

**DER REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU**Protokoll vom **21. Nov. 1995**Nr. *1202***Zonenplan- und Baureglementsänderungen Golfplatz Lipperswil, Gestaltungsplan Golfanlage Lipperswil, Baullnienplan Lipperswil/ PG Wäldi, PG Wigoltingen / Tellwelse Genehmigung**

1. Mit diversen Schreiben (19. April 1994 Ortsvorsteherschaft Illhart, 9. Okt. 1995 Gemeinderat Wigoltingen, 13. April 1994 Ortsvorsteherschaft Lipperswil, 25. Okt. 1994 Ingenieurbüro IPG Keller AG im Auftrag der Ortsvorsteherschaft Lipperswil, 10. und 19. Okt. 1995 Gemeinderat Wäldi) ersuchen die jeweils zuständigen Gemeindebehörden um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlagen. Den Akten ist zu entnehmen, dass die Planaufgabe- und Beschlussverfahren entsprechend den formellen Anforderungen des kantonalen Baugesetzes durchgeführt wurden. Beim Departement für Bau und Umwelt sind keine Rekurse mehr hängig.
2. Mit dem Änderungspaket 1994/95 des kantonalen Richtplans (KRP) ist in den Gemeinden Wäldi und Wigoltingen (Ortsteile Lipperswil und Illhart) eine Fläche von ca. 100 Hektaren als "Gebiet mit zu prüfender Nutzung" festgesetzt worden. Damit sind auf kantonomer Ebene die notwendigen planerischen Voraussetzungen zur Realisierung einer Golfanlage mit voraussichtlich zwei Plätzen und insgesamt 27 Spielbahnen geschaffen worden.
Das Genehmigungsverfahren für die drei Zonenplanänderungen (zwei auf dem Gebiet der Gemeinde Wäldi, eine in Wigoltingen) musste bis zur erwähnten Änderung des KRP sistiert werden. Die Vorlagen halten sich an die Vorgaben des KRP und im wesentlichen auch an die Ergebnisse der konferenziellen Vorprüfung. Grundsätzliche Vorbehalte sind deshalb von keiner Amtsstelle angebracht worden, auch nicht gegen die dazugehörigen Zonenvorschriften (Baureglementsänderungen). Hingegen drängen sich einige Präzisierungen auf. Da die Golfplatzzonen als Bauzonen gelten, wurden gemäss den Anforderungen des Bundesgesetzes über den Wald (WaG) an den Grenzen zwischen Wald und Golfplatzzonen Waldfeststellungen durchgeführt. Diese inzwischen in Rechtskraft erwachsenen Waldfeststellungspläne sind vorschriftsgemäss in den Zonenplanänderungen eingetragen worden, allerdings mit einigen kleineren Abweichungen zu den Waldfeststellungsplänen. Dies ist insofern von eher geringer Tragweite, als der Eintrag im Zonenplan lediglich deklaratorischen Charakter aufweist und die

Waldfeststellungspläne massgebend sind. Ein solcher Hinweis fehlt indes in den Zonenplanänderungen von Wäldi. Beide betroffenen Gemeinden werden eingeladen, die korrekte Bezeichnung der Waldgrenzen in den Zonenplanänderungen noch nachzuholen. Des weiteren täuscht die farbliche Gleichbehandlung der als Wald abgegrenzten Gebiete deren Zugehörigkeit zur Golfplatzzone 1 vor. Dies ist mit Art. 12 WaG unvereinbar. Deshalb wird klargestellt, dass die innerhalb der Waldbegrenzungslinie gelegenen - und im hinterlegten Übersichtsplan übrigens mit der Waldsignatur versehenen - in der Farbe der Golfplatzzone 1 gehaltenen Flächen Wald im Rechtssinn darstellen. Schliesslich bleibt festzuhalten, dass mit diesen Abgrenzungen der dynamische Waldbegriff gegenüber den Golfplatzzonen I und II aufgehoben ist. Künftig in diese Zonen einwachsende oder neu gepflanzte Bestockungen gelten nicht mehr als Wald im Rechtssinn und können jederzeit ohne Rodungsbewilligung wieder entfernt werden.

