



## Teilrevision Richtplanung

Richtplantext

---

# Impressum

**raum.manufaktur.ag**  
**Feldlistrasse 31A**  
**9000 St. Gallen**

071 555 03 10  
info@raummanufakturag.ch  
www.raummanufakturag.ch

Projektleitung  
**Armin Meier**  
dipl. Ing. FH SIA, Raumplaner FSU  
Raumplaner FSU | REG A  
dipl. Wirtschaftsingenieur FH NDS

Fachbearbeitung  
**Ramon Meier**  
BSc FH in Raumplanung

**Sandro Inauen**  
BA FH in Architektur

**Silvan Oberholzer**  
BSc FH in Raumplanung

Das Projekt wurde bis 31. August 2021 durch  
Strittmatter Partner AG, St. Gallen bearbeitet  
(Projektleitung: Armin Meier, Fachbearbeitung:  
Ramon Meier).

4:3273:002:400:410:02:RP-  
Text\_Grabs\_241129.docx

# Inhaltsverzeichnis

|  |           |
|--|-----------|
| <b>N Nutzung</b>   | <b>7</b>  |
| N 0 Allgemeine Aussagen (Ergänzung)                                  | 9         |
| N 1 Wohngebiete (Änderung)   | 12        |
| N 2 Wohn- / Gewerbegebiete (Änderung)                                | 22        |
| N 3 Arbeitsgebiete (Änderung)  | 23        |
| N 4 Gebiete für öffentliche Bauten und Anlagen<br>(Änderung)         | 26        |
| N 5 Kerngebiete (Änderung)   | 29        |
| N 7 Freihaltegebiete (Änderung)                                      | 31        |
| N 8 Intensiverholungsgebiete (Änderung)                              | 32        |
| N 10 Landwirtschaftsgebiete (Änderung)                               | 33        |
| N 15 Gebiete mit Nutzungsbeschränkung (Ergänzung)                    | 35        |
| <b>S Schutz</b>  | <b>36</b> |
| S 1 Kulturschutz (Änderungen)  | 37        |
| S 2 Natur- und Landschaftsschutz (Änderungen)                        | 39        |
| <b>GS Gestaltung Siedlung</b>  | <b>40</b> |
| GS 0 Allgemeine Aussagen (Änderung)                                  | 41        |
| GS 1 Zentrums- und Platzgestaltung (Änderung)                        | 44        |
| GS 2 Strassenraumgestaltung (Änderung)                               | 46        |
| GS 3 Ortseingang (Änderung)  | 52        |
| GS 4 Siedlungsgrenze (Änderung)                                      | 53        |
| GS 5 Gebiete von öffentlichem Interesse (Änderung)                   | 54        |
| <b>GL Gestaltung Landschaft</b>                                      | <b>60</b> |
| GL 0 Allgemeine Aussagen   | 61        |
| GL 1 Aufwertung Gebiete mit lückigem<br>Lebensraumverbund (Änderung) | 61        |
| GL 3 Baumreihen (Änderung)   | 62        |
| GL 4 Siedlungsrand (Ergänzung)                                       | 62        |
| <b>V Verkehr</b>   | <b>63</b> |
| V 0 Allgemeines (Ergänzung)  | 64        |
| V 1 Motorisierter Verkehr (Änderung)                                 | 64        |
| V 2 Langsamverkehr (Änderung)  | 73        |
| V 3 Öffentlicher Verkehr (Änderung)                                  | 76        |
| <b>I Infrastruktur</b>   | <b>78</b> |
| <b>U Umwelt</b>  | <b>80</b> |
| <b>E Eigentum</b>  | <b>85</b> |

# Einleitung

## Verbindlichkeit

Die Richtplanung ist ein Führungs- und Koordinationsinstrument der Planungsbehörde. Sie ist für die Behörden wegleitend (Art. 6 PBG), hat jedoch direkt keine grundeigentümerverbindliche Wirkung. Sie ist in anderen Planungsinstrumenten verbindlich umzusetzen oder weist die Behörde an, im Sinne des Planungsinhaltes mit anderen Massnahmen tätig zu werden.

Die Richtplanung soll im Sinne einer rollenden Planung nachgeführt werden.

## Inhalt

### Aufbau

Die Ergänzung der kommunalen Richtplanung der Gemeinde Grabs um den Teil Innentwicklung setzt sich aus den folgenden Bestandteilen zusammen:

Planungsbericht  
(erläuternd)

Richtplanung Karte & Objektblätter  
(wegleitend)

### Richtplankarte (Massstab 1:5'000)

Die Richtplankarten<sup>1</sup> sind nach Sachbereichen gegliedert und enthalten räumlich bestimmte Inhalte mit Verweisen auf die Objektblätter.

### Objektblätter

Die Objektblätter erläutern die Richtplangeschäfte und legen die Aufgaben und Zuständigkeiten fest. Sie sollen laufend nachgeführt werden.

### Planungsbericht

Der Planungsbericht erläutert die Revisionsarbeiten, leitet die Massnahmen her und dient der Berichterstattung gegenüber der kantonalen Genehmigungsbehörde gemäss Art. 47 RPV.

<sup>1</sup> GIS-konform gemäss standardisiertem Datenmodell der raum.manufaktur.ag

### **Koordinationsstand**

Den Festlegungen werden je nach Reife der Massnahme folgende Koordinationsstände zugewiesen:

- Vororientierung: Es besteht Konsens über die Relevanz der Problemstellung. Lösungsideen sind hinsichtlich der Wirkung und Umsetzbarkeit zu prüfen.
- Zwischenergebnis: Es besteht Konsens über die Lösungsidee. Diese ist hinsichtlich der Massnahme räumlich zu koordinieren.
- Festsetzung: Es besteht Konsens über die Massnahme. Diese ist räumlich weitestgehend koordiniert.

### **Realisierungszeitpunkt**

Um eine zeitliche Einordnung der Umsetzung zu ermöglichen, werden den einzelnen Festlegungen Realisierungsziele zugewiesen:

- Kurzfristig | Umsetzung im Rahmen der laufenden Planung bis innert 5 Jahren
- Mittelfristig | Umsetzung innert 15 Jahren
- Langfristig | Umsetzung innert 25 Jahren
- Daueraufgabe

### **Umgang mit bestehendem Richtplan 2011**

Um eine Übersicht zu erhalten, welche Teile des Richtplans aus dem Richtplan des Jahres 2011 geändert und welche ergänzt werden, sind hinter den Titeln der Objektblätter jeweils Stände zugewiesen:

- Änderung: Inhalt aus dem Richtplan 2011 wird geändert.
- Ergänzung: Inhalt war nicht Bestandteil des Richtplans 2011 und wird neu ergänzt.

Die komplette Übersicht zu den Änderungen ist im Planungsbericht in Kap. 3.3.1 vorzufinden.

## Sachbereiche

### **Nutzung (N)**

Der Sachbereich Nutzung ist die direkte Grundlage für den Zonenplan und ist damit zwingender Bestandteil der Richtplanung. Er macht Aussagen zur Art und Dichte vorgesehener Nutzungen des Gemeindegebietes.

### **Schutz (S)**

Der Sachbereich Schutz ist die Grundlage für die Schutzverordnung. Ziel ist die Bezeichnung der schützenswerten Objekte / Gebiete und deren konsequenter Schutz.

### **Gestaltung (G)**

Der Sachbereich Gestaltung beschäftigt sich mit der aktiven Aufwertung der Siedlung, der öffentlichen Räume und der Landschaft. Dies ist die Grundlage für eine aktive Entwicklungsstrategie.

### **Verkehr (V)**

Dieser Sachbereich beschäftigt sich mit der Sicherung der Erschliessung innerhalb der Gemeinde und deren Anbindung an das übergeordnete Netz für alle Verkehrsarten.

### **Infrastruktur (I)**

Dieser Sachbereich beschäftigt sich mit der Ausstattung des Siedlungsgebietes mit öffentlichen Infrastrukturen und Versorgungsanlagen sowie mit den raumrelevanten Festlegungen im Rahmen einer aktiven Energiepolitik.

### **Umwelt (U)**

Der Sachbereich Umwelt beschäftigt sich mit den raumrelevanten Festlegungen aufgrund der potenziellen Gefahren im Gemeindegebiet.

### **Eigentum (E)**

Der Sachbereich Eigentum beschäftigt sich mit der Frage der Baulandertauglichkeit sowie der relevanten, privatrechtlichen Baubeschränkungen und dessen allfälliger Bereinigung.

## N Nutzung

|   |           |
|---|-----------|
| <b>N 0 Allgemeine Aussagen (Ergänzung)</b>  | <b>9</b>  |
| N 0.1 Anpassung Rahmennutzungsplanung   | 10        |
| N 0.2 Etappierung (Ergänzung)   | 11        |
| <b>N 1 Wohngebiete (Änderung)</b>   | <b>12</b> |
| N 1.1 Wohngebiete niedriger Dichte (Änderung)   | 12        |
| N 1.2 Wohngebiete mittlerer Dichte (Änderung)   | 17        |
| <b>N 2 Wohn- / Gewerbegebiete (Änderung)</b>  | <b>22</b> |
| <b>N 3 Arbeitsgebiete (Änderung)</b>  | <b>23</b> |
| N 3.1 Arbeitsgebiet «Ifang West» (Änderung)   | 24        |
| N 3.5 Arbeitsgebiet «Chrebsengraben Süd»  | 24        |
| N 3.7 Arbeitsgebiet «Halde» (Ergänzung)   | 25        |
| N 3.8 Arbeitsgebiet «Oberer Wässertenweg»   | 25        |
| <b>N 4 Gebiete für öffentliche Bauten und Anlagen (Änderung)</b>                              | <b>26</b> |
| N 4.2 Gebiete für öffentliche Bauten und Anlagen<br>«Mülbach Nord» (Änderung)                 | 26        |
| N 4.9 Gebiete für öffentliche Bauten und Anlagen<br>«Stütli» (Ergänzung)                      | 27        |
| N 4.10 Gebiete für öffentliche Bauten und Anlagen<br>«Erweiterung Schulhaus Berg» (Ergänzung) | 27        |
| N 4.11 Gebiete für öffentliche Bauten und Anlagen<br>«Studen» (Ergänzung)                     | 27        |
| N 4.12 Gebiete für öffentliche Bauten und Anlagen<br>«Quader» (Ergänzung)                     | 28        |
| <b>N 5 Kerngebiete (Änderung)</b>   | <b>29</b> |
| N 5.3 Kerngebiet «Erweiterung Studen» (Ergänzung)   | 30        |
| N 5.4 Kerngebiet «Erweiterung Dorfkern» (Ergänzung)   | 30        |
| N 5.5 Kerngebiet «Erweiterung Kirchgasse»<br>(Ergänzung)                                      | 30        |
| <b>N 7 Freihaltegebiete (Änderung)</b>  | <b>31</b> |
| <b>N 8 Intensiverholungsgebiete (Änderung)</b>  | <b>32</b> |
| N 8.1 Intensiverholungsgebiet «Reitsport»<br>(Ergänzung)                                      | 32        |
| N 8.2 Intensiverholungsgebiet «Voralp» (Ergänzung)  | 32        |

|  |           |
|--|-----------|
| <b>N 10 Landwirtschaftsgebiete (Änderung)</b>                | <b>33</b> |
| N 10.1 Intensivlandwirtschaftsgebiete (Änderung)             | 33        |
| N 10.2 Fruchtfolgeflächen (Änderung)                         | 34        |
| <b>N 15 Gebiete mit Nutzungsbeschränkung<br/>(Ergänzung)</b> | <b>35</b> |
| N 15.1 Publikumsintensive Einrichtungen                      | 35        |

## **N 0 Allgemeine Aussagen (Ergänzung)**

### **Erläuterung**

Dieser Bereich legt die künftige Nutzung des Gemeindegebietes fest. Er konkretisiert die quantitativen und qualitativen Aussagen des Raumkonzeptes. Die kantonalen Vorgaben definieren eine kompakte, auf die bestehenden Versorgungseinrichtungen und Verkehrsknoten ausgerichtete Siedlungsentwicklung. Demnach soll die bauliche Entwicklung in den bestehenden Bauzonen sowie in den potentiellen Siedlungserweiterungsgebieten innerhalb des Siedlungskörpers von Grabs stattfinden. Diese soll sich durch hohe räumliche Qualitäten und eine starke Durchgrünung auszeichnen.

Erweiterungen der Bauzone sind aus Gründen der kompakten Siedlungsentwicklung, der landschaftlichen Einbettung und der Fruchtfolgeflächen stark eingeschränkt. Aus landschaftlichen Gründen soll auf eine Entwicklung an den exponierten und landschaftlich empfindlichen Arealen oberhalb des Dorfes verzichtet werden. Langfristig soll der Schwerpunkt einer Bauzonenerweiterung daher trotz Fruchtfolge im Gebiet Tschess / Dorfengraben / Hasenbünt liegen. Dieses Areal ist zentrumsnah, gut ausgestattet (z.B. Einkauf, Schule), landschaftlich wenig exponiert, lässt sich gut erschliessen und eignet sich für eine verdichtete Bauweise.

Aus den übergeordneten Bestimmungen und den strategischen Zielen der Gemeinde Grabs ergeben sich folgende Handlungsgrundsätze:

### **Festlegung**

#### **Handlungsgrundsätze:**

- **Die Siedlungsentwicklung richtet sich nach den Strategien des Innenentwicklungskonzepts.**
- **Die erhaltenswerten Strukturen sind zu bewahren und aufzuwerten.**
- **Potenziale für Weiterentwicklungen und Umstrukturierungen sind zu nutzen und eine Mindestausnützung anzustreben, um eine Siedlungsentwicklung nach innen zu erreichen.**

## N 0.1 Anpassung Rahmennutzungsplanung (Ergänzung)

### Ausgangslage und Ziele

Mit dem Inkrafttreten des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) ändern sich die Grundlagen für die Rahmennutzungsplanung, was eine Anpassung des Baureglements und des Zonenplans bedingt. Folgende Regelungen sind für jede Zone obligatorisch zu definieren:

- Grenzabstand;
- Gesamthöhe.

Weitere Massvorschriften können fakultativ eingeführt werden:

- Gebäudelänge / Gebäudebreite und Gebäudehöhe;
- allseitige Fassadenhöhe; resp. Fassadenhöhe talseitig;
- Baumassenziffer;
- Grünflächenziffer (ausgenommen in Arbeitszonen)
- Terrainveränderung;
- Gebäudeabstand;
- Grosser Grenzabstand.

Die Massvorschriften müssen auf die verschiedenen Gebiete und deren Nutzungen abgestimmt werden. Im Zonenplan müssen die Zonenbezeichnungen ebenfalls auf das Planungs- und Baugesetz abgestimmt werden.

