besser in den Griff zu bekommen. Beim öffentlichen Verkehr stehen Massnahmen zur Beschleunigung der Busse sowie die längerfristig angestrebte Agglo S-Bahn im Vordergrund.
Soweit diese im Einflussbereich der Politischen Gemeinde liegen, sind diese in die Teilrevision des kommunalen Richtplans wie folgt eingeflossen:

- Ausarbeitung eines Langsamverkehrskonzepts (V 5.01),
- Verlegung des Bodensee-Radwegs entlang der Bahngeleise (V 5.08, direkte Wegführung durch den Spital-Campus Nord),
- Festlegungen Thema Parkplatzbeschränkung (V 7.01/7.04), soweit nicht bereits realisiert,
- Festlegung Thema Verkehrsberuhigung (V 8.03), soweit nicht bereits realisiert.

Weitere Massnahmen im Verkehrsbereich sind inzwischen umgesetzt oder in Realisierung begriffen, wie z. B. die im Agglomerationsprogramm verankerte Fussgängerverbindung über die Seestrasse zwischen dem Bahnhof Münsterlingen Spital und dem Kantonsspital oder die Aufwertung der Ortsdurchfahrten.

Weitere in den Richtplan aufgenommene Massnahmen aus der übergeordneten Planung ist die Langsamverkehrsunterführung beim Bahnhof Münsterlingen-Scherzingen im Zusammenhang mit der Erstellung eines Aussenperrons.

7.2 Berücksichtigung der Bundesinventare

Die Anforderungen des Ortsbildschutzes bezüglich der Freihaltung der Umgebungszone des ehemaligen Klosters gemäss ISOS werden mit einer entsprechenden Anpassung der Lage der Richtplangebiete im Gebiet «Chürzifäld / Laame» in Absprache mit dem Amt für Denkmalpflege bestmöglich berücksichtigt.
Die Sicherung der historischen Verkehrswege von nationaler Bedeutung wird mit einer entsprechenden Festsetzung im kommunalen Richtplan verankert.

7.3 Erreichung Mindestdichten

Mit einer moderaten Erhöhung der maximalen BMZ in allen Wohn-, Misch- und Zentrumszonen sowie der Schaffung einer neuen Wohn- und Arbeitszone WA 2.6 im Ortsteil Scherzingen und damit auch im ehemaligen Rutishauser-Areal (vorgezogene Änderung) wird die Nachverdichtung in den entsprechenden Gebieten gefördert und eine Erhöhung der Raumnutzerdichten insbesondere im Ortsteil Scherzingen ermöglicht.

7.4 Verfügbarkeit Bauzonen

Die Flächenbilanz der Bauzonen ist insgesamt leicht negativ. Im Zonenplan sind lediglich Umzonungen und Flächenverlagerungen, aber keine eigentlichen Neueinzonungen vorgesehen.

Eine Auszonung von schon länger ungenutzten Flächen am Rande des Baugebiets, welche für eine Auszonung grundsätzlich in Frage kämen, wurde geprüft. Mit den Eigentümern solcher Flächen, insbesondere am östlichen Ortseingang von Landschlacht, wurden Gespräche geführt, auch über die Möglichkeit einer Zuweisung zu einer Nichtbauzone. Um eine

Bebauungsmöglichkeit dieser Flächen in den nächsten 10 Jahren sicherzustellen, werden mit diesen Eigentümern Kaufrechtsverträge zugunsten der Gemeinde abgeschlossen. Die entsprechenden Verträge werden vor einer Beschlussfassung über den revidierten Zonenplan abgeschlossen und im Grundbuch eingetragen.