Das Meliorationsamt weist darauf hin, dass bei einem Grossteil der bisher der Landwirtschaftszone oder der Landschaftsschutzzone und nun den Golfplatzzonen zugewiesenen Flächen Subventionsrückerstattungen fällig werden. Die Regelung dieser Fragen erfolgt jedoch erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

3. Der in den Zonenvorschriften verlangte Gestaltungsplan (GP) für die Golfanlage Lipperswil im Bereich der Golfplatzzone 1 wurde aufgrund der Zugehörigkeit des Golfplatzareals zu zwei Gemeinden von den beiden beteiligten Gemeindebehörden je für ihr Teilgebiet als separate Vorlage erlassen. Ungeachtet der politisch-administrativen Grenzen liegt den beiden GPs selbstverständlich ein Gesamtkonzept zugrunde, was sich nicht nur im je identischen Situationsplan über das ganze Gebiet, sondern auch in den sehr ähnlichen Sonderbauvorschriften manifestiert. Als lediglich redaktionelles Versehen ist deshalb zu werten, wenn gemäss Art. 3 Abs. 2 der SBV des Wigoltinger Gestaltungsplans das Baureglement der früheren Ortsgemeinde Lipperswil (statt Illhart) gelten soll, soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt.

Die Gestaltungspläne tragen den im Vorfeld seitens des Kantons und der Umweltschutzverbände geltend gemachten Anforderungen weitgehend Rechnung. Trotz fehlender Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung wurden die Auswirkungen der Anlage in einem eigenen Bericht zur Umweltverträglichkeit beleuchtet. Im allgemeinen können die Vorlagen als zweckmässig eingestuft werden. Problematisch sind jedoch einzelne Festlegungen aus forstlicher Sicht. Die beiden Ufergehölze auf Parz. Nr. 704 und auf den Parzellen Nrn. 715/716 sind Wald im Rechtssinn (vgl. die entsprechenden Waldfeststellungspläne). Sie gehören somit, wie bereits oben vermerkt, nicht zur Golfplatzzone 1. Im Unterschied zum Ufergehölz auf Parz. Nr. 787, das als weisse Fläche ausgespart wurde, sind die beiden anderen Ufergehölze als Wald eingefärbt, was den fälschlichen Eindruck erwecken könnte, die Nutzung dieser Flächen sei ebenfalls Regelungsgegenstand des Gestaltungsplans und unterstehe nicht der Waldgesetzgebung. Zur Vermeidung von Missverständnissen, die sich gerade aus der geschilderten farb-