Der Einfluss der Regelbauweise auf die Bebauung und deren Gestaltung sinkt. Daher ist die Palette der möglichen Massvorschriften auszuschöpfen. Bei der parzellenscharfen Nutzungszuweisung und Festlegung der Dichte im Rahmen der Rahmennutzungsplanung sind die Baustruktur, Erschliessung, Umgebung etc. zu beachten.

### Festlegung

**Bei der Festlegung der Massvorschriften ist die bestehende Bau-, Erschliessungs- und Freiraumstruktur der jeweiligen Gebiete zu berücksichtigen.**

*Festsetzung | kurzfristig*

**Die Möglichkeiten der Regelbauweise sind zur Verhinderung strukturfremder Bauten auszuschöpfen.**

*Festsetzung | kurzfristig*

### Verweis auf andere Richtplaninhalte

N 1, N 2, N 3, N 4, N 5, N 7, N 8, N 10

## **N 0.2 Etappierung (Ergänzung)**

### **Ausgangslage und Ziele**

Der Richtplan teilt neue Baugebiete in eine erste oder eine zweite Etappe, sogenannte Planungshorizonte, ein.

### **Festlegung**

**Die Etappierung gemäss Richtplanung ist richtungsweisend.**

**Dabei gilt:**

- **1. Etappe: Zonenplanhorizont;**
- **2. Etappe: Richtplanhorizont.**

*Zwischenergebnis | kurzfristig*

## N 1 Wohngebiete (Änderung)

### Erläuterung

Die Wohnentwicklung wird auf das bestehende Siedlungsgebiet konzentriert. Die vorhandene Infrastruktur und gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr erlaubt eine Siedlungsstruktur der kurzen Wege.

Die Gemeinde Grabs verfügt über vielfältige Wohngebiete mit unterschiedlichen Lage- und Wohnqualitäten. Die Wohngebiete sind stark durchgrünt und weisen daher einige innere Reserven auf. Die Nutzung dieser Baulandreserven und von Spielräumen für Wohnraumerweiterungen oder verdichtete Einfamilienhausstrukturen ist prioritär. Die starke Durchgrünung ist gleichzeitig ein wichtiges Merkmal der Siedlungsstruktur und trägt zu einer hohen Wohnqualität bei. Lagen für Wohnen im höheren Preissegment werden insbesondere von Personen, die heute in Einfamilienhäusern wohnen, nachgefragt. Das beschränkte Angebot an geeigneten Wohnlagen (Fruchtfolge, Topografie, Zentrumsnähe) bedingt ein verstärktes Augenmerk auf die haushälterische Bodennutzung.

Die Gemeinde soll als lebendiger Wohnstandort durch folgende Massnahmen unterstützt werden:

- Qualitative Verdichtung an zentralen Lagen
- Reaktivierung innerer Nutzungsreserven
- Förderung von altersgerechtem Wohnen
- Berücksichtigung des Grünflächenanteils als wichtiges Strukturmerkmal
- Fokussierung der Bauentwicklung auf hochwertige Geschosswohnungen

### N 1.1 Wohngebiete niedriger Dichte (Änderung)

#### Ausgangslage und Ziele

In den Gebieten Wohnen niedriger Dichte sollen vermehrt verdichtete Einfamilienhäuser wie Reihenhäuser oder auch ortsbaulich eingepasste kleinere Mehrfamilienhäuser entstehen. Dies soll in ortsbaulich verträglicher Struktur erfolgen.

#### Festlegung

**Die bezeichneten Gebiete niedriger Dichte sind auf Bauten mit ca. zwei Vollgeschossen und reduzierter Gebäudelänge und -breite auszurichten.**

*Festsetzung | kurzfristig*

#### Verweis auf andere Richtplaninhalte

S 1.3, V 1.1.5, V 2.2

#### Ausgangslage und Ziele

### N 1.1.5 Wohngebiet «Kirchbünt West» (Änderung)

Das bezeichnete Gebiet ist der Wohn- und Gewerbezone WG2 zugewiesen, jedoch vorwiegend mit Wohnnutzungen belegt. Durch die Ansiedlung zulässiger, mässig störender Betriebe könnte die bestehende Wohnqualität beeinträchtigt werden. Längerfristig soll das Gebiet als reines Wohngebiet erhalten bleiben.

#### Festlegung

**Das bezeichnete Gebiet ist der Wohnzone niedriger Dichte zuzuweisen.**

*Festsetzung | kurzfristig*

#### Ausgangslage und Ziele

### N 1.1.13 Wohngebiet «Spitalstrasse» (Ergänzung)

Das bezeichnete Gebiet ist der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen. Derzeit wird das Gebiet als Parkplatz für das Spital genutzt. Im Zuge der umfassenden Um- und Neubauten des Spitalareals ist geplant, die ganze Parkierung auf dem Areal des Spitals unterzubringen. Da die vorliegende Nutzung innerhalb des Wohngebiets störend ist, soll das Gebiet langfristig dem Wohngebiet niedriger Dichte zugewiesen werden. Das Nutzungsmass und die Baustruktur sollen dem angrenzenden Wohngebiet entsprechen.

#### Festlegung

**Das bezeichnete Gebiet ist in einer 2. Etappe der Wohnzone niedriger Dichte inklusive Sondernutzungsplanpflicht zuzuweisen.**

*Zwischenergebnis | langfristig*

**Mittels einem Sondernutzungsplan soll eine verdichtete Bauweise gesichert werden.**

*Zwischenergebnis | langfristig*

#### **N 1.1.14 Wohngebiet «Stütlistrasse, Parzelle Nr. 317» (Ergänzung)**

##### **Ausgangslage und Ziele**

Das bezeichnete Gebiet ist als übriges Gemeindegebiet bezeichnet und bebaut. Die Bebauung entspricht der Art und Dichte einer Wohnzone niedriger Dichte und wird mit dem angestrebten Ausbau des öffentlichen Verkehrs in unmittelbarer Nähe einer neu zu schaffenden Bushaltestelle liegen. Das Nutzungsmass und die Baustruktur sollen dem angrenzenden Wohngebiet entsprechen.

##### **Festlegung**

**Das bezeichnete Gebiet ist der Wohnzone niedriger Dichte zuzuweisen.**

*Festsetzung | kurzfristig*

#### **N 1.1.15 Wohngebiet «Werdenberg» (Ergänzung)**

##### **Ausgangslage und Ziele**

Die bezeichneten Gebiete sind der Wohn- und Gewerbezone WG2 zugewiesen, jedoch vorwiegend mit Wohnnutzungen belegt. Durch die Ansiedlung zulässiger, mässig störender Betriebe könnte die bestehende Wohnqualität beeinträchtigt werden. Die Gebiete sollen als reine Wohngebiete erhalten bleiben.

##### **Festlegung**

**Die bezeichneten Gebiete sind der Wohnzone niedriger Dichte zuzuweisen.**

*Festsetzung | kurzfristig*

#### **N 1.1.16 Wohngebiet «Marktweg» (Ergänzung)**

##### **Ausgangslage und Ziele**

Das bezeichnete Gebiet ist dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen, jedoch mit Wohnnutzung belegt und im Westen, Norden und Süden von Baugebiet umgeben. Die Bebauung entspricht einer Wohnzone niedriger Dichte. Die Zonierung soll im Sinne einer Arrondierung der tatsächlichen Nutzung angepasst werden.

##### **Festlegung**

**Das bezeichnete Gebiet ist der Wohnzone niedriger Dichte zuzuweisen.**

*Festsetzung | kurzfristig*

#### Ausgangslage und Ziele

### N 1.1.17 Wohngebiet «Iverplut» (Ergänzung)

Das bezeichnete Gebiet ist dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen, jedoch seit rund 100 Jahren mit Wohnnutzung belegt. Das Gebiet grenzt im Norden und Osten an bestehendes Baugebiet. Die Bebauung entspricht einer Wohnzone niedriger Dichte. Die Zonierung soll im Sinne einer Arrondierung der tatsächlichen Nutzung angepasst werden.

#### Festlegung

**Die bezeichneten Gebiete sind der Wohnzone niedriger Dichte zuzuweisen.**

*Festsetzung | kurzfristig*

#### Ausgangslage und Ziele

### N 1.1.18 Wohngebiet «Hochhus» (Ergänzung)

Die bezeichneten Gebiete sind der Wohn- und Gewerbezone WG2 zugewiesen, jedoch vorwiegend mit Wohnnutzungen belegt. Durch die Ansiedlung zulässiger, mässig störender Betriebe könnte die bestehende Wohnqualität beeinträchtigt werden. Die Gebiete sollen als reine Wohngebiete erhalten bleiben.

#### Festlegung

**Die bezeichneten Gebiete sind der Wohnzone niedriger Dichte zuzuweisen.**

*Festsetzung | kurzfristig*

#### Ausgangslage und Ziele

### N 1.1.19 Wohngebiet «Unterstuden» (Ergänzung)

Die bezeichneten Gebiete sind der Wohn- und Gewerbezone WG3 zugewiesen, jedoch vorwiegend mit Wohnnutzungen belegt. Durch die Ansiedlung zulässiger, mässig störender Betriebe könnte die bestehende Wohnqualität beeinträchtigt werden. Die Gebiete sollen als reine Wohngebiete erhalten bleiben.

#### Festlegung

**Die bezeichneten Gebiete sind der Wohnzone niedriger Dichte zuzuweisen.**

*Festsetzung | kurzfristig*

## **N 1.1.20 Wohngebiet «Erweiterung Mülbach» (Ergänzung)**

### **Ausgangslage und Ziele**

Das bezeichnete Gebiet ist der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen. Es liegt isoliert und grenzt westlich an ein Wohngebiet niedriger Dichte. Mittelfristig soll das Gebiet dem verdichteten Wohnen zur Verfügung stehen. Nördlich grenzt das Gebiet an einen Sportplatz, auf dessen Lärmemissionen baulich zu reagieren ist.

### **Festlegung**

**Das bezeichnete Gebiet ist in einer 2. Etappe der Wohnzone niedriger Dichte zuzuweisen.**

*Zwischenergebnis | mittelfristig*

**Durch geeignete Massnahmen soll eine verdichtete Bebauung gesichert werden. Entsprechende Baudichten, Massvorschriften sowie der gestalterische Übergang zur offenen Landschaft sind über ein Konzept zu regeln und zu sichern.**

*Zwischenergebnis | mittelfristig*

## Ausgangslage und Ziele

### N 1.2 Wohngebiete mittlerer Dichte (Änderung)

Mit Wohngebieten mittlerer Dichte wird eine verdichtete Bauweise an gut mit dem ÖV erschlossenen Lagen, ohne erhaltenswerte Bebauungsstruktur, gefördert.

## Festlegung

**Die bezeichneten Gebiete sind in der Regel der Wohnzone mittlerer Dichte zuzuweisen.**

*Festsetzung | kurzfristig*

**Die häusliche Bodennutzung und die Ausrichtung auf qualitativ hochwertigen Wohnungsbau sind nach Bedarf über Sondernutzungspläne oder eine aktive Bodenpolitik zu sichern.**

*Festsetzung | laufend*

**Wo Grundstücke öffentlicher Körperschaften betroffen sind, sollen Varianzverfahren geprüft werden.**

*Festsetzung | laufend*

### N 1.2.4 Wohngebiet «Unterdorf» (Änderung)

und

### N 1.2.5 Wohngebiet «Kirchbünt Ost» (Änderung)

## Ausgangslage und Ziele

Die bezeichneten Gebiete sind der Wohn- und Gewerbezone WG3 und der Wohnzone W3 zugewiesen, jedoch vorwiegend für reines Wohnen genutzt. Sie sollen als reine Wohngebiete erhalten bleiben. Die Ausrichtung der Nutzungszuweisung auf die tatsächliche Nutzung soll für Rechtssicherheit der Bewohner sorgen.

## Festlegung

**Das bezeichnete Gebiet ist der Wohnzone mittlerer Dichte zuzuweisen.**

*Festsetzung | kurzfristig*

## Verweis auf andere Richtplaninhalte

GS 5.11, S 1.3, V 3.1

### **N 1.2.6 Wohngebiet «Oberes Äuli – Nord» (Änderung)**

#### **Ausgangslage und Ziele**

Das bezeichnete Gebiet ist dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen. Es ist nahezu eben, grossteils landwirtschaftlich genutzt (Wiesland) und über die Äulistrasse grob erschlossen. Die Äulistrasse ist eine Gemeindestrasse der Gemeinde Buchs. Das östlich angrenzende Buchser Wohngebiet ist einer Wohnzone mittlerer Dichte zugewiesen. Langfristig soll das Gebiet die Siedlungslücke im bestehenden Siedlungsgebiet schliessen. Es bedarf eine allfällige Grenzbereinigung der Parzellen Nrn. 1520, 2263, 1920, 4807, 4806 und 1077.

#### **Festlegung**

**Das bezeichnete Gebiet ist der Wohnzone mittlerer Dichte zuzuweisen.**

*Festsetzung | langfristig*

**Die Bebauungs- und Erschliessungsstruktur sowie die Grüngestaltung des öffentlichen Raumes sind mittels Gesamtkonzept (Studie) vorab festzulegen.**

*Festsetzung | langfristig*

#### **Verweis auf andere Richtplaninhalte**

GS 5.13, N 10

### **N 1.2.7 Wohngebiet «Tschess» (Ergänzung)**

#### **Ausgangslage und Ziele**

Das bezeichnete Gebiet ist dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen. Es ist zentrumsnah, vorwiegend eben, landwirtschaftlich genutzt (Wiesland mit Obstbäumen) und Bestandteil der Fruchtfolgefläche. Die Erschliessung über die Steinbergstrasse und Dorfenegrabenstrasse ist gesichert. Das Gebiet soll langfristig den Bedarf an Wohnfläche mittlerer Dichte abdecken. Zudem soll ein hochwertiger verdichteter Wohnungsbau gesichert werden. Nach Norden und Osten soll der Übergang zur offenen Landschaft ansprechend gestaltet werden.

#### **Festlegung**

**Das bezeichnete Gebiet ist der Wohnzone mittlerer Dichte für die 2. Entwicklungsetappe zuzuweisen.**

*Festsetzung | langfristig*

#### **Verweis auf andere Richtplaninhalte**

GS 5.1, N 10

### Ausgangslage und Ziele

## N 1.2.8 Wohngebiet «Ivertschell» (Ergänzung)

Das bezeichnete Gebiet ist der Wohnzone W2 zugewiesen und mehrheitlich bebaut. Aufgrund der Zentrumsnähe und der sehr gut erschlossenen Lage durch die Staatsstrasse und den ÖV bietet das Gebiet die Möglichkeit der Innenverdichtung. Das Nutzungsmass und die Baustruktur sollen dem Wohnen mittlerer Dichte angepasst werden.

