



Bau- und Umweltdepartement, Amt für Raumentwicklung und Geoinformation,
Lämmlibrunnenstrasse 54, 9001 St.Gallen

A-Post
Gemeinde Thal
Kirchplatz 4
9425 Thal

27. Mai 2024

Geschäft Nr. 23-8079

Gemeinde Thal: Genehmigung von Gemeindeerlassen

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Sie haben uns nach Art. 38 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt PBG)
folgende Erlasse zur Genehmigung eingereicht:

- **Teilzonenplan Marienburg**
- **Sondernutzungsplan Marienburg**

Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

1 Ausgangslage/Vorhaben

1.a) Die Marienburg ist geprägt von Bauten aus unterschiedlichen Epochen, die ältesten stammen aus der Zeit als Herbstsitz der Fürsten von Hohenzollern (18. Jhd.). Das rund 4.5 ha grosse Areal weist einen grossen kulturhistorischen Wert auf, verschiedene Bauten – vor allem aber auch die Parkanlage – sind von kantonaler oder sogar nationaler Bedeutung. Die Anlage ist Teil einer überregionalen Schlosslandschaft. Nach Aufgabe des Gymnasiums soll es einer neuen Nutzung zugeführt werden, schwergewichtig für eine Wohnnutzung.

b) Für eine Umstrukturierung des Areals wird die Zone für öffentlich Bauten und Anlagen in eine Schwerpunktzone umgezont. In einem kleinen Bereich wird die Bauzone flächengleich umgelegt (knapp 2'000 m²). Weitere Teile des Areals werden der Grünzone Schutz Schlossanlage zugewiesen. Zugunsten des historischen Parks werden knapp 800 m² Waldfläche gerodet, eine Ersatzaufforstung ist in der Gemeinde Altstätten vorgesehen.



c) Um eine respektvolle und ortsverträgliche Arealentwicklung sicherzustellen, hat die Grundeigentümerin einen Studienauftrag durchgeführt. Mit dem ausgewählten Projekt wird die wichtige schützenswerte Substanz von Natur- und Baudenkmälern erhalten und mit neuen Baukörpern ergänzt. Als geschützte Kulturobjekte sind gemäss den Bestimmungen des Sondernutzungsplans die Gebäude B1 bis B4 zu erhalten. Die Gebäude B1, B2 und B4 gelten als Kulturobjekte von kantonaler Bedeutung, das Gebäude B3 als Kulturobjekt von kommunaler Bedeutung (vgl. Art. 7 besV).

2. Der Gemeinderat hat am 31. Mai 2021 den Sondernutzungsplan wie auch den Teilzonenplan Marienburg beschlossen, die öffentliche Auflage erfolgte vom 9. Juni bis am 9. Juli 2021. Im Zusammenhang mit dem Rodungsgesuch ist gegen beide Erlasse eine Einsprache des WWF St. Gallen eingegangen. Die Differenz konnte bereinigt werden, die Einsprachen wurden zurückgezogen. Der Teilzonenplan wie auch der Sondernutzungsplan sind dem fakultativen Referendum unterstellt worden, dieses wurde nicht ergriffen.

2 Erwägungen

Die Ortsplanung ist Sache der politischen Gemeinde (Art. 1 Abs. 1 PBG). Die zuständige kantonale Stelle prüft den Erlass auf seine Rechtmässigkeit sowie auf dessen Übereinstimmung mit der kantonalen Richtplanung und der Sachplanung des Bundes (Art. 38 Abs. 2 PBG).

Die Erwägungen aus der Vorprüfung sind in den Unterlagen eingeflossen, soweit dies erforderlich ist. Folgendes ist noch zu beachten:

2.1 Optimierung Objektschutz Marienburg

Mit dem Sondernutzungsplan sind gegen die vorhandene Stein- und Blockschlaggefährdung Objektschutzmassnahmen definiert worden. So sind an den im Plan bezeichneten Stellen Steinschlagnetze nach Vorgabe des Umgebungsplans anzubringen und zu bepflanzen.