lichen Ungleichbehandlung der verschiedenen Waldflächen ergeben könnten, werden Hinweisvermerke angebracht. Gemäss Art. 5.10 SBV (Wigoltingen), resp. Art. 5.11 SBV (Wäldi) sind im Situationsplan mittels Sonderbaulinien die einzuhaltenden Waldabstände festgesetzt, wo der Waldabstand von 15 m unterschritten ist. Zunächst ist zu korrigieren, dass der Waldabstand nach § 83 Baugesetz mindestens 25 m zu betragen hat. Der Mindestabstand von 15 m betrifft lediglich Ufergehölze (§ 84 BauG). Da die "Sonderbaulinien" nicht näher definiert sind, entfalten sie entgegen dem Wortlaut die Wirkung von normalen Baulinien. Sie gelten mithin für Bauten und Anlagen. Umgesetzt auf die baulichen Möglichkeiten im Gestaltungsplangebiet können somit nicht nur Geländeänderungen für die Golfbahnen, sondern auch "golfbedingte Bauten, wie gedeckte Abschlüge, Wetterschutzhütten und Blitzschutzunterstände" (Art. 5.11 SBV Wigoltingen, resp. Art. 5.15 SBV Wäldi) errichtet werden. Während diese direkt entlang des Waldrandes verlaufenden Sonderbaulinien mit teilweise recht zufällig gesetzten Anfangs- und Endpunkten für zurückhaltende Terrainveränderungen noch vertretbar erscheinen, gehen die in Art. 5.11, resp. 5.15 SBV erwähnten "golfbedingten Bauten" eindeutig zu weit. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens kann der Regierungsrat lediglich die Zweck- und Gesetzmässigkeit prüfen. Es ist ihm unter dem Regime des Baugesetzes von 1977 hingegen verwehrt, materielle Rechtsetzungen vorzunehmen. Mit Blick auf die kritisierten Baulinien und Sonderbauvorschriften bedeutet dies, dass die als "Sonderbaulinien" bezeichneten Baulinien nicht einschränkend in reine "Anlagenbaulinien", "Terrainveränderungsbaulinien" oder dergleichen umdefiniert werden können. Wegen der unzumutbaren Regelung können Art. 5.10 SBV (Wigoltingen), resp. Art. 5.11 SBV (Wäldi), sowie die "Sonderbaulinien" im Situationsplan nicht genehmigt werden. Da die Sonderbaulinien dem Vernehmen nach effektiv nur auf Terrainveränderungen in Waldnähe abzielten, werden sich durch diese Nichtgenehmigung voraussichtlich keine gravierenden Auswirkungen auf das Golfplatzprojekt ergeben. Für solche Vorhaben könnte das Departement für Bau und Umwelt (DBU) im Baubewilligungsverfahren auf Antrag der Gemeindebehörde hin einer Unterschreitung des gesetzlichen Wald- und Ufergehölzabstandes im Sinne von §§ 83, 84 BauG voraussichtlich zustimmen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die bereits erwähnten "golfbedingten Bauten" gemäss Art. 5.11 (Wigoltingen), resp. 5.15 SBV (Wäldi) selbstverständlich den gesetzlichen Wald- oder Ufergehölzabstand einzuhalten haben oder andernfalls ebenfalls die notwendige Zustimmung des DBU zu beantragen ist. Diese Ausführungen dienen lediglich der Klarstellung, weil sich dies aus Art. 5.11 i.V.m. Art. 5.10 (Wigoltingen), resp. Art. 5.15 i.V.m. Art. 5.11 (Wäldi) an sich von selbst ergibt. Die Darstellungsform im Situationsplan ist gemäss Art. 3 Abs. 2 SBV "lediglich generell, soweit sie nicht genau bestimmte Elemente betrifft". Da nirgends definiert ist, welche Elemente effektiv genau bestimmt sind, lässt diese Bestimmung einen recht weiten Ermessensspielraum offen. Mit Blick auf Art. 5.11 (Wigoltingen), resp. 5.15 SBV (Wäldi) ist davon auszugehen, dass wohl die "golfbedingten Bauten" zu den nicht genau bestimmten Elementen zu zählen

sind. Nach den Ausführungen weiter oben liegt auf der Hand, dass der unmittelbar am Ufergehölz auf Parz. Nr. 751 vorgesehene gedeckte Abschlag an dieser Stelle nicht toleriert werden kann. Um trotz der "generellen Darstellungsform" keine falschen Signale zu setzen, wird jener Abschlag nicht genehmigt.

Im Bereich des Parkplatzes nördlich der Golfplatzzone 2 (Wäldi) ist eine "Sonderbaulinie Bereich Parkplatz" eingezeichnet. Es fehlt der Vermerk, dass dies lediglich als Hinweis gemeint ist und der massgebende Verlauf der Baulinie dem separat erlassenen Wald-Baulinienplan zu entnehmen ist (siehe Ziffer 4).

4. Der Wald-Baulinienplan Lipperswil "für Parkplatz Parzellen Nr. 617, 618 und 624" ermöglicht die Errichtung eines Parkplatzes im gesetzlichen Waldabstandsreich, wie der Eintrag im Deckblatt bestätigt. Dieser auf den ersten Blick überflüssig erscheinende Hinweis ist angebracht, weil im Plan selber die "Wald-Baulinie" nicht näher spezifiziert ist und der Eindruck vermieden werden soll, es handle sich um eine Baulinie auch für sonstige Bauten und Anlagen. Gegen den Erlass dieser Baulinie für einen Parkplatz sind keine Vorbehalte anzubringen.

