

Gemeinde Thal

- Baureglement vom 22.12.1998
- Nachtragsgenehmigung Baureglement vom 28.12.1999
- Änderung Baureglement vom 21.08.2007
- Änderung Baureglement 1. Etappe vom 04.04.2014
- Ergänzung Baureglement mit TZP Marienburg vom 01.11.2024



22. Dezember 1998

Gemeinderat
9425 Thal

VII 14 Thal: Genehmigung von Ortsplanungserlassen

Sehr geehrter Herr Gemeindammann
Sehr geehrte Gemeinderäte

Sie haben uns in Nachachtung von Art. 31 des Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt BauG) folgende Erlasse zur Genehmigung eingereicht:

- **Zonenplan**
- **Baureglement**

Im weiteren haben Sie uns die Schutzverordnung (Plan, Vorschriften) zugestellt. Ueber diese wird - unter Einschluss der beiden Grünzonen im Bereich der Nationalstrasse (Autobahnanchluss; Brunnenacker) - in einer gesonderten Verfügung entschieden.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden verschiedene Rekurse eingereicht. Diese sind mit einer Ausnahme erledigt. Auch die im Rahmen der Genehmigungsprüfung noch offenen Fragen wurden zum überwiegenden Teil geklärt. Da die endgültige Erledigung aller Verfahren noch eine gewisse Zeitspanne in Anspruch nehmen dürfte (u.a. ist noch eine öffentliche Auflage erforderlich), ist es gerechtfertigt, für die übrigen Teile der Gesamtrevision die Beurteilung nach Art. 31 BauG heute vorzunehmen. Die Prüfung ergibt folgendes:

A. Zonenplan

Der neue Zonenplan ist recht- und zweckmässig. Näher einzugehen ist auf folgende Sachbereiche bzw. Festlegungen:

1. Der neue Zonenplan weist sehr grosszügige Nutzungsreserven auf. Diese können einzig in Berücksichtigung von Art. 3 Abs. 2 zweiter Satz BauG genehmigt werden. Wir weisen Sie indes daraufhin, dass in absehbarer Zeit keine Neueinzonungen möglich sind. Im weiteren ist es Sache des Gemeinderates, mit den verbleibenden Instrumenten (Erschliessungsprogramm, etappenweise Erschliessung mit öffentlichen Strassen) für eine kontinuierliche Entwicklung zu sorgen, damit zum einen genügend Bauland erhältlich ist, zum anderen die bestehende Infrastruktur (Schulen, Wasser, Abwasser, usw.) mit dem Bevölkerungswachstum Schritt halten kann.
2. Die Zuweisung zu einer Bauzone setzt voraus, dass sich die fragliche Fläche für eine Überbauung eignet (Art. 15 RPG; SR 700). Diese ist dann gegeben, wenn - unter Berücksichtigung der übrigen Vorschriften - Bauten und Anlagen erstellt werden können.

Für die Industriezone Fuchsloch (Neueinzonung; einzige Bauzone südlich der Bahnlinie) unter Einschluss des übrigen Gemeindegebietes ist die Sachlage vor Ort unter Einbezug

der Grundeigentümer und in Berücksichtigung der offenbar bestehenden Altlast zu klären. Im weiteren sind Teile der Parzellen Nrn. 203, 205, 207, 208, 209 und 215 (Kategorien A bzw. C) gemäss dem Verdachtsflächenkataster der Gemeinde Thal vorbelastet. Die Eignung als Bauzone ist deshalb derzeit nicht ausgewiesen. Schliesslich ist für die Zonenordnung in den Gebieten Knüli-Buechsteig und Baschacker aufgrund der Lärmschutzverordnung der Nachweis im Sinn von Art. 29 der Lärmschutzverordnung (SR 814.41) erforderlich. Die von Ihnen eingereichte überschlagsmässige Berechnung [zwischen 30.5 dB(a) und 39.7 dB(a)] lässt sich mit unseren Näherungswerten (bis zu 63 dB(A) am Tag) nicht in Übereinstimmung bringen. Die Differenz ist noch auszuräumen. Die abschliessende Beurteilung des neuen Zonenplanes ist deshalb für die genannten Flächen zurückzustellen.