### Festlegung

**Das bezeichnete Gebiet ist der Wohnzone mittlerer Dichte zuzuweisen.**

*Festsetzung | kurzfristig*

### Ausgangslage und Ziele

## N 1.2.9 Wohngebiet «Fabrikstrasse» (Ergänzung)

Das bezeichnete Gebiet ist der Gewerbe- und Industriezone zugewiesen, wird aber nicht mehr gewerblich-industriell genutzt. Das früher freistehende Areal liegt heute inmitten eines Wohngebietes. Es ist für eine gewerblich-industrielle Nutzung aus Gründen der Erschliessung und des Immissionsschutzes nicht mehr ideal und soll einer Wohnnutzung zugewiesen werden.

### Festlegung

**Das bezeichnete Gebiet ist der Wohnzone mittlerer Dichte zuzuweisen.**

*Festsetzung | kurzfristig*

**Durch einen Sondernutzungsplan soll eine verdichtete Bebauung gesichert werden. Entsprechende Baudichten, Massvorschriften sowie der gestalterische Übergang zur offenen Landschaft sind über ein Konzept zu regeln und zu sichern.**

*Festsetzung | kurzfristig*

### Verweis auf andere Richtplaninhalte

GS 5.8

#### **Ausgangslage und Ziele**

### **N 1.2.10 Wohngebiet «Hochhus» (Ergänzung)**

Das bezeichnete Gebiet ist der Wohn- und Gewerbezone WG2 zugewiesen, jedoch vorwiegend mit Wohnnutzungen belegt. Durch die Ansiedlung zulässiger, mässig störender Betriebe könnte die bestehende Wohnqualität beeinträchtigt werden. Das Gebiet soll als reines Wohngebiet erhalten bleiben.

#### **Festlegung**

**Das bezeichnete Gebiet ist der Wohnzone mittlerer Dichte zuzuweisen.**

*Festsetzung | kurzfristig*

#### **Ausgangslage und Ziele**

### **N 1.2.11 Wohngebiet «Feld», Parzelle Nr. 3012 (Ergänzung)**

Das bezeichnete Gebiet ist der Wohn- und Gewerbezone WG2 zugewiesen. Das Gebiet soll als reines Wohngebiet genutzt werden.

#### **Festlegung**

**Das bezeichnete Gebiet ist der Wohnzone mittlerer Dichte zuzuweisen.**

*Festsetzung | kurzfristig*

#### **Ausgangslage und Ziele**

### **N 1.2.12 Wohngebiet «Hasenbünt» (Ergänzung)**

Das bezeichnete Gebiet ist dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen. Es ist zentrumsnah, vorwiegend eben, landwirtschaftlich genutzt und Bestandteil der Fruchtfolgefläche. Die Erschliessung über die Rietgasse ist gesichert. Das Gebiet soll langfristig den Bedarf an Wohnfläche mittlerer Dichte abdecken. Zudem soll ein hochwertiger verdichteter Wohnungsbau gesichert werden. Der Übergang zur offenen Landschaft soll ansprechend gestaltet werden.

#### **Festlegung**

**Das bezeichnete Gebiet ist der Wohnzone mittlerer Dichte für die 2. Entwicklungsetappe zuzuweisen.**

*Festsetzung | langfristig*

### **N 1.2.13 Wohngebiet «Graben, Parzelle Nr. 1990» (Ergänzung)**

#### **Ausgangslage und Ziele**

Das bezeichnete Gebiet ist der zweigeschossigen Wohnzone zugewiesen, im Süden und Osten jedoch von dreigeschossiger Wohnzone umgeben. Da die Parzellenstruktur eher der Wohnzone mit höherer Dichte entspricht, soll das Gebiet der Wohnzone mittlerer Dichte zugewiesen werden.

#### **Festlegung**

**Das bezeichnete Gebiet ist der Wohnzone mittlerer Dichte zuzuweisen.**

*Festsetzung | kurzfristig*

## N 2 Wohn- / Gewerbegebiete (Änderung)

### Ausgangslage und Ziele

Grabs verfügt über zahlreiche Wohn- / Gewerbegebiete mit historisch gemischter Gewerbe- und Wohnnutzung. Neuere Mischzonen sind indes oft nur ansatzweise gemischt genutzt. Klassische kleingewerbliche Mischnutzungen werden immer weniger benötigt. Weil Mischnutzungen einen geringen Anspruch auf Immissionsschutz haben, sollen Mischzonen nur in klar begründeten Fällen ausgeschieden werden. Wo Wohnen im Vordergrund steht, sollen reine Wohnzonen ausgeschieden werden, um im Sinne der Rechtssicherheit ruhige Wohnverhältnisse gewährleisten zu können.

Wohn- / Gewerbegebiete niedriger Dichte werden, abgestimmt auf die ortsbaulichen Gegebenheiten, an weniger zentralen Lagen festgelegt. Gebiete mit einer mittleren Dichte werden, abgestimmt auf die ortsbaulichen Gegebenheiten, an zentralen und gut erschlossenen Standorten festgelegt.

### Festlegung

**Die Gebiete sind entsprechend ihrer Dichte und Lage der Wohn- und Gewerbezone niedriger Dichte oder mittlerer Dichte zuzuweisen.**

*Festsetzung | kurzfristig*

## N 2.1 Wohn- / Gewerbegebiet «Schäfli» (Ergänzung)

### Ausgangslage und Ziele

Das bezeichnete Gebiet ist der zweigeschossigen Wohnzone zugewiesen. Die heutige Gastronomienutzung ist daher zonenfremd. Um die Zonenkonformität zu gewährleisten und die Gastronomienutzung zu erhalten, soll die Parzelle dem Wohn- / Gewerbegebiet niedriger Dichte zugewiesen werden.

### Festlegung

**Das Gebiet ist dem Wohn- / Gewerbegebiet niedriger Dichte zuzuweisen.**

*Festsetzung | kurzfristig*

### Verweis auf andere Richtplaninhalte

N 15.2

## Ausgangslage und Ziele

### N 3 Arbeitsgebiete (Änderung)

Die Gemeinde Grabs verfügt über verschiedene reine Arbeitsgebiete (Werdenstrasse, Haldenstrasse, Ochsend). In diesen sind grösstenteils klassische Industriebetriebe und andere produzierende Gewerbebetriebe angesiedelt. Die Gewerbe- und Industriebetriebe konzentrieren sich am östlichen Siedlungsrand von Grabs, wo sie gut an das regionale Strassennetz angebunden sind und wenig Konflikte mit den Wohngebieten resultieren. Das Arbeitsgebiet Werdenstrasse ist als wirtschaftliches Schwerpunktgebiet (A-Standort) im kantonalen Richtplan bezeichnet.

Wo Arbeitsgebiete an Misch- oder Wohngebiete stossen, können Konflikte (Lärm, Luft, Verkehr, Siedlungsgestaltung) auftreten. Arbeitsplatzgebiete können bezüglich der zulässigen Volumina und Baumasse sowie der Emissionstoleranz unterschieden werden. Für diese Unterscheidung ist das Umfeld massgebend. Dabei sollen, in unmittelbarer Nachbarschaft zu Misch- oder Wohngebieten, Gebiete mit eher kleineren Volumen und tiefer Intensität angeordnet werden. Periphere Gebiete mit guter Anbindung an das übergeordnete Strassennetz eignen sich für Betriebe, die mit grösseren Volumen und höherer Verkehrsentwicklung einhergehen.

Die definitive Zuweisung zur Arbeitszone hinsichtlich der zulässigen Baumasse erfolgt im Rahmen der Nutzungsplanung.

Die bestehenden Industrie- und Gewerbebestände sollen erhalten und entwickelt werden. Durch rasche Mobilisierung der Entwicklungsgebiete sollen kurzfristige Betriebserweiterungen und -ansiedlungen ermöglicht werden. Die Ansiedlung von Unternehmen soll durch eine vorbereitende Planung begünstigt werden. Die Gemeinde soll mittels aktiver Bodenpolitik versuchen, die Ansiedlung von Unternehmen hinsichtlich ihrer Wertschöpfungsfähigkeit zu steuern.

Eine häusliche Bodennutzung ist auch bei Gewerbe- und Industriebauten anzustreben. Beispielsweise durch eine mehrgeschossige Bauweise und eine effiziente Erschliessung.

## Festlegung

**Im Baureglement werden die Arbeitszonen hinsichtlich der zulässigen Baumassen unterschieden. Es bleiben nur mässig störende Nutzungen zulässig.**

*Festsetzung | Sofortmassnahme*

**Für neue Arbeitszonen sind die Einzonungsverfahren bis zum Erlass (evtl. Genehmigung) vorzubereiten, damit kurzfristige Einzonungen möglich werden.**

*Festsetzung | kurzfristig*

### **N 3.1 Arbeitsgebiet «Ifang West» (Änderung)**

#### **Ausgangslage und Ziele**

Das bezeichnete Gebiet ist dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen. Es ist eben und vorwiegend landwirtschaftlich genutzt (Wiesland). Die Erschliessung über die Werdenstrasse ist gesichert. Langfristig soll das Gebiet den Bedarf an Gewerbe- und Industrieflächen abdecken.

#### **Festlegung**

**Das Gebiet ist bei Bedarf über Teilzonenplanverfahren der-Arbeitszone ab der 2. Entwicklungsetappe zuzuweisen.**

*Festsetzung | langfristig/bei Bedarf*

#### **Verweis auf andere Richtplaninhalte**

GS 2.2, N 10

### **N 3.5 Arbeitsgebiet «Chrebsengraben Süd» (Änderung)**

#### **Ausgangslage und Ziele**

Das bezeichnete Gebiet grenzt nördlich und östlich an bestehende Gewerbe- und Industrienutzungen sowie westlich an öffentliche Nutzungen (Sportanlagen). Das bezeichnete Gebiet ist über die Mühlbachstrasse und den Oberen Wässertenweg erschlossen.

Das bezeichnete Gebiet soll bei Bedarf der Arbeitszone zugewiesen werden. Der Übergang zur bestehenden Sportanlage soll ansprechend gestaltet werden. Das bezeichnete Gebiet soll über den Oberen Wässertenweg erschlossen werden. Die Renaturierung des Studnerbaches soll berücksichtigt werden.

#### **Festlegung**

**Das bezeichnete Gebiet ist nach Vorliegen eines mit dem AREG konsolidierten Bedarfsnachweises mittels Teilzonenplan der Arbeitszone zuzuweisen.**

*Festsetzung | bei Bedarf*

**Die Gestaltung gegenüber den Sportanlagen und dem Siedlungsrand (Studnerbach) ist z. B. über einen Verwaltungsvertrag zu sichern.**

*Festsetzung | bei Bedarf*

#### **Verweis auf andere Richtplaninhalte**

GS 4, V 1.1.5

### N 3.7 Arbeitsgebiet «Halde» (Ergänzung)

#### Ausgangslage und Ziele

Das bezeichnete Gebiet ist als Fruchfolgeflechte bezeichnet. Es ist flach und wird heute landwirtschaftlich genutzt. Es grenzt östlich an bestehende Gewerbenutzungen. Die Parzelle Nr. 1791 ist direkt über die Egetenstrasse und den Haldenweg erschlossen. Die Parzelle Nr. 2867 ist nicht erschlossen.

Das Gebiet soll kurzfristig den Bedarf für Betriebserweiterungen der angrenzenden Betriebe abdecken. Dies soll bei nachgewiesenem Bedarf erfolgen und die tatsächliche Nutzung ist vertraglich zu sichern. Bei Nichtbebauung ist die Fläche entschädigungslos wieder auszunutzen.

#### Festlegung

**Das bezeichnete Gebiet ist der Arbeitszone zuzuweisen, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:**

- Es besteht die konkrete Absicht zur Erweiterung vom bestehenden benachbarten Betrieb;
- Ein konkretes Baugesuch basiert auf einem flächeneffizienten Erschliessungs- und Nutzungskonzept;
- Eine qualitätsvolle Gestaltung des Siedlungsrandes ist verbindlich gesichert;
- Eine Bebauungsfrist ist verbindlich gesichert.

*Festsetzung | kurzfristig*

#### Verweis auf andere Richtplaninhalte

N 10.2

### N 3.8 Arbeitsgebiet «Oberer Wässertenweg» (Ergänzung)

#### Ausgangslage und Ziele

Das bezeichnete Gebiet ist heute der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen. Es ist eben und über den Oberen Wässertenweg erschlossen. Im östlichen Bereich befindet sich eine Parkierungsanlage für bestehende Gewerbebetriebe. Mit der Erweiterung der südlich angrenzenden Sportanlagen, kann diese Fläche bei Bedarf für Arbeitsnutzungen freigegeben werden.

#### Festlegung

**Das bezeichnete Gebiet ist der Arbeitszone zuzuweisen.**

*Festsetzung | kurzfristig*

## N 4 Gebiete für öffentliche Bauten und Anlagen (Änderung)

### Ausgangslage und Ziele

Grabs hat ein umfassendes Angebot an öffentlichen Bauten und Anlagen, insbesondere Spital und Sportanlagen. Die bestehenden Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sind vorwiegend um den Ortskern angesiedelt. In Zentrumsnähe sind Reserven vorhanden. Die öffentlichen Bauten und Anlagen sollen erhalten und optimal ausgenutzt werden. Für zukünftige Bedürfnisse sollen geeignete Flächen gesichert werden.

### N 4.2 Gebiete für öffentliche Bauten und Anlagen «Mühlbach Nord» (Änderung)

#### Ausgangslage und Ziele

Das bezeichnete Gebiet ist für die Erweiterung der Sportplätze vorgesehen. Es ist über die Mühlbachstrasse und den Oberen Wässertenweg erschlossen.

#### Festlegung

**Das bezeichnete Gebiet ist der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zuzuweisen.**

*Festsetzung | kurzfristig*

#### Verweis auf andere Richtplaninhalte

V 2.2

### N 4.8 Gebiete für öffentliche Bauten und Anlagen «Sand» (Änderung)

#### Ausgangslage und Ziele

Das bezeichnete Gebiet liegt im übrigen Gemeindegebiet und wird heute landwirtschaftlich genutzt. Das Gebiet ist über die Lukashausstrasse grob erschlossen.

Um den grossen Bedarf an Betreuungsplätzen des Lukashaus abzudecken, soll die Bauzone bedarfsgerecht erweitert werden können. Der notwendige Bedarfsnachweis erfolgt über ein konkretes Projekt, dessen Realisation gesichert ist.