7.5 Interessenabwägung zur Umzonung der Arbeitszone «Areal Rutishauser»

Die Umzonung der Arbeitszone Gewerbe auf dem Areal der ehemaligen Weinkellerei Rutishauser wurde bereits mit dem Gestaltungsplan SeeSicht zur Vorprüfung eingereicht. Im entsprechenden Vorprüfungsbericht vom 8. September 2026 wird darauf hingewiesen, dass gemäss Festsetzung 1.4 A des Kantonalen Richtplans (KRP) Ein- und Umzonungen in Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) voraussetzen, dass eine gemeindespezifische Auslastung von über 100% besteht. Die Gemeinde Münsterlingen verfüge derzeit in den WMZ und bezogen auf den Zonenplanhorizont 2037 über eine gemeindespezifische Auslastung von lediglich 96 Prozent. Sie könne daher gestützt auf die gemeindespezifische Auslastung derzeit keinen Bedarf für zusätzliche WMZ-Flächen durch Ein- oder Umzonungen ausweisen.
Von dieser Regel könne aber ausnahmsweise abgewichen werden, wenn die geplante Umzonung ein strategisch günstig gelegenes und bereits weitgehend überbautes Gebiet betrifft. Im vorliegenden Fall kann eine Umzonung dieses Areals einer zweckmässigen Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur dienen. Es wird aber darauf hingewiesen, dass die Politische Gemeinde Münsterlingen mit dieser Umzonung eines ihrer beiden letzten reinen Arbeitszonengebiete aufgebe. Dem Verlust von reinen Arbeitszonen stünden grundsätzlich wirtschaftliche bzw. raumplanerische Interessen entgegen. Der Planungsbericht sei folglich um eine Interessenabwägung zu ergänzen, in welcher die Gemeinde die Bedarfsfrage beantwortet und nachvollziehbar ihre Überlegungen in dieser Sache darlegt.

Es trifft zu, dass mit der (vorgezogenen) Umzonung des Rutishauser-Areals eines der reinen Arbeitsgebiete verschwindet. Ein weiteres Arbeitsgebiet (welches im Vorprüfungsbericht nicht erwähnt wird), befindet sich aktuell auf einem Teil der Parzelle Nr. 1005 an der Spitalstrasse und beherbergt insbesondere die Gärtnerei Mansio und den Entsorgungshof. Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung ist vorgesehen, auch diese bisherige reine Arbeitszone umzuzonen, hier allerdings in eine Klinikzone. Die Klinikzone wird allerdings mit einer entsprechenden Anpassung des Baureglements, welches neu Gewerbe im Zusammenhang mit dem Klinikbetrieb generell zulässt, geöffnet.

Die Gemeinde Münsterlingen ist bezüglich Arbeitsplätze sehr stark auf die Gesundheitsbetriebe Kantonsspital (Spitalcampus Süd) und Psychiatrische Klinik (Spitalcampus Nord) ausgerichtet. Aktuell sind nahezu 98 % aller Arbeitsplätze (Stand 2024: 3’557/3’641) in der Politischen Gemeinde im tertiären Sektor (Dienstleistungen) angesiedelt, gegenüber rund 61 % im kantonalen Durchschnitt. Landwirtschaft (Primärsektor) sowie Industrie und Gewerbe (Sekundärsektor) spielen im Münsterlingen eine stark untergeordnete Rolle. Neben dem Kantonsspital und der Psychiatrischen Klinik zählen auch die Stiftung Mansio (Wohnen und Arbeiten für Menschen mit Beeinträchtigung) und das inzwischen aufgelöste Internationale Blindenzentrum (IBZ) zu den Arbeitsplätzen im dritten Wirtschaftssektor.

Der einzige nach den geplanten Umzonungen noch verbleibende Betrieb in der reinen Arbeitszone ist die Wäscherei Bodensee AG (heute elis AG), welche ihren Ursprung ebenfalls in einem spitalinternen Betrieb hatte und erst im Jahr 2006 als privatwirtschaftliche Unternehmung ausgegliedert wurde. Diese reine Arbeitszone von 1.44 ha ist unbestritten und soll belassen werden.