3. Aufgrund des noch hängigen Rekursverfahrens von der abschliessenden Beurteilung zurückzustellen sind in Thal die Parzellen Nrn. 1258, 1994, 1995 (Umfang gemäss Entwurf Dorfhalde).

B. Baureglement

Das neue Baureglement ist grundsätzlich recht- und zweckmässig. Die Berechnungsformel bei der Skizze zum Mehrlängenzuschlag (Anhang 2) wird korrigiert, weil sie nicht dem Reglements-text entspricht.

Von der abschliessenden Beurteilung zurückzustellen ist Art. 12ter BauR (Industriezone Fuchsloch; vgl. Abschnitt A). Offen ist noch der Erlass einer Vorschrift über den Gewässerabstand gegenüber eingedolten Bächen (Art. 59 Abs. 2 zweiter Satz BauG). Dies ist in einem Nachtrag zu regeln. Dabei wird auch zu prüfen sein, ob sich aufgrund des Gesetzes über die Verfahrenskoordination (ABI 1998, 964 ff.; in Kraft ab 1. April 1999) eine Anpassung von Art. 3 BauR aufdrängt. Ab diesem Zeitpunkt werden - bei gleichbleibendem kommunalem Recht - die Entscheide der Baukommission in allen Verfahren, die dem genannten Gesetz unterstehen, direkt an die zuständige kantonale Instanz (in der Regel Regierung) weitergezogen werden können. Der gemeindeinterne Instanzenzug wird für diese Fälle kraft kantonalem Recht aufgehoben.

In Anwendung von Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP), Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 7 der Ermächtigungsverordnung (sGS 141.41) sowie Nr. 26.01 des Gebührentarifs für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

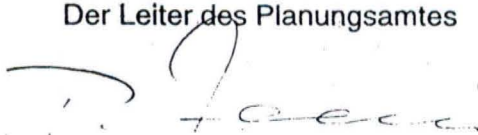
Baudepartement:

1. Der neue Zonenplan wird im Sinn der Erwägungen genehmigt. Von der abschliessenden Beurteilung zurückgestellt werden die im Abschnitt A der Erwägungen genannten Flächen.
2. Das Baureglement wird im Sinn der Erwägungen genehmigt. Von der abschliessenden Beurteilung zurückgestellt wird Art. 12ter BauR.
3. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 2'500.--.

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 43 lit. c VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs bei der Regierung erhoben werden.

Mit freundlichen Grüssen

Für das Baudepartement
Der Leiter des Planungsamtes


Dr. P. Flaad



VII-14

28. Dezember 1999

A-Post
Gemeinderat
9425 Thal

VII 14 Thal: Gesamtrevision; 1. Nachtragsgenehmigung

Sehr geehrter Herr Gemeindammann
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Mit Verfügung vom 22. Dezember 1998 genehmigte das Baudepartement die neuen Ortsplanungsinstrumente Ihrer Gemeinde. Einige Festlegungen wurden von der abschliessenden Beurteilung zurückgestellt (hängiges Rekursverfahren, Nachweis Lärmschutz, Einzonungen/Abklärungen betreffend Altlasten). In der Zwischenzeit sind bezüglich der Gebiete „Fuchsloch“, „Knüli-Buechsteig“ und „Dammweg“ weitere Abklärungen erfolgt, sodass diesbezüglich über das Genehmigungsgesuch entschieden werden kann.