#### Festlegung

**Das bezeichnete Gebiet ist nach Vorliegen eines mit dem AREG konsolidierten Bedarfsnachweises mittels Teilzonenplan der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zuzuweisen.**

*Festsetzung | bei Bedarf*

#### **N 4.9 Gebiete für öffentliche Bauten und Anlagen «Stütli» (Ergänzung)**

##### **Ausgangslage und Ziele**

Das bezeichnete Gebiet soll für öffentliche Bauten und Anlagen (Erweiterung Schulhaus Feld, Neubau Mehrfach-Sporthalle) gesichert werden.

##### **Festlegung**

**Das bezeichnete Gebiet ist der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zuzuweisen.**

*Festsetzung | kurzfristig*

#### **N 4.10 Gebiete für öffentliche Bauten und Anlagen «Erweiterung Schulhaus Berg» (Ergänzung)**

##### **Ausgangslage und Ziele**

Das bezeichnete Gebiet ist der Landwirtschaftszone zugewiesen. Ein Teil der nördlich angrenzenden Parzelle soll den künftigen Platzbedarf des Schulhauses Berg abdecken.

##### **Festlegung**

**Das bezeichnete Gebiet ist der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zuzuweisen.**

*Festsetzung | kurzfristig*

#### **N 4.11 Gebiete für öffentliche Bauten und Anlagen «Studen» (Ergänzung)**

##### **Ausgangslage und Ziele**

Das bezeichnete Gebiet, das in der Wohnzone liegt, ist vollständig öffentlich genutzt und mit zwei Gebäuden (Trafostationen) bebaut. Aufgrund dessen soll das Gebiet der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen werden.

##### **Festlegung**

**Das bezeichnete Gebiet ist der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zuzuweisen.**

*Festsetzung | kurzfristig*

## **N 4.12 Gebiete für öffentliche Bauten und Anlagen «Quader» (Ergänzung)**

### **Ausgangslage und Ziele**

Das bezeichnete Gebiet liegt in der Landwirtschaftszone sowie im übrigen Gemeindegebiet und liegt hinter dem Schulhaus Quader. Bei Bedarf soll das Gebiet mittel- bis langfristig als Erweiterungsreserve für das Schulhaus Quader dienen.

Das Gebiet ist aufgrund dessen mittel- bis langfristig dem Gebiet der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zuzuweisen.

### **Festlegung**

**Das bezeichnete Gebiet ist der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zuzuweisen.**

*Festsetzung | mittel- bis langfristig*

## N 5 Kerngebiete (Änderung)

### Ausgangslage

Grabs zeichnet sich durch drei historisch gewachsene Dorfkerne aus – Grabs, Studen und Werdenberg. Entlang der Staatsstrasse ist sukzessive das funktionale Zentrum des Dorfes – Bereich Staatsstrasse, Werdenstrasse, Dorfstrasse – entstanden. Die Gebiete sind den Dorfzonen Grabs bzw. Studen und der Kernzone zugewiesen.

Dorfzonen und Kernzonen dienen dem Erhalt der historisch gewachsenen Strukturen sowie dem Erhalt oder der Schaffung von Gebieten mit zentrumsbildender Funktion. Den raumprägenden Siedlungsstrukturen und den Freiräumen, insbesondere den Strassenräumen, ist besondere Beachtung zu schenken.

Die historische Bebauung entspricht in Bezug auf die Parzellierung, Abstände etc. nicht den heutigen Regelbaumassen. Entsprechend sind anstelle von generell-abstrakten Massvorschriften detaillierte Bauvorschriften oder individuell-konkrete Vorgaben nötig. Voraussetzung für jede Bewilligung ist die gute Einfügung ins Ortsbild. Die Nutzungsart ist weitgehend offen, insofern sie bezüglich der physikalischen und ideellen Emissionen nur mässig störend und mit der bestehenden Erschliessung vereinbar ist. Die Kerngebiete werden auf die Gebiete ausgedehnt, in denen die historische Bebauungsstruktur auch tatsächlich wahrnehmbar ist oder wiederhergestellt werden kann.

### Ziele

Die Kerngebiete sollen Identifikationsmerkmale (Erscheinungsbild und Funktion) des Dorfes wahren sowie zweckmässig erneuern. Sie werden auf die traditionellen Siedlungsteile ausgedehnt. Dem hohen Grünraumanteil und den Vorgärten ist dabei besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

### Festlegung

**Die bezeichneten Gebiete sind aufgrund ihrer Struktur entsprechenden Kernzonen zuzuweisen.**

*Festsetzung | kurzfristig*

**Ausserhalb des Zentrums sind publikumsintensive Nutzungen auszuschliessen und der Gewerbeanteil zu beschränken.**

*Festsetzung | kurzfristig*

**Die Bauvorschriften sind, der speziellen baulichen Situation in Kerngebieten angemessen, flexibel festzulegen. Die Identifikationsmerkmale (Erscheinungsbild, Funktion, Freiraum) der Dorfkerne sollen gewahrt bleiben. Der überdurchschnittliche Grünraumanteil und die Vorgärten sind zu erhalten bzw. wiederherzustellen.**

*Festsetzung | kurzfristig*

**Grössere Gewerbebetriebe in Kerngebieten sind bei der Umsiedlung in das Arbeitsgebiet an der Werdenstrasse zu unterstützen.**

*Festsetzung | laufend*

#### Ausgangslage und Ziele

### N 5.3 Kerngebiet «Erweiterung Studen» (Ergänzung)

Die bezeichneten Gebiete entlang der Hochhausstrasse sind den Wohn- und Wohn- / Gewerbegebieten zugeordnet. Sie entsprechen hinsichtlich der Bebauung und der historisch gewachsenen Dorfstrukturen dem Charakter des angrenzenden Dorfgebiets Studen. Kurzfristig soll das Gebiet als Kernzone Erhalt gesichert werden.

#### Festlegung

**Die bezeichneten Gebiete sind der Kernzone Erhalt zuzuweisen.**

*Festsetzung | kurzfristig*

#### Ausgangslage und Ziele

### N 5.4 Kerngebiet «Erweiterung Dorfkern» (Ergänzung)

Die bezeichneten Gebiete sind den Wohn- und Wohn- / Gewerbegebieten sowie dem Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen (Kindergarten Verplut) zugeordnet. Die Bebauung und Struktur entspricht heute bereits dem historischen Dorfkern oder hat sich bei Neu- und Umbauten dem historischen Dorfkern anzupassen.

#### Festlegung

**Die bezeichneten Gebiete «Strickermühle», «Glocke», «Kirchgasse», «Beuschenbütstrasse», «Kirchbütstrasse / Spitalstrasse», «Stütlistrasse / Bürgerheimstrasse», «Werdenstrasse» und «Gakleina» sind der Kernzone Erhalt zuzuweisen.**

*Festsetzung | kurzfristig*

#### Ausgangslage und Ziele

### N 5.5 Kerngebiet «Erweiterung Kirchgasse» (Ergänzung)

Das bezeichnete Gebiet ist der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen. Es wird für öffentliche Nutzungen nicht mehr benötigt und soll aufgrund der Lage einer Zentrumsnutzung dienen. Die Bebauung und Struktur entspricht dem nördlich angrenzenden Kerngebiet.

#### Festlegung

**Das bezeichnete Gebiet ist der Kernzone Erhalt zuzuweisen.**

*Festsetzung | kurzfristig*

## N 7 Freihaltegebiete (Änderung)

### Ausgangslage und Ziele

Freihaltegebiete umfassen Flächen, die aus Gründen der Ortsplanung, des Natur- und Heimatschutzes sowie des Umweltschutzes freizuhalten sind.

### Festlegung

**Die bezeichneten Freihaltegebiete sind im Zonenplan, entsprechend ihrem Zweck (Ortsplanung, Natur- und Heimatschutz, Umweltschutz) sowie ihrer Lage, der Freihaltezone innerhalb resp. ausserhalb der Bauzone zuzuweisen.**

*Festsetzung | kurzfristig*

### Verweis auf andere Richtplaninhalte

U 1

## **N 8 Intensiverholungsgebiete (Änderung)**

### **N 8.1 Intensiverholungsgebiet «Reitsport» (Ergänzung)**

#### **Ausgangslage und Ziele**

Die Parzelle Nr. 534 ist dem Landwirtschaftsgebiet zugewiesen und wird heute für den Reitsport genutzt. Eine Erweiterung der Nutzung soll auf den Parzellen Nrn. 534 und 536 erfolgen. Bei Vorliegen eines konkreten Projekts ist die Umzonung vorzunehmen.

#### **Festlegung**

**Das bezeichnete Gebiet ist der Intensiverholungszone «Reitsport» zuzuweisen.**

*Festsetzung | bei Bedarf*

### **N 8.2 Intensiverholungsgebiet «Voralp» (Ergänzung)**

#### **Ausgangslage und Ziele**

Im Gebiet Oberer Stofel befindet sich das Berggasthaus Voralp. Das Gasthaus ist aktuell noch in der Kurzzone gelegen und dient vom Frühjahr bis zum Herbst als attraktive Erholungseinrichtung im voralpinen Wandergebiet. Die Nutzung soll erhalten werden.

Neu sind im PBG keine Kurzonen mehr vorgesehen. Das Gebiet wird neu der Intensiverholungszone «Voralp» zugewiesen.

#### **Festlegung**

**Das bezeichnete Gebiet ist der Intensiverholungszone «Voralp» zuzuweisen.**

*Festsetzung | kurzfristig*

## N 10 Landwirtschaftsgebiete (Änderung)

### Ausgangslage und Ziele

Das Landwirtschaftsgebiet umfasst alle Flächen, die sich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung eignen und / oder im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden sollen. Die Landwirtschaftszone ist nicht nur eine Produktionsfläche, sondern dient auch der Naherholung und prägt das Landschaftserlebnis. Das Landwirtschaftsgebiet soll möglichst zusammenhängend erhalten werden. Übriges Gemeindegebiet, das nicht kurzfristig für die Bebauung benötigt wird, ist der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

### Festlegung

**Folgende Gemeindegebiete sind der Landwirtschaftszone zuzuweisen:**

«Amasis», «Hasenbünt» (UeG), «Iverplut», «Quader», «Marktweg»  
«Graben», «Unterstuden», «Oberes Äuli» (N 1.2.6), «Steinberg-Tschess» (N 1.2.7), «Ifang West» (N 3.1)

*Festsetzung | kurzfristig*

### Verweis auf andere Richtplaninhalte

N 10.2

## N 10.1 Intensivlandwirtschaftsgebiete (Änderung)

### Ausgangslage und Ziele

Die Vorgaben zur Ausscheidung von Intensivlandwirtschaftszonen sind im kantonalen Richtplan geregelt. Grabs verfügt über zwei Intensivlandwirtschaftszonen. Die Nutzung soll erhalten werden.

### Festlegung

**Die bestehenden Intensivlandwirtschaftszonen sind beizubehalten.**

*Festsetzung | kurzfristig*

## N 10.2 Fruchtfolgeflächen (Änderung)

### Ausgangslage und Ziele

Das Landwirtschaftsgebiet ist angrenzend an den Siedlungskörper nahezu vollständig als Fruchtfolgefläche bezeichnet. Fruchtfolgeflächen sind als ackerbaufähiges Kulturland möglichst ungeschmälert zu erhalten, um in Zeiten mit gestörter Nahrungsmittelzufuhr, die Versorgung der Bevölkerung sicher zu stellen. Fruchtfolgeflächen, die eingezont werden sollen, sind grundsätzlich zu kompensieren.

Die vom Kanton St. Gallen bezeichneten Flächen übersteigen den vom Bund vorgegebenen Minimalbedarf nur wenig. Entsprechend eingeschränkt können Fruchtfolgeflächen für die bauliche Entwicklung aufgehoben werden. Die Entwicklung der Gemeinde – insbesondere die langfristige – wird dadurch stark eingeschränkt. Andererseits existieren in der Gemeinde potenziell als Fruchtfolge geeignete Flächen (ebene Landwirtschaftsflächen im Osten der Gemeinde), die allenfalls als Ersatz genutzt werden könnten. In der Richtplankarte Nutzung sind die Fruchtfolgeflächen als Hinweis aufgeführt.

### Festlegung

**Soweit im Richtplan Fruchtfolgeflächen für die bauliche Nutzung bezeichnet sind, gilt diese Planung als Interessenabwägung im Sinne der übergeordneten Gesetzgebung.**

*Festsetzung | kurzfristig*

## **N 15 Gebiete mit Nutzungsbeschränkung (Ergänzung)**

### **Ausgangslage und Ziele**

Gemäss Art. 7 Abs. 3 lit. b) PBG können Gemeinden in einem Gebiet nur bestimmte Nutzungen zulassen oder ausschliessen. Durch Nutzungsbeschränkungen können nicht erwünschte Emissionen, die im Zusammenhang mit bestimmten Nutzungen entstehen, verhindert werden. Die Qualität als Wohn- und Arbeitsort kann dadurch gesteigert werden.

### **N 15.1 Publikumsintensive Einrichtungen**

#### **Festlegung**

**In Arbeitsgebieten sind publikumsintensive Einrichtungen auszuschliessen (Verkaufsbetriebe mit grossem Publikumsverkehr und erhöhtem Fahrtenaufkommen). Entsprechende Bestimmungen sind im Baureglement zu formulieren.**

*Festsetzung | kurzfristig*

### **N 15.2 Gastronomienutzung**

#### **Festlegung**

**Im Gebiet N 2.1 befindet sich eine Gastronomienutzung, welche erhalten bleiben soll. Die Gastronomienutzung soll in diesem Gebiet festgeschrieben werden. Entsprechende Bestimmungen sind im Baureglement zu formulieren.**

*Festsetzung | kurzfristig*

## S Schutz

|  |           |
|--|-----------|
| <b>S 1 Kulturschutz (Änderungen)</b>               | <b>37</b> |
| S 1.1 Ortsbildschutz- und Umgebungsschutzgebiete   | 37        |
| S 1.2 Archäologisches Schutzgebiet                 | 38        |
| S 1.3 Schützenswerte Kulturobjekte                 | 38        |
| <b>S 2 Natur- und Landschaftsschutz (Änderung)</b> | <b>39</b> |
| S 2.1 Schützenswerte Naturobjekte                  | 39        |

## Ausgangslage und Ziele

### S 1 Kulturschutz (Änderungen)

Die Bestimmungen zum Schutz verfeinern die Aussagen zur Grundnutzung. Es sind überlagernde Festlegungen der Grundnutzung. Mit dem Schutz Kultur werden die Bereiche des Ortsbildschutzes und des Kulturobjektschutzes gemäss Art. 114 PBG auf Richtplanebene abgedeckt.