Neben den reinen Arbeitszonen stehen natürlich auch die Wohn- und Arbeitszonen einer Arbeitsnutzung offen, wie auch (mit der Anpassung des Baureglements) die Klinikzonen. Insgesamt verfügt die Politische Gemeinde bisher über rund 13 ha Mischzonen (neu ca. 14.35 ha) sowie total ca. 25.67 ha Klinikzonen. Die Politische Gemeinde ist überzeugt, dass sich die Arbeitsplätze in der Gemeinde auch weiterhin auf den Dienstleistungssektor und darin insbesondere auf Betriebe im Gesundheitsbereich konzentrieren werden und diesen mit den Klinikzonen, den ausgewiesenen Mischzonen und dem neu einer Spezialbauzone zugewiesenen Areal Bodanswart (ehemaliges Blindenzentrum) ausreichende Reserven für eine weitere Entwicklung zur Verfügung stehen.

7.6 Fruchtfolgeflächen

Gemäss Art. 30 Abs. 1bis der Raumplanungsverordnung des Bundes (SR 700.1) dürfen Fruchtfolgeflächen nur eingezont werden, wenn ein auch aus der Sicht des Kantons wichtiges Ziel ohne die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen nicht sinnvoll erreicht werden kann und sichergestellt wird, dass die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden.
Anpassung kantonaler Richtplan: Als Folge der Revision des Sachplans Fruchtfolgeflächen (SP FFF) wurde das Richtplankapitel «2.2 Landwirtschaftsgebiete» im Rahmen des Projekts «Kompensation von Fruchtfolgeflächen im Kanton Thurgau» überarbeitet und mit der Teilrevision 2020/2021 in den KRP aufgenommen. Neu enthält das Kapitel eine Kompensationsregelung, die dem revidierten SP FFF Rechnung trägt.
«Kompensationspflicht bei Einzonungen: Wird eine Fläche aus dem kantonalen FFF-Inventar eingezont, ist grundsätzlich eine FFF-Kompensation erforderlich. Von der Kompensationsplicht ausgenommen sind Einzonungen für Deponien und Einzonungen unter einer Bagatellschwelle von 3’000 m^2.»

Im Rahmen der Erarbeitung der neuen Ortsplanung wird nur eine Einzonung (Änderung Nr. 6) vorgenommen, welche in kleinerem Umfang Fruchtfolgeflächen tangiert:



Quelle: Geoportal, Layer Fruchtfolgeflächen gemäss Sachplan mit Skizze geplanter Neueinzonung

Diese befindet sich im südöstlichen Bereich der Parzelle Nr. 1492 und umfasst ca. 1'050 m^2, liegt also unterhalb der Bagatellschwelle. Allerdings wird im Gegenzug zu dieser Neueinzonung

eine grössere Fläche entlang des südlichen Siedlungsrandes ausgezont (Änderung Nr. 5, ca. 13'687 m^2).
Die ausgezonte Fläche dürfte weitgehend Fruchtfolgeflächenqualität aufweisen, ist aber momentan nicht ausgewiesen, da sie aktuell in der Bauzone liegt. Der Verlust an FFF durch die Neueinzonung dürfte damit mehr als überkompensiert werden können und es wird eine positive Fruchtfolgeflächenbilanz resultieren. Ein entsprechender Nachweis kann bei Bedarf im Rahmen des Genehmigungsverfahrens noch erbracht werden.

Die Bilanz der Fruchtfolgeflächen betreffenden Ein- und Aus- / Umzonungen wird sich somit in etwa wie folgt zeigen:

Nr. der Einzonung	**FFF-Fläche in m² ***	**Zonenänderung**	**Flurname**	**Parzelle**
5	ca. 1'050	LW zu K 2	Waldhuus	1492 (Teil)
Total	**- 1'050**			
Nr. der Auszonung	**FFF-Fläche in m² ***	**Zonenänderung**	**Flurname**	**Parzelle**
6	13'687	K 2 zu Lw	Bueche - Waldhuus	179 / 1492 (Teile)
Total	**+ 13'687**			
Bilanz	**+ 12'637**			

** Die Flächenangaben bezieht sich nicht auf die ganze Fläche der Zonenplanänderung, sondern auf die Fläche, in welcher Fruchtfolgeflächen (FFF) beansprucht werden bzw. durch die Auszonung neue Fruchtfolgeflächen geschaffen werden können.*

