

Frauenfeld, 8. Oktober 2010

Entscheid Nr. 71

0134/2010/DBU/ARP

Politische Gemeinde Fischingen Gestaltungsplan „Pferdesport und Driving Range Schönegrund“

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Fischingen am 11. Mai 2010 beschlossene Gestaltungsplan „Pferdesport und Driving Range Schönegrund“ wird mit Ausnahme des im Plan 1:1'000 bezeichneten Abschnitts der Baulinie für Anlagen und des Ballfangzauns im Baubereich I_A (Planeintrag) genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Fischingen, 8374 Dussnang, unter Beilage von vier Gestaltungsplänen „Pferdesport und Driving Range Schönegrund“, je mit Genehmigungs- und Nichtgenehmigungsvermerken (Plan 1:1'000: Abschnitt der Baulinie für Anlagen / Ballfangzaun) (chargé)
 - Amt für Umwelt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Forstamt
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage eines Gestaltungsplans „Pferdesport und Driving Range Schönegrund“ mit Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 7. Juli 2010 ersucht der Gemeinderat Fischingen um Genehmigung des im Titel erwähnten Gestaltungsplans. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen den Gestaltungsplan keine Rekurse hängig. Der Entwurf des Gestaltungsplans wurde vom Amt für Raumplanung mit Schreiben 25. November 2009 vorgeprüft.



2. Das in den **Gestaltungsplan „Pferdesport und Driving Range Schönegrund“** (nachfolgend: Gestaltungsplan) einbezogene Gebiet betrifft die Parzelle Nr. 1451. Gemäss Planungsbericht plant der Grundeigentümer im fraglichen Gebiet eine Driving Range sowie eine Pferdesportanlage mit Reithalle zu realisieren. Die erwähnte Parzelle liegt gemäss Zonenplan in der Zone für Pferdesport und Driving Range P/D sowie in der Zone für Driving Range DR. Sie sind mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Das Einzugsgebiet wird durch eine Flurstrasse entlang der Murg im Westen und durch die Fischingerstrasse (Kantonsstrasse) im Osten begrenzt. Im Übrigen ist es vollständig mit Landwirtschaftsgebiet umgeben.

Der Gestaltungsplan besteht aus einem Plan 1:1'000 und Sonderbauvorschriften (SBV). Er soll gemäss Art. 1 SBV insbesondere sicherstellen, dass sich Bauten und Anlagen harmonisch in die ländliche Umgebung einfügen und die umweltrelevanten Anliegen berücksichtigt werden. Der Zweck des Gestaltungsplans scheint auf die Ortsbauliche Lage abgestimmt und hinsichtlich § 18 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) zweckmässig. Der Gestaltungsplan setzt die Vorgaben des Zweckartikels um, indem er verschiedene Baubereiche für Bauten (Reithalle, Clubhaus, Wohnen, Restaurant, etc.) und Anlagen (Parkplätze, Übungs-, Abschlags-, Landezonen, etc.) festgelegt hat. Weiter enthält er ebenfalls Vorschriften für Bepflanzungen / ökologische Ausgleichsflächen sowie zur Gestaltung, Materialwahl, etc. von einzelnen Bauten und Anlagen.

Die Abteilung Natur und Landschaft kritisiert insbesondere den geplanten 300 m langen und 10 m hohen Zaun. Sie beantragt deshalb, die Genehmigung des Gestaltungsplans gesamthaft zu verweigern. So befinde sich der erwähnte Zaun auf einer exponierten Fläche, die sowohl in der Ebene als auch von den umliegenden Anhöhen gut wahrgenommen werde und durch ihre unmittelbare Lage an der Kantonsstrasse auch prominent platziert sei. Der geplante Zaun füge sich nicht ins Landschaftsbild ein. Ausserdem befürchtet die genannte Abteilung eine Beeinträchtigung des Vernetzungskorridors entlang der Murg. Zunächst ist festzuhalten, dass die betroffene Parzelle Nr. 1451 in Nutzungszonen liegt, deren Zielsetzung es ist, das erwähnten Gebiet für eine Driving Range sowie für eine Pferdesportanlage zu entwickeln. Für den Betrieb einer Driving Range sind Ballfangzäune unentbehrlich, darüber hinaus zonenkonform. Im Rahmen der eingangs erwähnten Vorprüfung wurde grundsätzlich festgestellt, dass die Ballfangzäune im Abschlagsbereich zweckmässig angeordnet seien. Die Gemeindebehörde wurde einzig nochmals angewiesen, die Ausdehnung der Ballfangzäune zu überprüfen und zu reduzieren, weil diese Korridore des Landschaftsentwicklungskonzeptes durchschneiden. Dieser Vorgabe wurde entsprochen, indem die Länge der einzelnen Zaunelemente auf max. 50 m und die Höhe auf max. 10 m beschränkt wurde. Weiter enthält der entsprechende Art. 5 Abs. 3 SBV eine Festlegung, wonach die Zaunelemente versetzt und für die Wildtiere durchlässig zu platzieren sind. Die Versätze von ca. 3 m der Zäune im Baubereich I_A sind klein bemessen. Die landschaftliche sowie ökologische Durchlässigkeit

ist nur mässig gewährleistet. Daher sind in Absprache mit der Abteilung Natur und Landschaft im Rahmen des Bauprojekts ökologische Optimierungen vorzunehmen.