Charakteristische und geschichtlich wertvolle Objekte und Gebiete sollen erhalten werden. Auf der Ebene Richtplanung sollen dafür Aussagen zu folgenden Kulturschutzbereichen konkretisiert werden:

- Ortsbild- und Umgebungsschutzgebiete
- Archäologische Schutzgebiete
- Schützenswerte Kulturobjekte (Einzelbauten, Wasserkraftanlage, Gewerbekanal, historische Einfriedungen, historische Verkehrswege)

Auf Grundlage der bestehenden Ortsbildschutzgebiete und des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) werden im Richtplan die Ortsbildschutzgebiete angepasst.

## Ausgangslage und Ziele

### S 1.1 Ortsbildschutz- und Umgebungsschutzgebiete

Die Ortsbildschutzgebiete sind sowohl nach ihrer Bedeutung (kantonal / kommunal) als auch nach ihrem Schutzzumfang (Substanz / Struktur) zu unterscheiden. Im Ortsbildschutzgebiet Struktur besteht der Fokus auf dem Erhalt der Freiraumqualitäten und der Bebauungsstruktur. Im Ortsbildschutzgebiet Substanz steht neben dem Freiraum auch der Schutz der Gebäudehüllen im Vordergrund.

## Festlegung

**Die bezeichneten schützenswerten Ortsbilder und die in deren Umfang und deren Umgebungssituation angepassten Umgebungsschutzgebiete sind weiterhin mittels der Schutzverordnung zu schützen.**

*Festsetzung | kurzfristig*

**In der Schutzverordnung sind die Ortsbilder nach Substanz- und Strukturschutz zu gliedern und anzupassen.**

*Festsetzung | kurzfristig*

**Im Zonenplan ist für die bezeichneten Gebiete eine überlagernde Ortsbildschutzzone Struktur oder Substanz zu bezeichnen. Diese werden nach ihrer Bedeutung (kantonal und kommunal) unterschieden.**

*Festsetzung | kurzfristig*

## Ausgangslage und Ziele

### S 1.2 Archäologisches Schutzgebiet

Im Gemeindegebiet bestehen einzelne archäologische Fundstellen, welche aufgrund geschichtlicher Kenntnisse auf vorhandene Zeugen früherer Kulturen schliessen lassen. In der aktuellen Schutzverordnung ist das Vorgehen bei Grabungen an den entsprechenden Stellen geregelt. Wichtige archäologische Fundstellen sollen erhalten werden.

## Festlegung

**Die bezeichneten archäologischen Schutzgebiete sind weiterhin mittels der Schutzverordnung zu schützen. Nicht bereits geschützte Gebiete sind neu in die Schutzverordnung aufzunehmen.**

*Festsetzung | kurzfristig*

## Ausgangslage und Ziele

### S 1.3 Schützenswerte Kulturobjekte

Die bestehende Schutzverordnung schützt die wertvollen Bauten und Anlagen in der Gemeinde Grabs bereits eigentümergebunden. Als Grundlage dient das Kulturinventar von 2019. Neu beteiligt sich der Kanton nur noch bei Objekten von kantonaler Bedeutung finanziell an denkmalpflegerischen Massnahmen. Daher sind die Kulturobjekte neu nach kantonaler und kommunaler Bedeutung zu unterscheiden. Weiterhin liegt das Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz der aktuellen Schutzverordnung zu Grunde. Die schützenswerten Verkehrswege und deren Wegbegleiter sollen möglichst in ihrer Substanz erhalten werden.

## Festlegung

**Die bezeichneten schützenswerten Kulturobjekte und Verkehrswege mit Substanz sind mittels der Schutzverordnung zu schützen.**

*Festsetzung | laufend*

**Die schützenswerten Kulturobjekte sind in Schutzobjekte kantonaler und kommunaler Bedeutung aufzuteilen.**

*Festsetzung | kurzfristig*

**Die Schutzverordnung ist hinsichtlich der Beiträge der kommunalen Schutzobjekte zu ergänzen.**

*Festsetzung | kurzfristig*

### Ausgangslage und Ziele

## S 2 Natur- und Landschaftsschutz (Änderungen)

Mit der bestehenden Schutzverordnung sind die wertvollen Naturelemente grundeigentümergebunden geschützt. Die Schutzverordnung soll den Schutz weiterhin gewährleisten. Dies dient der Erhaltung der natürlichen Vielfalt, dem ökologischen Gleichgewicht sowie der Erholung der Bevölkerung. Auf der Ebene Richtplanung sind die folgenden Schutzgebiete und -objekte als Ausgangslage dargestellt:

- Naturschutzgebiete (Feuchtstandorte / Trockenstandorte, Uferbereich Gewässer und Entwässerungsgraben, Reptilienlebensräume, Amphibienlaichgebiete)
- Landschafts- und Geotopschutzgebiete
- Naturobjekte (Bäume, Baumreihen, Gehölze, Trockenmauern usw.)

### Festlegung

**Die bezeichneten Gebiete und Objekte sind weiterhin mittels der Schutzverordnung zu schützen und nach ihrer Bedeutung zu unterscheiden (kantonal oder kommunal).**

*Festsetzung | kurzfristig*

### Ausgangslage und Ziele

## S 2.1 Schützenswerte Naturobjekte

Besonders wertvolle Bäume sind innerhalb des Siedlungsgebietes vorhanden und schützenswert. Eine gute Grundlage stellt bereits das Pflegehandbuch dar, welche erhaltenswerte Bäume auf öffentlichem Boden beschreibt. Eine umfassende Betrachtung aller Objekte, resp. auf privatem Boden, ist trotzdem notwendig. Die Schutzverordnung soll diese Naturobjekte aufnehmen.

### Festlegung

**Prägnante und für das Ortsbild wichtige Bäume sind durch Fachpersonen aus Forstwirtschaft und Naturschutz zu erfassen und zu bewerten. Die daraus als schützenswert beurteilten Bäume sind mittels Schutzverordnung zu schützen.**

*Festsetzung | kurzfristig*

## GS Gestaltung Siedlung

|  |           |
|--|-----------|
| <b>GS 0 Allgemeine Aussagen (Änderung)</b>                                   | <b>41</b> |
| GS 0.1 Qualitative Siedlungsgestaltung (Änderung)                            | 41        |
| GS 0.2 Gebiete mit Einordnungsgebot (Ergänzung)                              | 43        |
| <b>GS 1 Zentrums- und Platzgestaltung (Änderung)</b>                         | <b>44</b> |
| GS 1.1 Zentrumsgestaltung «Grabs» (Änderung)                                 | 45        |
| <b>GS 2 Strassenraumgestaltung (Änderung)</b>                                | <b>46</b> |
| GS 2.1 Strassenraumgestaltung «Staatsstrasse»                                | 47        |
| GS 2.2 Strassenraumgestaltung «Werdenstrasse»                                | 48        |
| GS 2.3 Typen des Strassenraums (Ergänzung)                                   | 49        |
| <b>GS 3 Ortseingang (Änderung)</b>   | <b>52</b> |
| <b>GS 4 Siedlungsgrenze (Änderung)</b>                                       | <b>53</b> |
| <b>GS 5 Gebiete von öffentlichem Interesse (Änderung)</b>                    | <b>54</b> |
| GS 5.1 Gebiet von öffentlichem Interesse<br>«Steinberg – Tschess» (Änderung) | 55        |
| GS 5.2 Gebiet von öffentlichem Interesse<br>«Stütli» (Änderung)              | 56        |
| GS 5.7 Gebiet von öffentlichem Interesse<br>«Forstbetrieb» (Ergänzung)       | 56        |
| GS 5.8 Gebiet von öffentlichem Interesse<br>«Fabrikstrasse» (Ergänzung)      | 57        |
| GS 5.9 Gebiet von öffentlichem Interesse<br>«Unterdorf» (Ergänzung)          | 57        |
| GS 5.10 Gebiet von öffentlichem Interesse<br>«Kirchbünt» (Ergänzung)         | 58        |
| GS 5.11 Gebiet von öffentlichem Interesse<br>«Oberes Aeuli» (Ergänzung)      | 58        |
| GS 5.12 Gebiet von öffentlichem Interesse<br>«Mülbach» (Ergänzung)           | 59        |

## GS 0 Allgemeine Aussagen (Änderung)

### Ausgangslage und Ziele

Der Sachbereich «Gestaltung» setzt sich mit der Frage auseinander, wo die Gemeinde durch gezielte Einflussnahme positiv auf ihr Image einwirken kann.

Es soll eine überdurchschnittliche Aussenraum- und Umgebungsgestaltung erreicht werden. Die Gemeinde soll sich bei Aufgaben im Rahmen von Stellungnahmen und Vernehmlassungen oder im Vollzug für eine überdurchschnittliche Gestaltung einsetzen.

## GS 0.1 Qualitative Siedlungsgestaltung (Änderung)

### Ausgangslage

Die Sorgfalt in der Siedlungsgestaltung hat mit der Zunahme der Individualität und der Verbreitung von verschiedenen Bauformen und Materialien allgemein abgenommen. Vor allem werden die Siedlungen nicht mehr auf die ortstypischen und regionalen Eigenarten ausgerichtet, sondern werden zunehmend beliebig.

Eine nachhaltige Qualität eines Ortes und eines Quartiers zeichnet sich langfristig aber durch ihre Eigenständigkeit und die gute Einfügung in die gewachsene Siedlungsstruktur aus.

### Ziele/Vorgaben

- Bewahrung vorhandener Qualitäten durch gezielte Massnahmen im Siedlungsgebiet und Schaffung neuer Qualitäten in Neubaugebieten oder im Zusammenhang mit Baumassnahmen;
- Gestaltungsvorschriften mittels Sondernutzungsplan oder gemäss Einordnungsgebot nach Art. 99 PBG erlassen;
- Sicherstellung eines dichten Fusswegnetzes;
- Beschränkung von Aufschüttungen auf ein Minimum;
- Keine Versiegelung von Vorplätzen (nach Möglichkeit);
- Zurückhaltende Ausführungen von Einfriedungen gegenüber Strassenräumen;
- Beschränkung der Vielfalt von Dachformen, Dachaufbauten und -einschnitten;
- Sicherstellung der ortsbaulichen Einfügung;
- Eigentümerunterstützung durch die Gemeinde etablieren.

### Festlegung

**Für die Beurteilung der ortsbaulichen Einfügung im Vorverfahren und des eigentlichen Baubewilligungsverfahrens kann die bestehende Baukommission im Hinblick auf die neuen Aufgaben nach Art. 99, Abs. 2 und Art 100, PBG bei Bedarf Fachpersonen beiziehen.**

*Zwischenergebnis | kurzfristig*

**Für ortsbildprägende, aber unstrukturierte Quartiere sollen Leitbilder geprüft werden.**

*Zwischenergebnis | bei Bedarf*

Die Gemeinde steht für Eigentümer mit unterbelegten Wohnungen oder Altbausubstanzen als Anlaufstelle zur Verfügung. Sie vermittelt, informiert und berät über die Möglichkeiten zur Aufwertung und Weiterentwicklung der Liegenschaften und unterstützt, sofern möglich, bei allfälligen Baumassnahmen. Eine Hausanalyse kann durchgeführt werden.

*Zwischenergebnis | kurzfristig*

Die Gemeinde Grabs weist prägende Strukturen (einheitliche, identitätsstiftende und attraktive Bebauungs- und Freiraumstruktur sowie überdurchschnittlich hoher Grünraumanteil) auf. Ziel ist es, die bestehende Durchgrünung (Hochstämme, Vorgärten, Höfe, Gärten etc.) im Zuge des Innenentwicklungsprozesses zu erhalten und allenfalls zu ergänzen bzw. wiederherzustellen. Die hohe Freiraum- und Wohnqualität soll insbesondere durch eine höhere Gewichtung des Umgebungsplans bei Baugesuchen gesichert werden.

*Festsetzung | kurzfristig*

## Ausgangslage und Ziele

### GS 0.2 Gebiete mit Einordnungsgebot (Ergänzung)

Neben schützenswerten Gebieten, welche über eine Ortsbildschutzzone geschützt werden, kann die politische Gemeinde gemäss Art. 99, Abs. 2 PBG weitere Gebiete, welche über besondere Bau- und Freiraumstrukturen oder ein besonderes öffentliches Interesse verfügen, als Gebiete mit Einordnungsgebot bezeichnen.

Die «Fussabdrücke» von einer neuen Bebauung sind soweit möglich gering zu halten, um einen hohen Grad der Durchgrünung zu ermöglichen. Weiterhin ist entlang wichtiger Langsamverkehrsverbindungen die Umfeldgestaltung auf die Bedürfnisse des Fuss- und Veloverkehrs auszurichten. Neben der Sicherheit und der Durchgängigkeit entlang dieser Wege kann auch die Identifizierung der Bevölkerung mit dem Ort erreicht und das Image positiv geprägt werden.

## Festlegung

#### GS 0.2.1 Besonderes Erscheinungsbild «Werdenstrasse West»

##### Prägende Strukturen:

- **Zusammenhängendes Ensemble giebelständiger Wohnhäuser mit Vorbereich;**
- **Geprägt durch Einheitlichkeit, Regelmässigkeit und Kleinmassstäblichkeit;**
- **Einheitliche Ausrichtung und Firstrichtung der Bauten.**

**Ziel ist der Erhalt der bestehenden Bau- und Freiraumstruktur.**

*Festsetzung | kurzfristig*

#### GS 0.2.2 Wichtige Langsamverkehrsverbindungen

**Entlang der im Plan bezeichneten, wichtigen Langsamverkehrsverbindungen innerorts sind namentlich die prägenden Vorgartenbereiche zu erhalten und weiterzuführen. Es ist auf eine für den Langsamverkehr attraktive Gestaltung zu achten.**

*Festsetzung | kurzfristig*

#### GS 0.2.3 Wichtige Strassenräume

**Entlang der im Plan bezeichneten Zentrums-, Dorf- und Landstrassen sind die prägenden Gestaltungsprinzipien zu beachten.**

*Festsetzung | kurzfristig*

## Verweis auf andere Richtplaninhalte

GS 1, GS 2, GS 2.3, V 1.2, V 2

## Verweis auf Beilagen

B3 Merkblatt Zentrumsstrasse, B4 Merkblatt Dorfstrasse, B5 Merkblatt Landstrasse

## GS 1 Zentrums- und Platzgestaltung (Änderung)

### Ausgangslage und Ziele

Ortszentren sind massgeblich beteiligt an der Identitätsbildung einer Gemeinde. Von ihrer Gestaltung hängen «Gesicht» (Image) und Adressbildung ab. Neben der Gestaltung des öffentlichen Raumes ist eine Nutzungsvielfalt, welche auch Publikumsverkehr generiert, wünschenswert. Durch gestalterische Aufwertung der öffentlichen Räume soll die Aufenthaltsqualität sowie die Attraktivität des Dorfkerns «Grabs» und die Vorzone zum Städtchen «Werdenberg», auch als identitätsstiftendes Merkmal, erhöht werden.