7.7 Abstimmung auf Nachbargemeinden

Eine Abstimmung auf die Ortsplanungen der Nachbargemeinden Bottighofen, Lengwil, Langrickenbach und Altnau ist soweit erforderlich erfolgt.
Die Gemeinde Münsterlingen verfügt (mit Ausnahme des Campingplatzes Ruderbaum an der Grenze zu Altnau) über keine Bauzonen entlang der Gemeindegrenzen, bei denen eine vertiefte Abstimmung mit einer Nachbargemeinde erforderlich wäre. Beim erwähnten Campingplatz sind keine Anpassungen vorgesehen.

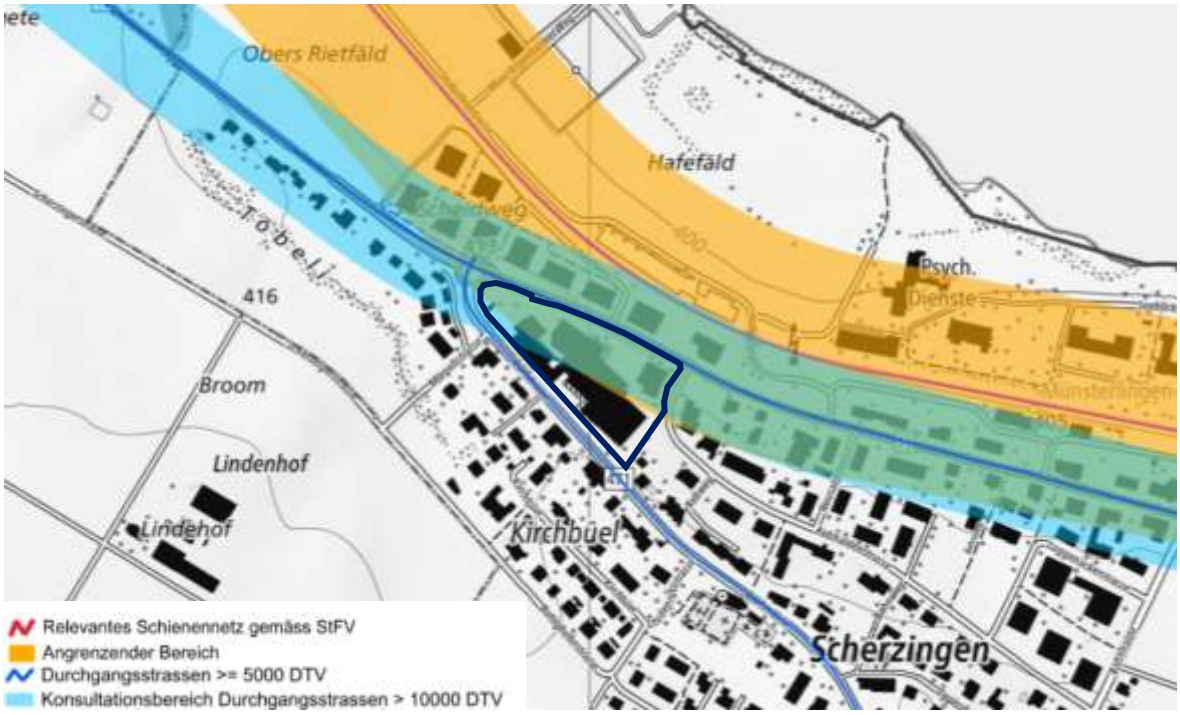
7.8 Nachweis Lärmschutz Strasse / Bahn (gemäss Lärmschutzverordnung LSV)

Entlang der lärmrelevanten Verkehrsachsen (insbesondere und Kantonsstrasse H13 Schaffhausen-Kreuzlingen-Rorschach und die Bahnlinie 820 Schaffhausen-Kreuzlingen-Romanshorn) sind im Rahmen dieser Teilrevision keine Anpassungen im Zonenplan oder Richtplan vorgesehen, welche Anpassungen der Empfindlichkeitsstufen oder andere Auswirkungen bezüglich Immissionen zur Folge haben.