1. Zonenplan

a) Einzonung „Knüli-Buechsteig“

Aufgrund des unter Beizug von Fachleuten durchgeführten Augenscheins ergibt sich, dass die Einhaltung der Planungswerte im Gebiet „Knüli-Buechsteig“ grundsätzlich möglich ist. Der Nachweis, wonach die Planungswerte mit gestalterischen oder baulichen Massnahmen eingehalten werden können (Art. 29 Abs. 1 der Lärmschutzverordnung, SR 814.41) kann als erbracht betrachtet werden. Die Einzonung kann somit genehmigt werden unter der Auflage, dass die Planungswerte bei Neubauten und wesentlichen Änderungen der bestehenden Bauten einzuhalten sind.

b) Einzonung „Fuchsloch“

Die Überprüfung des rechtserheblichen Sachverhalts an Ort und Stelle unter Beizug der Grundeigentümer ergab, dass die Einzonung des weitgehend überbauten, nichtlandwirtschaftlich genutzten Gebietes bzw. dessen Zuseidung zum übrigen Gemeindegebiet grundsätzlich recht- und zweckmässig ist und genehmigt werden kann. Von der abschliessenden Beurteilung zurückgestellt bleibt das Genehmigungsgesuch hinsichtlich der Parzelle Nr. 2595. Hierbei handelt es sich um eine gemäss Verdachtsflächenkataster vorbelastete Fläche. Die Eignung als Bauzone ist noch nicht ausgewiesen. Die technisch-historische Abklärung nach Art. 7 ff. der Altlastenverordnung (SR 814.680; abgekürzt AltIV) als Grundlage für die Beurteilung gemäss Art. 3 AltIV liegt noch nicht vor.

c) Zonierung „Dammweg“

Aufgrund der technisch-historischen Abklärung für die Verdachtsfläche Nr. 208 gemäss Verdachtsflächenkataster ergibt sich, dass diese Fläche im Sinn von Art. 15 des Raumplanungsgesetzes (SR 700) als für die Zuweisung zu einer Bauzone geeignet betrachtet werden kann. Bei der Überbauung sind gewisse Auflagen zu beachten, die indes die Überbaubarkeit nicht grundsätzlich in Frage stellen. Die Zuseidung zur Wohnzone W2a kann genehmigt werden.

2. Baureglement

Aufgrund der Genehmigung der Industriezone im Gebiet Fuchsloch kann auch die entsprechende Baureglementsverordnung abschliessend beurteilt werden. Die Prüfung ergibt, dass Art. 12ter des Baureglementes (im folgenden kurz BauR) recht- und zweckmässig ist und genehmigt werden kann.

In Anwendung von Art. 31 des Baugesetzes (sGS 731.1) und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP), Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 7 der Ermächtigungsverordnung (sGS 141.41) sowie den Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

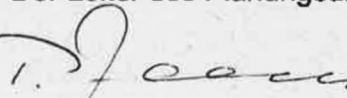
Baudepartement:

1. Die Zonierung der Gebiete „Knüli-Buechsteig“, „Fuchsloch“ und „Dammweg“ wird im Sinn der Erwägungen genehmigt. Bei Neubauten und wesentlichen Änderungen der bestehenden Bauten im Gebiet „Knüli-Buechsteig“ müssen die Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung eingehalten werden.
2. Art. 12ter BauR wird genehmigt.
3. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 300.--.

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 43 lit. c VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs bei der Regierung erhoben werden.

Mit freundlichen Grüssen

Für das Baudepartement
Der Leiter des Planungsamtes



Dr. P. Flaad

Beilagen:

- Genehmigte Erlasse
- Einzahlungsschein

Kopie:

- Planungsamt
- Rechtsabteilung



21. August 2007

Gemeinderat
9425 Thal

Gemeinde Thal: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Sie haben uns in Nachachtung von Art. 31 des Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt BauG) folgenden Erlass zur Genehmigung eingereicht:

- **Änderung Baureglement**

Aufgrund der Erfahrungen in der Praxis hat die Gemeinde Thal das Baureglement aus dem Jahre 1998 überarbeitet und verschiedene Anpassungen vorgenommen. Dazu ist Folgendes festzustellen:

Art. 27ter Abstand gegenüber Zonengrenzen

Gemäss Art. 27ter Abs. 2 gelten für An-, Neben- und Vorbauten die verminderten Abstände von Art. 14 Abs. 2 bzw. Art. 15 Abs. 2 des Baureglements. Anstatt der Artikelnummer ist aus dem gültigen Reglement die Seitenzahl zitiert worden. Da es sich offensichtlich um einen redaktionellen Fehler handelt, wird der Absatz 2 wie folgt korrigiert:

"Für An-, Neben- und Vorbauten gelten die verminderten Abstände von Art. 29 Abs. 2 bzw. Art. 30 Abs. 2 dieses Reglements."

Art. 32 Hochwasserschutz im Einflussbereich des Sees

Art. 32 des rechtsgültigen Baureglements enthält auch eine Kartendarstellung. Diese definiert die seenahen Bereiche, in welchen aus Gründen des Hochwasserschutzes eine minimale Erdgeschoss-Kote einzuhalten ist. Die Skizze soll angepasst werden. Mit Schreiben vom 11. Juli 2007 bestätigen Sie, dass die auf einem separaten Papier dargestellte Skizze zusammen mit der textlichen Anpassung des Baureglements öffentlich aufgelegt worden ist.

Zusammenfassend ergibt die Prüfung, dass der Erlass recht- und zweckmässig ist und genehmigt werden kann.

In Anwendung von Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP), Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 6 der Ermächtungsverordnung (sGS 141.41) sowie dem Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

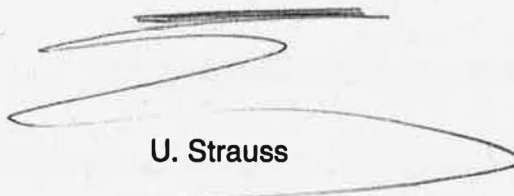
Baudepartement:

1. Der angeführte Erlass wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 700.--.

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 31 Abs. 2 BauG i.V.m. Art. 47 Abs. 1 VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs bei der Regierung erhoben werden.

Mit freundlichen Grüßen

Für das Baudepartement
Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung:



U. Strauss

Beilagen

- Genehmigter Erlass
- Einzahlungsschein

Kopie

- Rechtsabteilung
- Amt für Raumentwicklung
- Tiefbauamt Rechtsdienst



A-Post
Gemeinderat
Kirchplatz 4
9425 Thal

4. April 2014

Gemeinde Thal: Genehmigung von Gemeindeerlassen

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Sie haben uns in Nachachtung von Art. 31 des Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt BauG) folgende Erlasse zur Genehmigung eingereicht:

- **Teilrevision Zonenplan Etappe 1**
- **Baureglement 1. Etappe**

Die Gemeinde Thal hat ihren Richtplan umfassend überarbeitet. Das Baudepartement hat ihn am 17. September 2012 zur Kenntnis genommen. Darauf basierend wurden der Zonenplan, das Baureglement und die Schutzverordnung einer Teilrevision unterzogen.

Am 7. Oktober 2013 hat der Gemeinderat die Teilrevision Zonenplan, das teilrevidierte Baureglement und die Schutzverordnung (Teilrevision Karte, Ergänzungen Text) erlassen. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 16. Oktober bis am 14. November 2013. Gegen die Erlasse gingen zahlreiche Einsprachen ein.

Aufgrund der Einsprachen und im Hinblick auf die kommende Inkraftsetzung des teilrevidierten Raumplanungsgesetzes (SR 700; abgekürzt RPG) entschied der Gemeinderat, die Revision der Ortsplanung zu etappieren. Die erste Etappe beinhaltet die unumstrittenen Änderungen des Zonenplans und des Baureglementes. Diese Änderungen wurden vom 29. Januar bis am 10. März 2014 dem fakultativen Referendum unterstellt, welches wurde nicht ergriffen. Gegen die dem Referendum unterstehenden Zonenplanänderungen sind nach Angaben der Gemeinde keine Einsprachen mehr offen.