### Festlegung

**Die Gemeinde sichert in Gestaltungskonzepten für die Ortszentren, dass sich sowohl architektonische als auch freiräumliche Parameter positiv auf das Gesamtbild und die Identität des Ortes auswirken.**

*Festsetzung | mittelfristig*

**Die Gemeinde koordiniert die Gestaltung des öffentlich wirksamen Raumes im Rahmen eines Gesamtkonzeptes.**

*Festsetzung | mittelfristig*

## GS 1.1 Zentrumsgestaltung «Grabs» (Änderung)

### Ausgangslage und Ziele

Der Nutzungs- und Körnungswandel durch Verdichtung der Bebauung schlägt sich auch im öffentlichen Raum nieder, welcher den neuen Ansprüchen, insbesondere hinsichtlich der Parkierung und Aufenthaltsqualität, oft nicht genügen kann. Daraus resultieren Konflikte zwischen Aufenthaltsqualität, Quartierscharakter für die Bewohner und verkehrlicher Nutzung.

Das Dorfzentrum von Grabs zwischen Post, Volg und Bank wird heute noch durch die Staatsstrasse zerschnitten und weist aufgrund des grossen Anteils an schlecht organisierter Verkehrsfläche (Vorplatz Post und Parkierungsanlagen seitlich der Staatsstrasse) eine geringe Aufenthaltsqualität auf. Mit der Umsetzung des Betriebs- und Gestaltungskonzeptes über die Staatsstrasse und der Arealentwicklung Zentrum wird dieser Raum eine erhebliche Aufwertung erfahren.

Durch gestalterische Aufwertung der übrigen öffentlich wahrnehmbaren Räume sollen die Aufenthaltsqualität sowie die Attraktivität des Ortskernes und dessen Quartiere, als Begegnungs- und Einkaufsschwerpunkt sowie als identitätsstiftendes Merkmal, weiter erhöht werden.

### Festlegung

**Als Grundlage für die Beurteilung von Neubauprojekten sollen als Planungs- und Beurteilungsgrundlage arealübergreifende Gestaltungskonzepte entwickelt werden.**

*Festsetzung | mittelfristig*

### Verweis auf andere Richtplaninhalte

GS 0.2.3, GS 2.1, S 1.1, S 1.3, V 1.2, V 1.3, V 1.4, V 2.1, V 2.2, V 3.2

### Verweis auf Beilagen

B 3 Merkblatt Zentrumsstrasse

## GS 2 Strassenraumgestaltung (Änderung)

### Ausgangslage und Ziele

Während die Gestaltung des Aussenraumes, vor allem bei grösseren Überbauungen, über Sondernutzungspläne beeinflusst werden kann, hat die Gemeinde die Möglichkeit, im öffentlichen (Strassen-) Raum direkt tätig zu werden. Wie bereits begonnen, soll die hochwertige Gestaltung des Aussenraumes bei Neubauten und beim baulichen Unterhalt verstärkt werden. Die Gestaltung der Aussenräume hat im Siedlungsgebiet immer aus der Sicht des Fussgängers zu erfolgen, dieser hat eine erhöhte Wahrnehmung hinsichtlich Sicherheit, Aufenthaltsqualität, Mikroklima etc. Die bestehenden öffentlichen Strassenräume weisen teilweise Gestaltungs- und Sicherheitsdefizite auf.

Die öffentlichen Räume sollen zwischen zentrumsorientierten, dörflich geprägten und landschaftsorientierten Strassenräumen differenziert ausgestaltet werden. Die Ausgestaltung soll in Abstimmung mit den gewachsenen und charakteristischen Ortsbildern erfolgen. Zudem ist der innerörtliche Langsamverkehr durch die Aussenraumgestaltung zu stärken, wodurch die Ortsdurchfahrt als Aufenthalts- und Kommunikationsort dienen soll.

### Festlegung

**Die Strassenräume sind, abgestimmt auf das landschaftliche, bauliche und nutzungsmässige Umfeld, zu gestalten.**

*Zwischenergebnis | laufend*

**Es sind gestalterische Massnahmen unter folgenden Aspekten zu erarbeiten und umzusetzen:**

- **Integration und Stärkung des Langsamverkehrs**
- **Ausbildung des Strassenraumes als Aufenthalts- und Kommunikationsraum**
- **Einbezug von Plätzen, Brunnen, Bäumen etc. in die Strassenraumgestaltung**
- **Einbezug markanter Grünräume in die Gestaltung des öffentlichen Raumes**

*Zwischenergebnis | kurzfristig*

### Verweis auf andere Richtplaninhalte

GS 0.2.3, GS 2.3

### Verweis auf Beilagen

B3 Merkblatt Zentrumsstrasse, B4 Merkblatt Dorfstrasse, B5 Merkblatt Landstrasse

## **GS 2.1 Strassenraumgestaltung «Staatsstrasse» (Änderung, Aufhebung zentraler Bereich)**

### **Ausgangslage und Ziele**

Für das Zentrum und die anschliessenden Abschnitte wurde ein Betriebs- und Gestaltungskonzept erstellt. Hierfür wird derzeit ein Projekt ausgearbeitet. Für die äusseren Strassenabschnitte fehlen vertiefte Überlegungen zur künftigen Gestaltung. Auch hier begünstigt der gerade Verlauf vor allem in den Ortseingangsbereichen unangepasste Fahrgeschwindigkeiten. Der verkehrsorientierte Strassenausbau wirkt im Siedlungsgebiet stark trennend. Die Qualität, insbesondere für den Fuss- und Veloverkehr, soll erhöht werden. Ein sehr hohes Defizit besteht im Teil Werdenberg. Themen sind namentlich:

- Sequentielle Anordnung von Baumreihen
- Schaffung von Bezügen zwischen den Gebäuden und Randnutzungen
- Bevorzugung des Langsamverkehrs

### **Festlegung**

**Der Strassenausbau, der nach Richtplankarte bezeichneten Abschnitte, richtet sich nach GS 2.3.1, GS 2.3.2 und GS 2.3.3. Die Gestaltungsprinzipien sind wegleitend.**

*Festsetzung | mittelfristig*

**In das Gestaltungskonzept ist die Thematik der Ortseingänge zu integrieren.**

*Festsetzung | mittelfristig*

### **Verweis auf andere Richtplaninhalte**

GS 1.1, GS 2.3, GS 3, S 1.1, V 1.2, V 1.3, V 1.4, V 2.1, V 2.4, V 3.1, V 3.2

## GS 2.2 Strassenraumgestaltung «Werdenstrasse» (Änderung)

### Ausgangslage und Ziele

Der lineare Strassenverlauf begünstigt unangepasste Fahrgeschwindigkeiten. Die meist privaten Vorzonen der Werdenstrasse zwischen Einmündung Fabrikstrasse und St. Gallerstrasse sind entlang der bestehenden Gewerbe- und Industriebetriebe wenig begrünt und eintönig. Die starke Kanalisierung des Strassenraumes soll durch seitlich begrünzte Vorbereiche aufgehoben werden. Die Qualität für den Langsamverkehr soll erhöht werden. In einem ersten Schritt wurde im Rahmen eines Lärmsanierungsprojekts auf einem grossen Teil der Strasse Tempo-30 signalisiert.

### Festlegung

**Es ist ein Gestaltungskonzept zu erarbeiten. Der Strassenausbau, der nach Richtplankarte bezeichneten Abschnitte richtet sich gemäss GS 2.3.1, GS 2.3.2 und GS 2.3.3. Die Gestaltungsprinzipien sind wegleitend. In das Gestaltungskonzept ist die Thematik der Ortseingänge zu integrieren.**

*Festsetzung | mittel- bis langfristig*

### Verweis auf andere Richtplaninhalte

GS 0.2.3, GS 2.3, GS 3, N 3.1, V 1.2, V 2.1, V 2.4, V 3.1

### Verweis auf Beilagen

B3 Merkblatt Zentrumsstrasse, B4 Merkblatt Dorfstrasse, B5 Merkblatt Landstrasse

## GS 2.3 Typen des Strassenraums (Ergänzung)

### Ausgangslage und Ziele

Grabs ist von der Ortsdurchfahrt Staatsstrasse und Werdenstrasse geprägt. Um die Qualitäten des weitgehend intakten Strassenraumes und deren Identität zu erhalten, soll deren Charakter differenziert und spezifisch gestaltet werden. Die Strassenräume können aufgrund der Stellung der Bauten, der angrenzenden Nutzungen (insbesondere im EG) und des unterschiedlichen Übergangs von öffentlichem zu privatem Raum unterschieden werden. Neben ihrer verkehrlichen Funktion sind die Strassenräume auf die Qualität als Aufenthalts- und Kommunikationsbereiche für die Bevölkerung auszurichten. Der Ortskern ist durch typische Gestaltungselemente zu verdeutlichen. Das Bewusstseins- und Verantwortungsgefühl der Bewohner für die eigene Gemeinde ist über vielfältig nutzbare öffentliche Räume zu wecken.

### Festlegung

**Die Prinzipien zur Gestaltung des Strassenraums sollen erarbeitet und im Sinne von Merkblättern zum Umgang mit dem öffentlichen Raum aufbereitet werden.**

*Festsetzung | kurzfristig*

### Verweis auf andere Richtplaninhalte

GS 2.1, GS 2.2

### Verweis auf Beilagen

B3 Merkblatt Zentrumsstrasse, B4 Merkblatt Dorfstrasse, B5 Merkblatt Landstrasse

### GS 2.3.1 Zentrumsstrassen

#### Ausgangslage und Ziele

Zentrumsstrassen zeichnen sich durch eine starke Verflechtung von Bebauung und Aussenraum aus. Der öffentliche Raum reicht von Fassade zu Fassade. Durch die Rückversetzung von Bauten können sich kleine Platzflächen öffnen. Diese tragen zum vielfältigen Charakter von Zentrumsstrassen bei. Der Übergang von öffentlich (Trottoir) zu privat (Wohnung) erfolgt über publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss. Der Strassenraum ist stark nach den Anforderungen des verweilenden Fussgängers zu gestalten und bedarf daher einer hohen Erlebnisdichte und Aufenthaltsqualität.

#### Festlegung

**Entlang von Zentrumsstrassen ist eine Nutzungsstruktur sicherzustellen, die den Strassenraum zu aktivieren und zu beleben vermag. Die Bebauung ist auf die Strasse zu orientieren.**

*Festsetzung | laufend*

#### Verweis auf andere Richtplaninhalte

GS 0.2.3, GS 2.1, GS 2.2

#### Verweis auf Beilagen

B3 Merkblatt Zentrumsstrasse

### GS 2.3.2 Dorfstrassen

#### Ausgangslage und Ziele

Dorfstrassen sind siedlungsinterne Strassenräume, an denen ein starker Bezug zwischen Strasse und Bebauung besteht, die Randnutzungen die Strasse jedoch kaum bespielen. In sehr schmalen Strassensituationen sind die Vorgärten der verbreiteten Strassen teilweise zum Opfer gefallen oder nur noch ansatzweise zu erkennen. Der Übergang zwischen öffentlichem (Fahrbahn / Trottoir) und privatem Raum (Erdgeschossnutzung) ist, soweit möglich, mit angemessenen Abständen zu gestalten. Diese Strassenräume sind ihren angrenzenden Nutzungen und der historischen Konzeption entsprechend wie folgt zu gestalten:

- Hochwertig gestaltete Vorgärten und Vorplätze trennen private und öffentliche Bereiche;
- Die Bebauung orientiert sich auf die Strasse und fasst sie räumlich.

#### Festlegung

**Die Bebauung entlang von Dorfstrassen ist auf die Strasse zu orientieren. Es sind Vorgärten und Vorplätze zu gestalten.**

*Festsetzung | laufend*

#### Verweis auf andere Richtplaninhalte

GS 2.1, GS 2.2

#### Verweis auf Beilagen

B4 Merkblatt Dorfstrasse

### GS 2.3.3 Landstrassen im Siedlungsgebiet

#### Ausgangslage und Ziele

Landstrassen liegen meist ausserhalb des Siedlungsgebiets. Wo sie jedoch innerhalb oder direkt am Siedlungsgebiet liegen, fehlt – trotz unmittelbar angrenzender Bebauung – eine innerörtliche Einbindung. Der landschaftliche Charakter der Strasse soll in diesen Bereichen gestärkt werden. Die Bebauung soll einen grosszügigen Abstand einhalten. Der Abstandsbereich kann so bepflanzt werden, dass er in die übrige Landschaft eingebunden (und nicht der Strassenraum betont) wird. Landstrassen haben auch im oder am Siedlungsgebiet keinen direkten Bezug zur Bebauung und umgekehrt.

#### Festlegung

**Die Bebauung an einer Landstrasse hat gegenüber der Strasse einen angemessenen Abstand einzuhalten. Der Abstandsbereich ist zu begrünen.**

*Festsetzung | laufend*

#### Verweis auf andere Richtplaninhalte

GS 2.1, GS 2.2

#### Verweis auf Beilagen

B5 Merkblatt Landstrasse

### GS 3 Ortseingang (Änderung)

#### Erläuterung

Die Ortseingänge sind aus Sicht des Strassenraums sowie durch den sehr offenen Siedlungskörper kaum wahrnehmbar. Diese Situation führt zu überhöhten Geschwindigkeiten. Die Ortseingänge sollen mit identitätsstiftenden Merkmalen gestaltet werden und zur Reduktion der Fahrgeschwindigkeit beitragen. Die Ortseingänge sind durch die Verwendung wiedererkennbarer und sich wiederholender Elemente (z. B. Baumpflanzungen und Materialwechsel) wahrnehmbar zu gestalten.

#### Festlegung

**Die Gestaltung sämtlicher Ortseingänge ist in einem Gesamtkonzept zu regeln. Die Erscheinung der Ortseingänge ist auf wenige, prägnante Elemente zu beschränken.**

*Zwischenergebnis | mittelfristig*

**Die Gestaltung der Ortseingänge ist im Rahmen der Gestaltungsprojekte zu den Strassenräumen umzusetzen.**

*Zwischenergebnis | langfristig*

#### Verweis auf andere Richtplaninhalte

GS 2.1, GS 2.2, GS 0.2.3, GS 2.3, V 1.1.2, V 1.1.3, V 1.2

## GS 4 Siedlungsgrenze (Änderung)

### Ausgangslage und Ziele

Der weiteren Ausdehnung der Siedlung sind zunehmend enge Grenzen durch die geltende Gesetzgebung (Raumplanung, Umweltschutz, Landwirtschaft) und der kantonalen Richtplanung gesetzt. An Orten in der Gemeinde, wo langfristig keine Siedlungsentwicklung mehr stattfinden soll, sind die Übergänge von der Siedlung zur unbebauten Landschaft harmonisch zu gestalten. An verschiedenen Stellen in der Gemeinde sind diese bereits in einer hohen Qualität vorhanden. An einzelnen Stellen grenzen sie jedoch abrupt zur offenen Landschaft, so dass die Siedlung als unfertig erscheint. Die Siedlung soll sich in die Landschaft einfügen.