Für die Fläche der ehemaligen Weinkellerei Rutishauser AG (Parzelle Nr. 104) ist eine Umzonung von einer Arbeitszone Gewerbe (ES III) zu einer Wohn- und Arbeitszone (ebenfalls ES III) vorgesehen. Die Empfindlichkeitsstufe bleibt somit unverändert, neu sind aber Wohnnutzungen zugelassen. Ein Lärmgutachten betreffend der für die neu angestrebte Nutzung einzuhaltenden Werte wurde im Rahmen des Gestaltungsplans für das Areal ausgearbeitet und ist bereits vorgeprüft.

7.9 Störfallvorsorge

Teile des Gemeindegebiets liegen im Konsultationsbereich der Störfallvorsorge. Sowohl die Eisenbahnlinie als auch die Seestrasse sind störfallrelevant. Im Konsultationsbereich sind gemäss der Verordnung über den Schutz von Störfällen (StFV) raumwirksame Tätigkeiten mit einem starken Anstieg der Risiken sowie sensible Objekte oder Anlagen mit grossen Menschenansammlungen zu vermeiden.



Risikokataster Eisenbahn und Durchgangsstrassen mit Planungsgebiet | ohne Massstab | map.geo.tg.ch

Im oben dunkelblau umrandeten Planungsgebiet ist mit der Umnutzung des Areals Rutishauser eine Umzonung von einer Arbeitszone in eine Wohn- und Arbeitszone vorgesehen. Bei einer solchen Umzonung ist abzuschätzen, welcher Personenzuwachs stattfinden könnte. Falls die entsprechenden Grenzwerte überschritten werden, ist eine Risikoanalyse durchzuführen.

Parallel zur vorgezogene Umzonung des Areals ist ein Gestaltungsplan in Ausarbeitung (Gestaltungsplan «SeeSicht»). Auf die Relevanz der Störfallverordnung wurde im Rahmen der kantonalen Vorprüfung des Gestaltungsplans bereits hingewiesen. Die entsprechende Abklärung zur Risikorelevanz (gemäss Art. 11a StFV) hat in Absprache mit dem Amt für Umwelt (AfU) zu erfolgen und wird im Rahmen des Gestaltungsplans gemacht.

Eisenbahnlinie

Das Planungsgebiet der geplanten Umzonung liegt teilweise im Konsultationsbereich Eisenbahnlinie. Gemäss Planungshilfe *Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge* (ARE, 2022) liegt keine Risikorelevanz vor, wenn die Summe aus vorhandener und zusätzlicher Personenbelegung den massgebenden Referenzwert unterschreitet.

Aufgrund einer quantitativen Erstabschätzung der Risikorelevanz ist davon auszugehen, dass ein Bahn-Screening zu erstellen ist. Ein solches wird gemäss dem entsprechenden Hinweis im Vorprüfungsbericht zum Gestaltungsplan «SeeSicht» mit diesem erarbeitet.

Durchgangsstrasse

Das Planungsgebiet der geplanten Umzonung liegt teilweise auch im Konsultationsbereich Durchgangsstrasse (Seestrasse H13 mit über 10'000 DTV). Hier kann aufgrund der quantitativen Erstabschätzung der Risikorelevanz davon ausgegangen werden, dass ein vertieftes Gutachten für das Risiko aufgrund der Durchgangsstrasse nicht erforderlich sein dürfte.

Auch diese Frage wird im Rahmen der bereits ausgelösten Risikoabschätzung im Gestaltungsplanverfahren inklusive allfälliger Ausarbeitung von Objektschutzmassnahmen geprüft.

Schlussfolgerungen aus diesen Abklärungen sollten während der laufenden Vorprüfung der Teilrevision der Ortsplanung vorliegen und können bei Bedarf nachgereicht werden.

7.10 Umsetzung Naturgefahren im Zonenplan

Die Berücksichtigung der Gefahrenkarten in der Nutzungsplanung erfolgte bereits bei der letzten Ortsplanungsrevision (vgl. Planungsbericht Revision Ortsplanung, Kap. 8.4). Im Rahmen der aktuellen Teilrevision erfolgten keine diesbezüglich relevanten Anpassungen.