In der Nacht zum 27. Januar 2024 brachen – rund 100 m südlich des geplanten Neubaus (Baufeld A2) – ca. 400 m³ Gestein aus der Felswand ab. Die Gefahrensituation wurde in der Folge nochmals überprüft. Zwecks fundierter Abstützung des Gutachtens wurde auch eine Zweitmeinung durch ein weiteres Geotechnikbüro eingeholt. Das Ergebnis lässt sich wie folgt kurz zusammenfassen:

- Beide Gutachten kommen zum Schluss, dass eine Anpassung der Gefahrenkarte im Bereich des geplanten Hochhauses nicht nötig ist.
- Ebenso besteht Einigkeit, dass das ursprünglich geplante Netz (1'000 kJ Energieaufnahmen, 3 m hoch) zu schwach dimensioniert ist.
- Gemäss den Berechnungen / Modellierungen der Sturzblockenergien resultieren bei 300 jährlichen Ereignissen (berücksichtigte Blockgrösse 5 m³) Energien von 2'000 - 3'000 kJ. Diese müssen vom Netz aufgenommen werden können, die Netz-Höhe soll 5 m messen.
- Beide Gutachten empfehlen, bei der Dimensionierung des Objektschutzes den Extremfall zu berücksichtigen (Blockgrösse 15 - 20 m³). Bei diesem sind Energien bis ca. 5'000 kJ möglich und ein entsprechendes Netz müsste 5 m hoch sein.



Das Amt für Wasser und Energie, Abteilung Naturgefahren, stellt in seinem Schreiben vom 17. Mai 2024 fest:

Der Objektschutz muss aufgrund der neuen Erkenntnisse angepasst werden. Dabei soll der Extremfall berücksichtigt werden, insbesondere da die Aufnahme der anfallenden 5'000 kJ mit einem Netz derselben - ohnehin nötigen - Höhenklasse (5 m) möglich ist. Aufgrund des Ereignisses vom 27. Januar 2024 und dem künftigen Schadenpotenzial (Sach- und Todesfallrisiken) ist diese zusätzliche Schutzmenge im vorliegenden Fall gerechtfertigt.

Des Weiteren wird auch auf zusätzlich empfohlene organisatorische Massnahmen hingewiesen:

Beide Gutachten weisen darauf hin, dass ausser im Randbereich des aktuellen Felssturzes keine akute Gefahr ersichtlich ist. Es wird aber empfohlen, die von der Wand abgelöste Felspartie "Turm" im Auge zu behalten und messtechnisch zu überwachen oder zu sichern. Die Überwachung des 'Turms' wird durch die Naturgefahrenkommission als gerechtfertigt beurteilt und muss in pragmatischer Form umgesetzt werden. Die Gefährdung beschränkt sich zwar auf unüberbautes Gebiet, das heisst aber nicht, dass sich dort keine Personen bewegen und zu Schaden kommen können.

Ebenso muss die Eigentümerschaft ein Informations- und Beschilderungskonzept umsetzen, welches die Bewohner und Benutzer des Areals Marienburg auf die Eigenverantwortung und die vorhandenen Gefahren im Bereich der Felswände sensibilisiert.

Die Umsetzung und Einhaltung der Schutzmassnahmen im Sinne der Gutachten ist Voraussetzung für die Genehmigung des Teilzonen- wie auch Sondernutzungsplans. Die geplanten Steinschlagschutznetze sind zu erhöhen und verstärken. Aus Gründen des Kultur- und Landschaftsschutzes sind die Netze zu begrünen. Auf dem Areal ist zwecks Sensibilisierung der Bewohnenden und Besuchenden ein Informations- und Beschilderungskonzept zu erarbeiten und dauerhaft sicherzustellen. Zudem ist die von der Wand abgelöste Felspartie "Turm" zu überwachen. Um dafür ein zweckmässiges aber auch pragmatisches Vorgehen festlegen zu können, steht die Naturgefahrenfachstelle des Kantons St. Gallen gerne beratend zur Verfügung.

2.2 Wald / Rodung

Im nordwestlichen Teil des Areals werden zugunsten des historischen Parks rund 800 m² Waldfläche gerodet. Die Ersatzaufforstung ist in der Gemeinde Altstätten vorgesehen, die Zustimmung der Eigentümer liegt vor. Das Kantonsforstamt hat der Rodung und Ersatzaufforstung zugestimmt (vgl. Rodungsentscheid vom 21. Mai 2024).

Im Bereich der Grünzone Schutz Schlossanlage (Zonen des Nichtbaugebiets) wird die Waldgrenze statisch festgelegt. Der Plan 'Abgrenzung des Waldareals, Waldfeststellungsplan im Gebiet Marienburg' ist gemäss Angaben des Kantonsforstamtes weder beschlossen noch öffentlich aufgelegt worden. Dies ist noch nachzuholen. Solange ist der entsprechende Hinweis im Teilzonenplan Marienburg noch nicht gültig.



