



KANTON THURGAU
POLITISCHE GEMEINDE
WÄLDI



GESTALTUNGSPLAN GOLFANLAGE LIPPERSWIL

GOLFPLATZZONE 1 SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Mitteilung des Beschlusses

gemäss § 33 Bau G am: *10. August 1995*

Öffentliche Planaufgabe: *14. August bis 12. Sept. 1995*

Durch den Gemeinderat

beschlossen am: *17. Juli 1995*

Der Gemeindeammann:

H. Meckli



Die Gemeindeschreiberin:

E. Odermatt

Vom Regierungsrat

TEILWEISE genehmigt am: *21. Nov. 1995*

mit RRB Nr. : *1202*



INHALTSVERZEICHNIS

	Seite:
Art. 1. Zweck	3
Art. 2. Geltungsbereich	4
Art. 3. Bestandteile, Verhältnis zum übrigen Recht, Rechtswirkungen	6
Art. 4. Abweichungen gegenüber der Regelbauordnung	6
Art. 5. Besondere Bestimmungen	7
A: Terrainveränderungen	7
B: Golfplatzgestaltung	8
C: Be- und Entwässerungen	8
D: Waldabstände	9
E: Wege, Parkplätze, Strassenunterführung	9
F: Bauten	9
G: Unterhalt und Pflege, Expertengruppe, Erfolgskontrolle	10
H: Umnutzung bestehender Hochbauten	10
I: Rückführung in die landwirtschaftliche Nutzung	11

SONDERBAUVORSCHRIFTEN GOLFPLATZZONE 1

Art. 1. Zweck

1 Der Gestaltungsplan bezweckt namentlich:

- die Regelung des Baues, der Gestaltung und der Bewirtschaftung des Golfplatzes mitsamt den notwendigen Anlagen;
- eine zweckmässige Erschliessung;
- eine gute Einpassung der Anlagen ins Landschaftsbild, insbesondere eine gute Gestaltung der Übergänge zur bestehenden Landschaft;
- den Einbezug des Geländes sowie der natürlichen Hindernisse bei der Anlage der Spielbahnen;
- die Erhaltung und Schaffung eines ortstypischen Landschaftsraumes unter Wahrung der Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes;
- die Sicherstellung einer schonenden Behandlung des Bodens bereits während der Bauphase;
- eine vielfältige, standortgerechte Bepflanzung der Golfanlage;
- die Schaffung und Verbindung von unterschiedlichen Lebensräumen für Fauna und Flora.

Art. 2 Geltungsbereich

1 In den Gestaltungsplan einbezogen sind folgende Grundstücke im Grundbuch Wäldi:

Parzellen Nr. Lipperswil:	Eigentümer:
609	Eisenegger Traugott
617	Ochsner Roman
618	Ochsner Roman
620	Haldemann Hans
624	Hauenstein Ulrich
628	Hauenstein Ulrich
702	Ochsner Roman
703	Munizipalgemeinde Wäldi
704	Meister Brigitte
705	Staat Thurgau
707	Kohli Barbara
	Ben Hamo Hedi
709	Hauenstein Ulrich
710	Munizipalgemeinde Wäldi
713	Munizipalgemeinde Wäldi
714	Hauenstein Ulrich
715	Kurt Reinhart Erben
716	Mauch Jakob
717	Munizipalgemeinde Wäldi
718	Kurt Reinhart Erben
751 (Teil)	Vetsch Hans
754	Guggenbühl AG
757	Hugelshofer Ulrich
763	Straub Walter
783	Haldemann Hans
785	Hauenstein Ulrich
786	Hugelshofer Ulrich
787	Mühlethaler Jeanette u. Sandra
791	Munizipalgemeinde Wäldi
792 (Teil)	Mühlethaler Jeanette u. Sandra
793	Hauenstein Ulrich
810 (Teil)	Vetsch Hans
812	Vetsch Hans
813	Guggenbühl AG
901	Straub Walter
969	Ochsner Roman

Folgende Strassenparzellen sind zusätzlich einbezogen:

Parzellen Nr. Lipperswil:	Eigentümer:
603	Politische Gemeinde Wäldi
610	"
619	"
625	"
635	"
636	"
697	"
698	"
701	"
703	"
705	"
706	"
708	"
711	"
712	"
713	"
717	"
773	"
782	"
784	"
788	"
791	"
811	"
814	"

Art. 3. Bestandteile, Verhältnis zum übrigen Recht, Rechtswirkungen

- 1 Allgemeinverbindliche Bestandteile dieses Gestaltungsplanes sind der Situationsplan M 1:2000 und die Sonderbauvorschriften.
- 2 Soweit durch den Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des Baureglementes der früheren Ortsgemeinde Lipperswil sowie die weiteren einschlägigen Erlasse der Gemeinde, des Kantons und des Bundes.
- 3 Die Darstellungsform im Situationsplan ist, soweit sie nicht genau bestimmte Elemente betrifft, lediglich generell. Im Rahmen des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens kann die Gemeindebehörde Abweichungen gegenüber dem Plan gestatten, soweit diese den Zweck des Gestaltungsplanes unterstützen. Dabei muss jedoch das Flächenverhältnis zwischen Golf- und Nicht-Golfflächen beibehalten werden.

Art. 4. Abweichungen gegenüber der Regelbauordnung

- 1 Abweichungen gegenüber der Regelbauweise treten keine auf. Der Gestaltungsplan dient deshalb zur Ergänzung der allgemeinen gesetzlichen Bauvorschriften.

Art. 5. Besondere Bestimmungen

A Terrainveränderungen

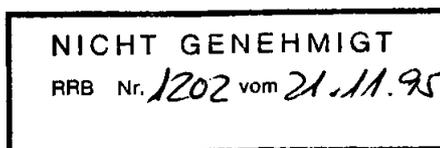
- 1 Terrainveränderungen sind nur soweit zulässig, als sie das Landschaftsbild im Sinne von Art. 1 SBV nicht verletzen, und sie für die Errichtung spieltechnisch guter Spielbahnen sowie zur Anlage der in Art. 5 aufgeführten Gestaltungselementen notwendig sind. Geringfügige Geländeänderungen für Wege, Sandhindernisse, Spielbahnbegrenzungen etc. sind zulässig, soweit sie sich gut in das Landschaftsbild einfügen. Abschläge und Grüns sind so anzulegen, dass die dazu notwendigen Terrainveränderungen möglichst landschaftsgerecht sind.
- 2 Während der Bauphase ist der Boden so schonend wie möglich zu bearbeiten. Es sind nur Maschinen mit geringer Bodenpressung zugelassen.
- 3 Abgeschobener Oberboden muss in Mieten gelagert werden, die eine Höhe von ca. zwei Metern nicht übersteigen. Bei längerer Lagerung bis zur Wiederverwendung sind die Mieten zu begrünen.
- 4 Entlang der Autobahn, der Kantonsstrasse und der Zufahrt zum Connyland werden begrünte Lärmschutzwälle errichtet. Diese Aufschüttungen sind in erster Linie mit dem überschüssigen Oberboden aus den Erdarbeiten für den Golfplatzbau zu humusieren. Sind Stützmauern notwendig, so sind diese mit begrünten Drahtschotterkörben oder Bruchsteinen auszuführen.

B Golfplatzgestaltung

- 5 Die Golfbahnen und Nicht-Golfflächen sind so anzulegen, dass sie sich optimal in das Landschaftsbild einfügen. Die Nicht-Golfflächen werden naturnah gestaltet.
- 6 Die Gestaltung des Golfplatzes hat grundsätzlich gemäss dem Situationsplan 1:2000 zu erfolgen. Die detaillierte Gestaltung und Bepflanzung der ökologischen Ausgleichsflächen wird in Absprache mit dem Thurgauischen Naturschutzbund, dem WWF und dem Golfplatzbetreiber im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens im Landschaftspflegerischen Begleitplan festgelegt.
- 7 Ausgleichsflächen sind: Flache Stillgewässer mit Verlandungszonen, Feuchtgräben mit Röhricht und Hochstauden, Hecken mit Krautsaum und Hochstaudenflur, Einzelbäume und Streuobstwiesen, Gestufte Waldränder, Artenreiche Wiesen und Sukzessionsflächen.