7.11 Berücksichtigung Grundwasser und Wasserversorgung

Gemäss ThurGIS bestehen auf dem Gemeindegebiet von Münsterlingen keine Grundwasserfassungen mit Grundwasserschutzzonen.
Der Uferbereich des Bodensees ist als Gewässerschutzbereich A_o ausgewiesen. Auf Ebene des Zonenplans erfolgen keine relevanten Nutzungsanpassungen in diesem Bereich. Bei einer allfälligen Erweiterung des Sportplatzes gemäss Richtplan (S 1.03 bzw. I 1.02) sind die entsprechenden Anforderungen zu berücksichtigen.

7.12 Berücksichtigung belastete Standorte

Es erfolgen keine Anpassungen der Nutzungs- oder Richtplanung im Bereich von belasteten Standorten, welche untersuchungs-, überwachungs- oder sanierungsbedürftig wären.

7.13 Abgrenzung Wald/Bauzone

Die geplanten Anpassungen am Zonenplan betreffen keine Abgrenzungen zum Wald.

8. Aufhebung von Sondernutzungsplänen

Die Bereinigung der Sondernutzungspläne, insbesondere die Prüfung allfällig notwendiger Anpassungen an die Bestimmungen des revidierten Planungs- und Baugesetzes vom 21. Dez. 2011 und an die Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) wurde in der Gemeinde Münsterlingen bereits durchgeführt (Aufhebungen genehmigt mit DBU-Entscheid Nr. 32 vom 19.05.2024).

Bei dieser Bereinigung ausgeklammert wurde damals der Gestaltungsplan Chelhof Landschlacht (DBU Entscheide Nr. 83 vom 28.11.2001 und Nr. 98 vom 04.12.2008), da noch weitere Abklärungen erforderlich waren. Zum damaligen Zeitpunkt liefen noch aktuelle Baugesuche.
Der Gestaltungsplan soll in einem separaten Verfahren 2027 aufgehoben werden. Zuvor sind jedoch noch betreffend die vorhandenen offenen Entwässerungsgräben zusätzliche Regelungen bezüglich Unterhalt und Bestandsschutz im Grundbuch einzutragen. Ein grosser Teil des Planungsgebiets ist inzwischen bebaut, diese Bauten und Anlagen geniessen Besitzstandsgarantie

gemäss § 94 PBG. Mit der geplanten Anpassung von Zonenplan und Baureglement kann eine massvolle Verdichtung des noch unbebauten Teilgebiets erfolgen. Dieses soll in Regelbauweise bebaut werden.

Die Aufhebung des Gestaltungsplans Seewiesen (RRB Nr. 571 vom 10.05.1994) wurde vom DBU nicht genehmigt. Die Gemeinde wurde beauftragt, die aktuelle baurechtliche Situation auf mehreren Parzellen in der Seeuferschutzzone zu prüfen und dem DBU Bericht zu erstatten.
Diese Überprüfungen haben inzwischen stattgefunden. Die baurechtlichen Verfahren zur Bereinigung sind eingeleitet. Der Gestaltungsplan selbst soll nach wie vor aufgehoben werden. Damit dies möglich ist, wird im Zonenplan über die noch nicht bebauten Parzellen eine Gestaltungsplanpflicht erlassen. Anschliessend kann der Gestaltungsplan in einem separaten Verfahren, voraussichtlich damit frühestens im Jahre 2028 aufgehoben werden.

Beim Gestaltungsplan Scheidweg II wurde die Gemeinde im DBU-Entscheid Nr. 32 vom 19.05.2024 beauftragt, diesen bis zum 31.12.2027 an das neue Recht anzupassen. Die im Gestaltungsplan festgelegten Bestimmungen wie beispielsweise die Gebäudehöhe müssten ins neue Recht überführt werden. Da der Zweck des Gestaltungsplans erfüllt ist, sämtliche Erschliessungs- und Gemeinschaftsanlagen erstellt sind und das Gebiet vollständig überbaut ist, soll der Gestaltungsplan 2027 in einem separaten Verfahren aufgehoben werden.