2.3 Fazit

1. Die vorliegende Planung gewährleistet eine Überbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität. Sie nimmt Rücksicht auf die sensible Umgebung und sichert gleichzeitig eine dem Ort angemessene haushälterische Bodennutzung. Nachbarliche Interessen sind nicht wesentlich beeinträchtigt.

2. Die Genehmigungsbehörde hat den nötigen Ermessensspielraum der politischen Gemeinde zu wahren. Das Vorhaben ist raumplanerisch zweckmässig. Die Interessensabwägung ist in den Unterlagen dokumentiert und nachvollziehbar. Überwiegende Interessen, die dem Vorhaben entgegenstehen könnten, sind nicht ersichtlich. Die Erlasse sind somit rechtmässig, sie stimmen mit den übergeordneten Planungen überein.

3 Änderung des ÖREB-Datensatzes / Vollzugsbeginn

Nach Ablauf der Rechtsmittelfrist bestimmt gemäss Art. 40 der Geoinformationsverordnung (sGS 760.11; abgekürzt GeoIV) die politische Gemeinde den Vollzugsbeginn für den Erlass und beauftragt die Nachführungsstelle (ERR Raumplanungs AG), die rechtskräftigen Daten innert fünf Arbeitstagen der katasterverantwortlichen Stelle, dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG), abzugeben. Das Invollzugsetzungsdatum ist dem AREG mitzuteilen (vgl. beiliegendes Formular).

4 Verfügung

In Anwendung von Art. 38 PBG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP), Art. 3 Bst. c der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (sGS 731.11; abgekürzt PBV), Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 6 der Delegationsverordnung (sGS 141.41; abgekürzt DelV) sowie dem Gebührentarif für die Kantons- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5; abgekürzt GebT) verfügt das

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation:

1. Die angeführten Erlasse werden im Sinne der Erwägungen und mit folgenden Auflagen genehmigt:
 - a) Die geplanten Steinschlagnetze müssen eine Höhe von fünf Meter aufweisen und Energien bis 5'000 kJ standhalten. Die Netze sind zu begrünen.
 - b) Um Bewohnende und Besuchende zu sensibilisieren, ist für eine mögliche Gefährdung durch Steinschlag ein Informations- und Beschilderungskonzept zu erarbeiten. Die Umsetzung auf dem Areal ist dauerhaft sicherzustellen.
 - c) Die von der Wand abgelöste Felspartie 'Turm' ist zu überwachen. Um ein zweckmässiges aber auch pragmatisches Vorgehen festlegen zu können, steht die Naturgefahrenfachstelle des Kantons St. Gallen gerne beratend zur Verfügung.

Die Umsetzung und Einhaltung der Schutzmassnahmen im Sinne der Gutachten ist verbindlicher Bestandteil dieser Verfügung (vgl. Schreiben des AWE vom 17. Mai 2024).

2. Mit dem Gesamtentscheid nach Art. 133 PBG ist auch der Rodungsentscheid des Kantonsforstamtes vom 21. Mai 2024 zu eröffnen.
3. Die Gebühr für die vorliegende Verfügung beträgt Fr. 10'520.--.
(Geschäft Nr. 19-5569 u. 20-2740: Anteil AFU Fr. 420.--)



Rechtsmittelbelehrung: Gegen den Gesamtentscheid der politischen Gemeinde kann nach Art. 132 PBG i.V.m. Art. 47 Abs. 1 VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement erhoben werden.

Freundliche Grüsse

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:

Ralph Etter

Beilagen

- Genehmigte Erlasse (1-fach)
- Überzählige Unterlagen retour
- Rechnung mit Einzahlungsschein
- Formular Invollzugsetzung
- Schreiben des Amtes für Wasser und Energie vom 17. Mai 2024: *'Optimierung Objektschutz Marienburg, Thal: Nötige Anpassung der Steinschlagschutznetze nach Erkenntnissen aus dem Felssturz vom 27. Januar 2024'*
- Rodungsentscheid des Kantonsforstamtes vom 21. Mai 2024

Kopie

- Rechtsabteilung (einschliesslich Erlasse)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Ortsplanung (einschliesslich Erlasse)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Vermessung
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Kantonale Planung
- Amt für Umwelt, Recht und UVP
- Denkmalpflege
- Amt für Wasser und Energie
- Amt für Natur, Jagd und Fischerei
- Kantonsforstamt