### Festlegung

**Die langfristigen Siedlungsgrenzen sind festzulegen. Bei ihrer Gestaltung sind folgende Prämissen zu beachten:**

- **Sicherung einer attraktiven, ländlich geprägten Silhouette**
- **Vermittlung eines intakten Umfeldes für das ländliche Wohnen**
- **Stärkung der Identität der Gemeinde**

*Zwischenergebnis | laufend*

### Verweis auf andere Richtplaninhalte

S 1.2

## Ausgangslage und Ziele

### GS 5 Gebiete von öffentlichem Interesse (Änderung)

Im Sinne der haushälterischen Bodennutzung ist die Bauentwicklung noch stärker nach innen zu lenken. Daher muss das bestehende Baugebiet besser genutzt werden. Dies bedingt eine hochwertigere Quartierentwicklung.

Auf der Basis koordinierter Erschliessungs- und Bebauungsplanungen kann den öffentlichen Interessen nach ansprechenden öffentlichen Räumen Rechnung getragen werden. Es lassen sich Quartiere mit attraktivem Eigencharakter schaffen, die sich positiv auf das Image der Gemeinde auswirken.

Die Gemeinde kann über eine aktive Bodenpolitik, Arealstudien, die Bauberatung oder durch Sondernutzungspläne Einfluss auf die Qualität der Siedlungsentwicklung nehmen.

In Gebieten, in denen ein besonderes öffentliches Interesse besteht, kann auf Basis von Art. 7 Abs. 3 lit. c) PBG sogar eine Sondernutzungsplanpflicht erlassen werden. In diesen Gebieten ist eine Bebauung nur auf Basis eines genehmigten Sondernutzungsplanes möglich. Dies ist ein wichtiges Mittel, um die ortsbauliche und architektonische Qualität eines Innenentwicklungsgebiets sicherzustellen. Entsprechend kann die Sondernutzungsplanpflicht insbesondere bei den Innenentwicklungsgebieten oder bei Neueinzonungen zur Anwendung kommen. Auf Antrag des Grundeigentümers muss die Gemeinde innert drei Jahren einen Sondernutzungsplan vorlegen.

Die Sicherung hoher architektonischer Qualität und die Umsetzung eines qualitativ hochstehenden ortsbaulichen Konzeptes im Kontext mit den benachbarten Strukturen und einem harmonischen Übergang zur Landschaft sollen zur Adressen- und Imagebildung beitragen.

Für die Innenentwicklungsgebiete soll eine zweckmässige und ausreichende Erschliessung sichergestellt werden. Der Schaffung wohnlicher Siedlungen und deren Anbindung an die Naherholungsgebiete ist besonders Rechnung zu tragen.

## Festlegung

**In den bezeichneten Gebieten sind Arealstudien mit den folgenden Inhalten zu erarbeiten:**

- **Nutzungsmass**
- **Gestaltung**
- **Erschliessung**
- **Bezug zur Umgebung (bestehende Bebauung und öffentlicher Raum)**

**Die Konzepte sind in Vereinbarungen oder über Sondernutzungsplanungen zu sichern.**

*Festsetzung | laufend*

Zur Verwirklichung und Sicherung der beabsichtigten Siedlungsentwicklung ist der Erlass von Sondernutzungsplänen gemäss Art. 23 Art. 1 PBG bei den Gebieten von öffentlichem Interesse zu prüfen. Der Nachweis erhöhter Anforderungen ist dann in folgenden Bereichen zu erbringen:

- Erschliessung hinsichtlich Sicherheit, Attraktivität und Flächeneffizienz;
- Anbindung an das Langsamverkehrsnetz und die Naherholung;
- Dichte mit guter ortsbaulicher und landschaftlicher Einpassung;
- Behindertengerechtigkeit und Grundrissflexibilität;
- Etappierung und Freihaltung von Entwicklungsreserven;
- Überdurchschnittliche Architekturgestaltung mit Ausrichtung auf verschiedene Nutzersegmente (Alterspezifität)
- Erhöhte Qualität der Umgebungsgestaltung (Durchgrünung, Integration öffentlicher Begegnungs- und Quartiersspielplätze, Gemeinschaftsflächen mit Ausstattungen zur flexiblen Freizeitnutzung);
- Ökologische Mehrleistungen (Energie / Materialien / Flora / Fauna).

*Festsetzung | laufend*

## **GS 5.1 Gebiet von öffentlichem Interesse «Tschess» (Änderung)**

### **Ausgangslage und Ziele**

Das bezeichnete Gebiet ist als Entwicklungsreserve Wohnen ausgeschieden und kann als Siedlungslücke einen sauberen Abschluss zur Landschaft schaffen. Das angliedernde überbaute Gebiet ist stark durchgrünt mit einer lockeren und weitestgehend homogenen Baustruktur. Die funktionelle, bauliche und gestalterische Entwicklung des Gebietes soll dem qualitativ hochwertigen Abschluss zur Rheinebene hin dienen. Der Aussenraum soll für verschiedene altersspezifische Nutzergruppen attraktiv sein und zu einem hochwertigen Wohnumfeld (Interaktions- / Begegnungsflächen) beitragen.

### **Festlegung**

**Es ist ein Konzept mit speziellen Schwerpunkten zu erarbeiten, dass die Grundsätze der Erschliessung, der Bebauung, des Freiraums und der Etappierung klärt. Für die einzelnen Etappen sind über geeignete Verfahren hochwertige Lösungen zu evaluieren und zu sichern.**

*Festsetzung | mittel- bis langfristig*

### **Verweis auf andere Richtplaninhalte**

N 1.2.7, V 1.1.5, V 1.2

## **GS 5.2 Gebiet von öffentlichem Interesse «Stütli» (Änderung)**

### **Ausgangslage und Ziele**

Das bezeichnete Gebiet ist als Entwicklungsreserve Wohnen und öffentliche Nutzung (Kindergarten, Schule und Sport) vorgesehen und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im südlichen Teil des Gebietes ist ein aufgelöster landwirtschaftlicher Betrieb angesiedelt, der im Besitz der Gemeinde ist. Das südlich angrenzende Gebiet weist eine historisch gewachsene, heterogene Baustruktur auf. Für das Areal wurde ein Studienauftrag im Einladungsverfahren durchgeführt.

Das Siegerprojekt des Studienauftrags – welches die Wohnnutzung und die öffentliche Nutzung auf dem Areal regelt und darüber hinaus einen sanften Übergang zwischen heterogener Dorfstruktur und öffentlicher Nutzung sichert – soll weiterbearbeitet und weiterentwickelt werden.

### **Festlegung**

**Das Siegerprojekt des Studienauftrags ist weiter zu bearbeiten und weiter zu entwickeln.**

*Festsetzung | kurzfristig*

### **Verweis auf andere Richtplaninhalte**

V 1.1.5, V 1.2

## **GS 5.7 Gebiet von öffentlichem Interesse «Forstbetrieb» (Ergänzung)**

### **Ausgangslage und Ziele**

Das Gebiet liegt teilweise in der WG3 und W2 Zone. Es wird derzeit als Werkhof (Lagerfläche) genutzt und grenzt nördlich an die W3 Zone. Mittelfristig ist ein Wegzug des Werkhofes denkbar. Die wertvolle Fläche an der Staatstrasse ist unter Wert genutzt und könnte für eine verdichtete Nutzung zur Verfügung stehen. Der Aussenraum soll attraktiv sein und zu einem hochwertigen, mit den umliegenden Parzellen gemeinsam genutzten Wohnumfeld beitragen.

### **Festlegung**

**Es ist ein Gebietskonzept mit speziellen Schwerpunkten zu erarbeiten und zu sichern:**

- **Sehr gute städtebauliche Einfügung bei erhöhter Dichte**
- **Adressbildung zur Staatsstrasse**

*Festsetzung | mittelfristig*

## **GS 5.8 Gebiet von öffentlichem Interesse «Fabrikstrasse» (Ergänzung)**

### **Ausgangslage und Ziele**

Der ehemalige Gewerbebetrieb ist stillgelegt und ist derzeit mit Zwischen-  
nutzungen belegt. Nördlich grenzt das Gebiet an den Studnerbach. Süd-  
lich bildet das Gebiet einen Siedlungsrand aus und grenzt an landwirt-  
schaftlich genutzte Flächen (Wiesland mit Obstbäumen).

### **Festlegung**

**Als Grundlage für die Umstrukturierung ist der Erlass eines Son-  
dernutzungsplanes zu prüfen. Themen sind:**

- **Sicherung der flächensparenden, internen Erschliessung**
- **Adressbildung zur Fabrikstrasse**
- **Integration Bachaufwertung**
- **Übergang zur Landschaft**
- **Nutzungsmix und hochwertige Gestaltung**

*Festsetzung | kurzfristig*

## **GS 5.9 Gebiet von öffentlichem Interesse «Unterdorf» (Ergänzung)**

### **Ausgangslage und Ziele**

Das bezeichnete Gebiet ist der Wohnzone W3 zugewiesen. Nördlich  
grenzt das Gebiet an die Laufenbrunnenstrasse. Das Gebiet soll langfristig  
der verdichteten Wohnnutzung mit erhöhter Architektur und Aussen-  
raumgestaltung zur Verfügung stehen.

### **Festlegung**

**Es ist ein Gebietskonzept mit speziellen Schwerpunkten zu erar-  
beiten und zu sichern:**

- **Gute städtebauliche Einfügung gegenüber dem Begegnungs-  
zentrum, der Maismühle und der Schul- und Sportnutzung Un-  
terdorf**
- **Haushälterische Dichte bei überdurchschnittlicher Durchgrü-  
nung**
- **Rücksichtnahme auf die kleinteilige Bebauung gegen Osten**
- **Adressbildung zur Laufenbrunnenstrasse**

*Festsetzung | langfristig*

## **GS 5.10 Gebiet von öffentlichem Interesse «Kirchbünt» (Ergänzung)**

### **Ausgangslage und Ziele**

Das bezeichnete Gebiet ist der Wohnzone W3 zugewiesen. Das Gebiet ist vollständig von bebauten Parzellen umgeben. Das Gebiet soll der verdichteten Wohnnutzung mit erhöhter Architektur und Aussenraumgestaltung zur Verfügung stehen.

### **Festlegung**

**Es ist ein Gebietskonzept mit speziellen Schwerpunkten zu erarbeiten und zu sichern:**

- Gute städtebauliche Einfügung gegenüber der Schul- und Sportnutzung Kirchbünt und den Einfamilienhausstrukturen
- Erhöhte Dichte bei überdurchschnittlicher Durchgrünung
- Adressbildung zur Schulhausstrasse

*Festsetzung | kurz- bis mittelfristig*

### **Verweis auf andere Richtplaninhalte**

N 1.2.5

## **GS 5.11 Gebiet von öffentlichem Interesse «Oberes Aeuli» (Ergänzung)**

### **Ausgangslage und Ziele**

Das bezeichnete Gebiet ist der Wohn- / Gewerbezone und der Wohnzone mittlerer Dichte zugewiesen. Westlich grenzt das Gebiet an die St. Gallerstrasse. Das Gebiet soll der verdichteten Wohnnutzung mit erhöhter Architektur und Aussenraumgestaltung zur Verfügung stehen.

### **Festlegung**

**Es ist ein Gebietskonzept mit speziellen Schwerpunkten zu erarbeiten und zu sichern:**

- Durchgrüntes Quartier mit erhöhter Qualität der Umgebungsgestaltung
- Sicherheit beim Übergang der St. Gallerstrasse
- Flächeneffizienz der Erschliessung, resp. ab der Strassenparzelle 1078
- Grenzbereinigung (Effiziente bzw. optimierte Parzellierung für künftige Bebauung)
- Adressbildung zur St. Gallerstrasse
- Übergang zum Gewässer- und Grünraum über die Äulistrasse

*Festsetzung | langfristig*

### **Verweis auf andere Richtplaninhalte**

N 1.2.6

## **GS 5.12 Gebiet von öffentlichem Interesse «Mülbach» (Ergänzung)**

### **Ausgangslage und Ziele**

Das bezeichnete Gebiet ist der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen. Das Gebiet wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt (Wiesland). Das angliedernde überbaute Gebiet ist stark durchgrünt mit einer lockeren Baustruktur. Das Gebiet soll mittelfristig dem Wohnen in leicht verdichteter Bauweise zur Verfügung stehen.

### **Festlegung**

**Es ist ein Gebietskonzept mit speziellen Schwerpunkten zu erarbeiten und zu sichern:**

- **Gering verdichtete Wohnformen (z. B. Reihenhäuser oder kleine Mehrfamilienhäuser)**
- **Adressbildung zum Mühlbachweg**
- **Berücksichtigung von erhöhten Lärmemissionen**
- **Integration der Bachgestaltung**

*Festsetzung | mittelfristig*

### **Verweis auf andere Richtplaninhalte**

N 1.1.20

## **GS 5.13 Gebiet von öffentlichem Interesse «Hasenbünt» (Ergänzung)**

### **Ausgangslage und Ziele**

Das bezeichnete Gebiet ist dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen und wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt. Es ist als Entwicklungsreserve Wohnen ausgeschieden und kann einen sauberen Abschluss zur Landschaft schaffen. Die funktionelle, bauliche und gestalterische Entwicklung des Gebietes soll dem qualitativ hochwertigen Abschluss zur Rheinebene hin dienen. Der Aussenraum soll für verschiedene altersspezifische Nutzergruppen attraktiv sein und zu einem hochwertigen Wohnumfeld (Interaktions- / Begegnungsflächen) beitragen.