Die im Vorprüfungsbericht vom 15. November 2013 gemachten Hinweise wurden mehrheitlich berücksichtigt. Aus der Genehmigungsprüfung ergibt sich folgendes:



Eintrag Zonenplan

Auf der Parzelle Nr. 1505 im Gebiet Höfli wurde eine bestimmte Nutzungsart festgelegt, mit Verweis auf das Baureglement. Wir präzisieren, dass dabei nur Nutzungen gemäss Art. 18^{bis} Abs. 2 des Baureglementes möglich sind.

Zonenplanänderung Storglen

Die Parzellen Nrn. 147, 2982 und 2983 (Storglen) sind im Kataster der belasteten Standorte (KbS Reg.-Nr. 3237B00113) verzeichnet und der höchsten Massnahmenklasse (MK A) zugewiesen. Somit ist eine Voruntersuchung vordringlich anzugehen. Ohne diese Kenntnisse ist die Eignung als Bauland nach Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (SR 700; abgekürzt RPG) nicht gegeben. Dieses Areal wird von der Genehmigung zurückgestellt.

Die Prüfung ergibt, dass die Erlasse recht- und zweckmässig sind und im Sinne der Erwägungen genehmigt werden können.

In Anwendung von Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP), Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 6 der Ermächtigungsverordnung (sGS 141.41) sowie dem Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

Baudepartement:

1. Die angeführten Erlasse werden im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die Zonenplanänderung betreffend bestimmte Nutzungsart für die Parzelle Nr. 1505 richtet sich nach Art. 18^{bis} Abs. 2 des Baureglementes der Gemeinde Thal.
3. Die Zonenplanänderung Storglen (Parzellen Nrn. 147, 2982 und 2983) wird von der Genehmigung zurück gestellt, bis die notwendigen Nachweise betreffend Altlasten vorliegen.
4. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 3'900.--.

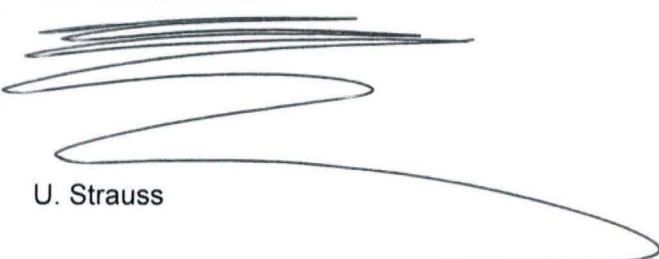
Die Zonenplanänderung ist gemäss Vertrag betreffend Bezug und Nutzung von Daten der Informationsebene Raumplanung innert 60 Tagen nach der Genehmigung in digitaler Form (itf) sowie als Planausdruck dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Abt. Geoinformation, einzureichen.



Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 31 Abs. 2 BauG i.V.m. Art. 47 Abs. 1 VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs bei der Regierung erhoben werden.

Freundliche Grüsse

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:



U. Strauss

Beilagen

- Genehmigte Erlasse
- Einzahlungsschein

Kopie

- Rechtsabteilung
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation
- Tiefbauamt, Rechtsdienst
- Amt für Umwelt und Energie, Recht und UVP
- Kantonspolizei, Verkehrstechnik
- Amt für Natur, Jagd und Fischerei
- Amt für Kultur, Abteilung Denkmalpflege
- Amt für Kultur, Abteilung Archäologie



Amt für Raumentwicklung und Geoinformation

Bau- und Umweltdepartement, Amt für Raumentwicklung und Geoinformation,
Lämmli Brunnenstrasse 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 Blockschlaggefahr 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.

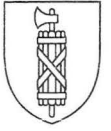
Ebenso muss die Eigentümerschaft ein Informations- und Beschilderungskonzept umsetzen, welches die Bewohner und Benutzer des Areals Marienburg auf die Eigenverantwortung und die vorhandenen Gefahren im Bereich der Felswände sensibilisiert.

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 GeolV) 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