Auf Antrag des Departementes für Bau und Umwelt beschliesst der Regierungsrat:

1. Die von der Gemeindeversammlung Lipperswil am 1. März 1994 beschlossene Änderung der §§ 13 bis 15 des Baureglements und die gleichentags sowie am 21. Okt. 1994 beschlossenen Zonenplanänderungen für den Golfplatz Lipperswil werden genehmigt.
2. Die von der Gemeindeversammlung Illhart am 25. März 1994 beschlossene Änderung der §§ 7 und 10 des Baureglements und die gleichentags beschlossene Zonenplanänderung für den Golfplatz Lipperswil werden genehmigt.
3. Der vom Gemeinderat Wäldi am 17. Juli 1995 beschlossene Gestaltungsplan Golfanlage Lipperswil, bestehend aus einem Situationsplan im Massstab 1:2'000 und den Sonderbauvorschriften, wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Ausnahmen genehmigt:
 - Sonderbauvorschriften: Art. 5.11
 - Situationsplan: Sonderbaulinien Bereich Golfanlage
 - Situationsplan: Gedeckter Abschlag auf Parz. Nr. 751
4. Der vom Gemeinderat Wigoltingen am 7. Aug. 1995 beschlossene Gestaltungsplan Golfanlage Lipperswil, bestehend aus einem Situationsplan im Massstab 1 : 2'000 und den Sonderbauvorschriften, wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Ausnahmen genehmigt:
 - Sonderbauvorschriften Art. 5.10
 - Situationsplan: Sonderbaulinien Bereich Golfanlage

5. Der vom Gemeinderat Wäldi am 17. Juli 1995 beschlossene Baulinienplan Wald-Baulinie Lipperswil wird genehmigt.
6. Mitteilung an:
- Gemeinderat Wäldi, 8557 Lipperswil, unter Beilage von je zwei Zonenplanänderungen Golfplatz (1. "Änderung", 2. "Ergänzung"), zwei Baureglementsänderungen, zwei Gestaltungsplänen und zwei Baulinienplänen, alle mit den erforderlichen Genehmigungs-, Nichtgenehmigungs- und Hinweisvermerken (Zonenplanänderung: Legende Waldfeststellung; Gestaltungsplan: Ufergehölze Parz. Nr. 704 und Parzellen Nrn. 715/716, Legende Sonderbaulinie Bereich Parkplatz, Sonderbauvorschriften Art. 5.15)
 - Gemeinderat Wigoltingen, 8556 Wigoltingen, unter Beilage von zwei Zonenplanänderungen Golfplatz, zwei Baureglementsänderungen und von zwei Gestaltungsplänen Golfplatz, alle mit den erforderlichen Genehmigungs-, Nichtgenehmigungs- und Hinweisvermerken (Zonenplanänderung: Legende Waldfeststellung; Sonderbauvorschriften Art. 5.11)
 - Departement für Bau und Umwelt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Departement für Bau und Umwelt, Umweltschutzfachstelle
 - Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft
 - Amt für Wirtschaft, Energie und Verkehr
 - Amt für Denkmalpflege
 - Meliorationsamt
 - Landwirtschaftsamt
 - Kantonsforstamt
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumplanung (5) unter Beilage von je zwei Zonenplanänderungen Golfplatz (1. "Änderung", 2. "Ergänzung" in Wäldi und 3. "Änderung" in Wigoltingen), von je zwei Baureglementsänderungen, von je einem Gestaltungsplan Golfplatz (Wäldi, resp. Wigoltingen) und einem Baulinienplan (Wäldi), mit Genehmigungsvermerken analog Gemeindeexemplar, und der übrigen Akten

Für richtige Ausfertigung

Der Staatsschreiber