Weiter haben die Fachstelle Natur und Landschaft sowie auch das Amt für Umwelt Vorbehalte gegen die Baulinien entlang der Murg angebracht. Die Abteilung Natur und Landschaft befürchtet eine Beeinträchtigung des entsprechenden Vernetzungskorridors. Zudem wird argumentiert, dass sich mit einer Unterschreitung des ordentlichen Gewässerabstandes das geplante Projekt weiter Richtung Murg und die freie Landschaft verschiebe. Gemäss Gestaltungsplan bezwecken die erwähnten Baulinien entlang der Murg diesen Abstand zu reduzieren, um eine Reithalle, Ballfangzäune, Putting-/Pitching-Grüns sowie einen wechselfeuchten Standort (Retentionsmulde) zu ermöglichen. Die Baulinien sind zwar vermassst, jedoch nicht exakt fixiert. Das Amt für Umwelt weist darauf hin, dass die Vermassungen auch nicht dem Gewässerabstand entsprechen, weil nicht ab Oberkante Böschung vermassst wurde. Es ist festzustellen, dass mit dem Gestaltungsplan der ordentliche Gewässerabstand entlang der Baulinie für Bauten auf ca. 24.5 m, entlang der Baulinie für Terrainmodellierung auf ca. 10 m und entlang der Baulinie für Anlagen auf ca. 14 - 19 m reduziert wird. Gemäss § 19 Abs. 2 PBG können Gewässerabstände im Rahmen eines Gestaltungsplans nur reduziert werden, sofern dadurch gesamthaft ein besseres architektonisches und Ortsbauliches Ergebnis erzielt wird und dieses im öffentlichen Interesse liegt. Auf Seite 10 des Planungsberichts wird begründet, dass die Unterschreitungen aus betrieblicher Sicht wegen golfsportlicher und sicherheitstechnischer Gründe notwendig seien. Dagegen wurde im eingangs erwähnten Prüfbericht festgehalten, dass dieser Abschnitt der Murg einem kantonal wichtigen Vernetzungskorridor zugewiesen sei und deshalb vom ordentlichen Gewässerabstand nicht abgewichen werden sollte. Zunächst ist festzuhalten, dass für eine zweckmässige Reithalle eine Grundfläche 40 x 20 m (Turniermasse) erforderlich ist. Mit einem Gewässerabstand von 30 m würde die Realisierung einer solchen Reithalle wegen der beschränkten Platzverhältnisse deutlich erschwert bzw. nahezu verunmöglicht. Im Abschnitt des Baubereichs I_B ist die landschaftliche sowie ökologische Durchlässigkeit nicht erheblich eingeschränkt, zumal ein gewisser Freiraum zwischen Murg und Ballfangzäunen verbleibt. Zudem werden die Eingriffe im Vernetzungskorridor mit naturnahen Grünflächen und Massnahmen wie Ast-, Lesesteinhaufen ökologisch ausgeglichen (Art. 12 SBV). Dagegen ist jener Freiraum zwischen den Ballfangzäunen im Baubereich I_A und der Murg zu knapp bemessen. Nicht ersichtlich ist, weshalb im fraglichen Abschnitt der Murg der ordentliche Gewässerabstand von 30 m erheblich, um 11- 16 m, reduziert werden soll. Es sollte betrieblich möglich sein, die Ballfangzäune auf den ordentlichen Gewässerabstand zurückzusetzen. So verbleibt im Baubereich I_A ein genügend grosser Raum, weil die geplanten Golfgrüns nicht direkt beim Ballfangzaun liegen. Zudem wurde die genannte Unterschreitung weder mit einem öffentlichen Interesse begründet sowie auch das architektonische oder Ortsbauliche bessere Ergebnis im Sinne von § 19 Abs. 2 PBG nicht begründet. Der erwähnte Abschnitt der Baulinie für Anlagen sowie des Ballfangzauns können



nicht genehmigt werden. Der Ballfangzaun ist auf den ordentlichen Gewässerabstand von 30 m zurückzusetzen.

Gemäss Planungsbericht soll gleichzeitig mit dem Baugesuch ein konkretes Rückführungskonzept für eine allfällige spätere Wiederherstellung des Landwirtschaftslandes eingereicht werden. Die Wiederherstellung des Geländes wird in Art. 15 SBV geregelt. Die Abteilung Abfall und Boden des Amtes für Umwelt gibt zu bedenken, dass im Falle einer Rückführung von zentralster Bedeutung sei, dass eine Regelung betreffend Kostenübernahme bestehe. Es könne im Falle einer Nutzungsaufgabe keinesfalls davon ausgegangen werden, dass der Betreiber der Driving Range über die notwendigen finanziellen Mittel für den Rückbau verfüge. Daher sei es angezeigt, vor Betriebsaufnahme die für eine Wiederherstellung notwendigen finanziellen Mittel sicherzustellen. Die Abteilung Abfall und Boden empfiehlt, eine entsprechende Regelung innerhalb des Rückführungskonzeptes festzulegen. Im Übrigen verweist die genannte Abteilung auf das interkantonale Merkblatt „Bodenschutz beim Bau von Golfanlagen“. Dieses sei zu beachten.

Im Übrigen ist festzuhalten, dass die anlässlich der Vorprüfung gemachten Anregungen und Vorbehalte im zur Genehmigung vorgelegten Gestaltungsplan weitgehendst berücksichtigt oder hinreichend begründet wurden. Somit steht einer Genehmigung des Gestaltungsplans „Pferdesport und Driving Range Schönegrund“ mit den erwähnten Ausnahmen nichts entgegen. Er erfüllt somit § 33 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700).

Departement für Bau und Umwelt

Dr. Jakob Stark

Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen beim Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau, 8570 Weinfelden, Beschwerde geführt werden. Diese hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten. Sie ist im Doppel unter Beilage des angefochtenen Entscheides einzureichen.

Expediert: 12. Okt. 2010