9. Anpassungen Schutzplan Natur- und Kulturobjekte

Ursprünglich war vorgesehen, auch am Schutzplan der Natur- und Kulturobjekte Anpassungen vorzunehmen. Anpassungsbedarf besteht bei den Kulturobjekten der Denkmalpflege, insbesondere im Bereich des Spitalcampus.

Im Zusammenhang mit der angestrebten Neuausrichtung der Denkmalpflege wurde seitens des Amtes für Denkmalpflege ein Inventar der erhaltenswerten und geschützten Objekte erarbeitet, welches das bisherige Hinweisinventar ablösen soll. Die Gemeinde beteiligte sich an der entsprechenden Mitwirkung (Mai 2025). Die Auswertung dieser Mitwirkung ist momentan noch im Gange.
Ausgelöst durch die erwähnte Neuausrichtung der Denkmalpflege wurde auch eine Revision des kantonalen Gesetzes zum Schutz und Pflege der Natur und Heimat (TG NHG, RB 450.1) in Angriff genommen. Diese Revision dürfte zu wesentlichen Veränderungen im Prozess der Unterschutzstellungen und zu Verschiebungen in der Zuständigkeit zwischen Kanton und Gemeinden führen. Diese Überarbeitung der kantonalen Rechtsgrundlagen im Bereich NHG ist noch nicht abgeschlossen.

Des Weiteren wurde im 2023 kommuniziert, dass für eine Revision des kommunalen Schutzplans im Bereich der Naturobjekte ein Inventar sämtlicher Naturobjekte in der Gemeinde erarbeitet werden müsse. Diese Erarbeitung müsse durch ein ökologisches Ingenieurbüro oder eine qualifizierte Fachkraft erfolgen. Das Amt für Raumentwicklung leiste im Gegenzug finanzielle Beiträge an diese Erarbeitung.

Aus all diesen Gründen wurde entschieden, auf eine Revision des Schutzplans Natur- und Kulturobjekte momentan zu verzichten und diese Arbeiten im Anschluss an diese Teilrevision der Ortsplanung vorzunehmen.

10. Verfahren

10.1 Information und Mitwirkung

Am 19. Oktober 2026 wurden die Unterlagen durch die Planungskommission und am 21. Oktober 2026 durch den Gemeinderat zuhanden der Vorprüfung und der öffentlichen Mitwirkung verabschiedet. Bevölkerung und weitere Interessierte wurden mittels Pressetext und Publikation auf der Website zum öffentlichen Orientierungsanlass «Dialog Münsterlingen» am 27. Oktober 2026 eingeladen. Dabei wurde über den Stand der Revision orientierFFFt und die Bevölkerung zur Mitwirkung eingeladen.
Anschliessend haben die Bevölkerung und Interessierte ab dem 13. November 2026 während 30 Tagen Gelegenheit, die Entwürfe digital auf der Gemeinde-Webseite oder auf Papier auf der Gemeindeverwaltung einzusehen und schriftliche Stellungnahmen abzugeben.

(noch zu ergänzen)

10.2 Vorprüfung

Parallel zur Mitwirkung wurden die Unterlagen zur Vorprüfung bei den kantonalen Amtsstellen eingereicht.

(noch zu ergänzen)

10.3 Öffentliche Bekanntmachung und Auflage, Einsprachenerledigung

10.4 Urnenabstimmung

10.5 Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt, Inkraftsetzung

NRP Ingenieure AG

Andreas Niklaus
Projektleiter Raumplanung

Boris Binzegger
Projektleiter Raumplanung

Anhang:

- A1: Zonenplanänderungstabelle
- A2: Richtplanänderungstabelle
- A3: Zuweisung kantonaler Zonenkatalog
- A4: Plan Änderungen Zonenplan
- A5: Plan Änderungen Richtplan
- (A6: Auswertung kant. Vorprüfung)
- (A7: Liste Mehrwertabgabe)