C Be- und Entwässerungen

- 8 Die Abschläge und Grüns müssen während der Wachstumsperiode regelmässig beregnet werden können. Die Spielbahnen werden in der Regel nur bei Regenerierungsmassnahmen beregnet. Das dazu benötigte Wasser wird primär durch eine Tiefenbohrung beschafft. In zweiter Priorität wird auf das kommunale Leitungsnetz zurückgegriffen. Als Speicher dienen zwei Teiche.
- 9 Für die Bewilligung der Wasserentnahme ist ein Wassernutzungskonzept einzureichen.
- 10 Die Abschläge und Grüns werden systematisch entwässert. Die Spielbahnen können bei Bedarf, örtlich beschränkt drainiert werden. Die übrigen Flächen sind nicht zu entwässern. Entwässerungsleitungen sind weitgehendst in die bestehenden, respektive neuen Bachläufe und Teiche auszumünden.

D Waldabstände

- 11 ~~Ist an einzelnen Stellen der Waldabstand von 15 m unterschritten, so werden im Gestaltungsplan die einzuhaltenden Waldabstände mit Sonderbaulinien festgesetzt.~~

E Wege, Parkplätze, Strassenunterführung

- 12 Die Wege bleiben im Grundeigentum. Das verkehrsnotwendige Wegenetz bleibt erhalten. Die neu erstellten Wege sowie die mit Mutterboden überdeckten Verbindungswege sind im Situationsplan eingezeichnet.
- 13 In der Golfzone Gz 1 werden Parkplätze erstellt. Die Parkplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag aufzubauen.
- 14 Die Unterführung der Kantonsstrasse ist im Situationsplan eingezeichnet.

F Bauten

- 15 Im Bereich der Golfanlagen ist die Erstellung von golfbedingten Bauten, wie gedeckte Abschläge, Wetterschutzhütten und Blitzschutzunterstände, erlaubt.

G Unterhalt und Pflege, Expertengruppe, Erfolgskontrolle

- 16 Für den Unterhalt und die Pflege der Golfanlage werden durch eine Expertengruppe Ziele und Massnahmen in einem Pflegekonzept erarbeitet.
- 17 Die Expertengruppe, die das Pflegekonzept ausarbeitet und die entsprechende Erfolgskontrolle führt, setzt sich zusammen aus: Golfplatzbetreiber, Head-Greenkeeper, Thurgauischer Naturschutzbund, Amt für Raumplanung Abteilung Natur- und Landschaftsschutz, Mitglied der Gemeindebehörde, Landschaftsarchitekt und Golfarchitekt.
- 18 Grundsätzlich ist die Anwendung von Düngern und Pflanzenschutzmitteln für die Pflege der Golfflächen auf das Nötigste zu beschränken.
- 19 Mit den Pflegemassnahmen auf den ökologischen Ausgleichsflächen sind die regionstypisch vorkommenden Tiere und Pflanzen zu fördern.

H Umnutzung bestehender Hochbauten

- 20 Das in der Golfplatzzone Gz 1 bestehende Gebäude "Guggenbühl" , zusammengesetzt aus Wohngebäude, Schweinestall und Lagergebäude, wird für ein Schulungszentrum umgenutzt. Das Gebäude muss sich bezüglich Materialwahl und Farbgebung harmonisch in die Landschaft einfügen. Das Schulungszentrum umfasst Wohnungen, Büros, Verpflegungsstätten, Unterkünfte für Golfkurse, sowie Schulungsräume, Erholungsanlagen, Einstellplätze, Abstell- und Lagerräume.
- 21 Für die Umnutzung und Erneuerung von Bauten in der Golfplatzzone Gz 2 wird zu einem späteren Zeitpunkt ein Gestaltungsplan erstellt.

I Rückführung in die landwirtschaftliche Nutzung

- 22 Die finanzielle Sicherstellung der Rückführung der Golfanlage zu landwirtschaftlich nutzbarer Fläche innerhalb eines Jahres, ist durch den Betreiber mittels Bank- oder Versicherungsgarantie zu gewährleisten.