### **Festlegung**

**Es ist ein Konzept mit speziellen Schwerpunkten zu erarbeiten, welches die Grundsätze der Erschliessung, der Bebauung, des Freiraums und der Etappierung klärt. Für die einzelnen Etappen sind über geeignete Verfahren hochwertige Lösungen zu evaluieren und zu sichern.**

*Festsetzung | mittel- bis langfristig*

### **Verweis auf andere Richtplaninhalte**

N 1.2.12

## **GL Gestaltung Landschaft**

|  |           |
|--|-----------|
| <b>GL 0 Allgemeine Aussagen</b>  | <b>61</b> |
| <b>GL 1 Aufwertung Gebiete mit lückigem<br/>Lebensraumverbund (Änderung)</b> | <b>61</b> |
| <b>GL 3 Baumreihen (Änderung)</b>  | <b>62</b> |
| <b>GL 4 Siedlungsrand (Ergänzung)</b>  | <b>62</b> |

## Ausgangslage und Ziele

### GL 0 Allgemeine Aussagen

Die Landschaft von Grabs ist geprägt von verschiedenen Strukturen – Bachläufen, Einzelbäumen und Baumreihen sowie grosszügigen Grünräumen. Zum Teil überwiegt aber die intensive Nutzung durch die Landwirtschaft, Verkehr und Siedlung. Die Nutzungsintensivierung ist verbunden mit einer Abnahme der ökologischen Vielfalt, d. h. mit dem Verschwinden von Kleinstrukturen, Feuchtgebieten, Gewässerläufen usw.

Eine Aufwertung durch Baumreihen, neu geschaffene Kleinstrukturen oder durch Bachaufwertungen kann den Naturverlust kompensieren.

Die Landschaftsgestaltung soll eine ökologische und ästhetische Aufwertung der Landschaft bezwecken. Die Bedürfnisse von Mensch und Natur sollen aufeinander abgestimmt werden. Die Zugänglichkeit von Naturreservaten ist zu ermöglichen.

Im Rahmen der Richtplanfestlegungen wird angestrebt, ökologische Defizite zu beheben, sei es durch die Umsetzung von Vernetzungsmassnahmen, durch Gewässerrenaturierungen oder ähnliche Vorhaben. Ebenso soll mit Bachöffnungen den Hochwassergefahren entgegengewirkt werden.

## Ausgangslage und Ziele

### GL 1 Aufwertung Gebiete mit lückigem Lebensraumverbund (Änderung)

Die Gemeinden werden aufgefordert, in den im kantonalen Richtplan bezeichneten Gebieten, Vernetzungsprojekte anzutreiben. Im Rahmen des Landschaftsentwicklungskonzeptes (LEK) Grabs sind Grundlagen zu verschiedenen Teilräumen erfasst und dokumentiert worden.

Vernetzungsprojekte sollen den Erhalt und die Verbesserung des ökologischen Wertes der Landschaft sowie die Vernetzung der naturnahen Strukturen und das Überleben der einheimischen Tier- und Pflanzenwelt sichern.

## Festlegung

**Im LEK sind, aus der Sicht der Ortsplanung und auch als Beitrag zur Verbesserung des Lebensraumverbundes, die bezeichneten Massnahmen zu prüfen und soweit möglich umzusetzen.**

*Zwischenergebnis | kurzfristig*

## Verweis auf andere Richtplaninhalte

S 1.2, S 1.3, S 2, GL 3, GL 4

### GL 3 Baumreihen (Änderung)

#### Ausgangslage und Ziele

Baumreihen bieten sich als Gestaltungselemente an, den gliedernden Charakter der Strassen innerhalb der Kulturlandschaft ablesbar zu machen und die Strassenräume für den Verkehrsteilnehmer fassbar zu machen.

#### Festlegung

**Sequentiell angeordnete Baumreihen sind im Rahmen der Projekte zur Strassenraumgestaltung und mit Vernetzungsprojekten im Rahmen des LEK umzusetzen.**

*Zwischenergebnis | mittelfristig*

#### Verweis auf andere Richtplaninhalte

GS 2.1, GS 2.2

### GL 4 Siedlungsrand (Ergänzung)

#### Ausgangslage und Ziele

In Bereichen, wo der Siedlungsrand nicht an bestehende Landschaftszäsuren grenzt, ist ein harmonischer Übergang zur Landschaft durch Hochstammobstanlagen anzustreben, um eine gute Einbettung der Siedlung in die Landschaft zu sichern. Dies kann i. d. R. über das Gesetz über die Abgeltung ökologischer Leistungen (GAÖL) entschädigt werden. Aufwertungsmassnahmen des Siedlungsrandes sind durch Vernetzungsprojekte gemäss DZV zu fördern.

#### Festlegung

**Die Gemeinde strebt auf dem Weg der Information, Motivation und organisatorischen Unterstützung die Förderung von Hochstammkulturen am westlichen Siedlungsrand an. Landwirte und Grundeigentümer sollen motiviert werden, in der Siedlung sowie in Siedlungsnähe Hochstämme anzupflanzen.**

*Festsetzung | laufend*

## V Verkehr

|  |           |
|--|-----------|
| <b>V 0 Allgemeines (Ergänzung)</b>   | <b>64</b> |
| <b>V 1 Motorisierter Verkehr (Änderung)</b>                                | <b>64</b> |
| V 1.1 Netzaufbau – Strassenhierarchie (Änderung)                           | 65        |
| V 1.1.1 Hauptverkehrsstrasse (Änderung)                                    | 66        |
| V 1.1.2 Verbindungsstrasse (Änderung)                                      | 66        |
| V 1.1.3 Sammelstrasse (Änderung)   | 67        |
| V 1.1.4 Erschliessungsstrasse (Änderung)                                   | 68        |
| V 1.1.5 Sicherung der Erschliessung (Änderung)                             | 69        |
| V 1.2 Verkehrsberuhigung (Änderung)  | 70        |
| V 1.3 Einmündungen   | 71        |
| V 1.4 Parkierung motorisierter Individualverkehr (MIV) (Änderung)          | 72        |
| <b>V 2 Langsamverkehr (Änderung)</b>                                       | <b>73</b> |
| V 2.1 Radverkehrsverbindungen (Mountainbike-routen und Radwege) (Änderung) | 73        |
| V 2.2 Fussverkehrsverbindungen (Fuss-, Wander- und Schulwege) (Änderung)   | 74        |
| V 2.4 Querungen LV (Änderung)  | 75        |
| <b>V 3 Öffentlicher Verkehr (Änderung)</b>                                 | <b>76</b> |
| V 3.1 Ortsbusnetz (Änderung)   | 76        |
| V 3.2 Busbuchten / Fahrbahnhaltestellen (Änderung)                         | 77        |

## Ausgangslage und Ziele

## Festlegung

### V 0 Allgemeines (Ergänzung)

Die Aufgabe der kommunalen Verkehrsplanung besteht heute nicht in erster Linie darin, Flächen für den motorisierten Verkehr zur Verfügung zu stellen. Vielmehr kommt der siedlungs- und umweltverträglichen Abwicklung der Mobilität eine Bedeutung zu. Ortsbauliche Aspekte sowie die Bedürfnisse des Fuss- und Veloverkehrs, des öffentlichen Verkehrs und des motorisierten Individualverkehrs sollen integral betrachtet werden. Die Dominanz des motorisierten Verkehrs soll dabei zu Gunsten des Fuss- und Veloverkehrs reduziert werden.

#### Handlungsgrundsätze:

- **Durch kurze Wege und die Umlagerung des motorisierten Individualverkehrs auf den öffentlichen Verkehr und den Fuss- und Veloverkehr ist die Nachhaltigkeit des Gesamtverkehrs zu erhöhen.**
- **Die Mobilität aller Verkehrsteilnehmer ist sicherzustellen.**
- **Es ist eine hohe Verkehrssicherheit aller Verkehrsteilnehmer zu gewährleisten.**

*Festsetzung | Daueraufgabe*

## Ausgangslage und Ziele

### V 1 Motorisierter Verkehr (Änderung)

Grabs ist ein beliebter Arbeits- und vor allem Wohnort in der Nähe von Buchs. Dementsprechend sind grosse Pendlerbeziehungen zwischen Buchs und Grabs vorhanden. Da Grabs nicht an das Schienennetz angebunden ist, soll der Verkehr auf die Staatsstrasse konzentriert werden.

Die historische Struktur ist heute in einigen Räumen schwer ablesbar. Industrieareale und neue Wohngebiete wurden peripher am Zentrum und vereinzelt in den umliegenden Dörfern «angekoppelt».

Dieser Sachverhalt führt zu Konflikten zwischen motorisiertem Verkehr und Langsamverkehr. Insbesondere siedlungsorientierte Strassen sind aufzuwerten, um ihrer vielfältigen Funktion besser gerecht zu werden. Die Dominanz des motorisierten Individualverkehrs ist zu Gunsten des Langsamverkehrs und des öffentlichen Verkehrs zu reduzieren. Städtbauliche Aspekte sowie die Bedürfnisse des motorisierten Individualverkehrs, des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs werden integral betrachtet. Parallel wird eine Verbesserung der Verkehrssicherheit (insbesondere für Radfahrer und Fussgänger) angestrebt.

## V 1.1 Netzaufbau – Strassenhierarchie (Änderung)

### Ausgangslage und Ziele

Im Grundsatz kann zwischen verkehrs- und siedlungsorientierten Strassen unterschieden werden. Rein verkehrsorientierte Strassen dienen primär der Durchleitung des Verkehrs. Bei siedlungsorientierten Strassen steht die Funktion als Begegnungs- und Aufenthaltsraum im Vordergrund.

Die Netzhierarchie ist in Verfeinerung des Strassenklassierungsplanes detaillierter auf das Siedlungsgebiet anzupassen, so dass der Verkehr möglichst rasch von siedlungs- auf verkehrsorientierte Strassen gelangt. Das Verkehrsnetz wird mit folgenden Strassentypen nach der Schweizer Norm (VSS) hierarchisch eingeteilt:

- Hochleistungsstrasse (HLS) (SN 640 041)
- Hauptverkehrsstrasse (HVS) (SN 640 042)
- Regionale / lokale Verbindungsstrasse (VS) (SN 640 043)
- Sammelstrasse (SS) (SN 640 044)
- Erschliessungsstrasse (ES) (SN 640 045)

Für den Ausbaustandard (Begegnungsfälle, Geschwindigkeiten, Entwurf nach Fahrdynamik oder Geometrie) sind die entsprechenden Normen wegleitend.

### Festlegung

**Entlang von Verbindungs- und Sammelstrassen sind Gestaltungs-massnahmen im Hinblick auf die Reduktion der ideellen Lärmbe-lastung (Visuelle Wahrnehmung des Verkehrserzeugers) zu prü-fen.**

*Festsetzung | kurzfristig*

**Zur Reduktion von Lärmemission sind abseits von Verbindungs-strassen flächendeckende Niedrigtempogebiete zu prüfen und an-zupassen.**

*Festsetzung | laufend*

**Verkehrsberuhigende Massnahmen zur Lärm- und Geschwindig-keitsreduktion sind insbesondere in Wohnquartieren umzusetzen.**

*Festsetzung | laufend*

### V 1.1.1 Hauptverkehrsstrasse (Änderung)

#### Ausgangslage und Ziele

Hauptverkehrsstrassen dienen dem gemischten Verkehr. Sie verbinden Regionen, regionale Zentren und grössere Siedlungsgebiete. Dementsprechend haben sie nationale bis zwischenörtliche Bedeutung. Hauptverkehrsstrassen erschliessen in der Regel direkt keine Grundstücke. Der Zutritt erfolgt über Knoten. Sie sind klar verkehrsorientiert gestaltet.

In Grabs erfüllt die St. Gallerstrasse diese Voraussetzung. Sie bindet Grabs, Werdenberg und Ortsteile von Buchs über den Autobahnanschluss an die Autobahn A13 an. Der regional orientierte Transitverkehr und der Lieferverkehr zu / vom Gewerbe- und Industriestandort in Grabs sollen möglichst über die St. Gallerstrasse geleitet werden.

#### Festlegung

**Die St. Gallerstrasse ist als Hauptverkehrsstrasse zu beurteilen.**

*Festsetzung | laufend*

#### Verweis auf andere Richtplaninhalte

GS 2.3.1, GS 2.3.2, GS 2.3.3

### V 1.1.2 Verbindungsstrasse (Änderung)

#### Ausgangslage und Ziele

Verbindungsstrassen dienen dem gemischten Verkehr. Sie verbinden einzelne Ortschaften und Siedlungsgebiete einer Region oder stellen lokale Verbindungen zwischen einzelnen Weilern und Höfen her. Dementsprechend haben sie regionale oder zwischenörtliche Bedeutung im Strassennetz. Ausserhalb besiedelter Gebiete ergänzen und verfeinern die Verbindungsstrassen das übergeordnete Strassennetz. Innerhalb besiedelter Gebiete übernehmen sie oft auch Sammel- und Erschliessungsfunktionen.

Die Verkehrsteilnehmer sollen durch Ausbaustandard und Gestaltung darauf hingewiesen werden, dass Verbindungsstrassen in erster Linie der Basiserschliessung der Gemeinde dienen und nicht dem Durchgangsverkehr.

#### Festlegung

**Die Staatsstrasse, die St. Gallerstrasse zwischen dem Kreisel «Langäuli» und Buchs sowie die Werdenstrasse sind als regionale Verbindungsstrassen zu behandeln. Damit gelten innerhalb des Siedlungsgebietes die Dimensionierungsgrundsätze der Hauptsammelstrassen.**

*Festsetzung | laufend*

**Die Ausgestaltung der Bushaltestellen als Fahrbahnhaltestellen ist flächendeckend zu prüfen. Davon ausgenommen ist die Bushaltestelle «Grabs, Post» (Umsteigepunkt).**

*Festsetzung | laufend*

**Entlang von Verbindungsstrassen sind Gestaltungsmassnahmen im Hinblick auf die Reduktion der ideellen Lärmbelastung zu prüfen.**

*Festsetzung | laufend*

**Verweis auf andere  
Richtplaninhalte**

GS 2.3.1, GS 2.3.2, GS 2.3.3, V 3.2

### **V 1.1.3 Sammelstrasse (Änderung)**

**Ausgangslage und Ziele**

Sammelstrassen sind Strassen innerhalb besiedelter Gebiete und haben nur örtliche Bedeutung im Strassennetz. Sie sammeln den Verkehr aus den Erschliessungsstrassen und führen ihn zu Strassen des nächst höheren oder des gleichen Typs. Zusammen mit den Verbindungsstrassen stellen sie die lokalen Verbindungen zwischen den einzelnen Quartieren sicher. Hinsichtlich ihrer Ausrichtung stellen die Sammelstrassen eine Zwischenform dar, indem sie je nach Bedeutung den verkehrs- oder den siedlungsorientierten Strassen zugeordnet werden können. Die Funktion «Erschliessung» hat Vorrang, berücksichtigt aber die Anliegen des Langsamverkehrs in besonderer Weise.

**Festlegung**

**Folgende Strassen sind als Sammelstrassen zu beurteilen:**

- **Fabrikstrasse**
- **Spitalstrasse**
- **Sporgasse**
- **Hochhausstrasse**

*Festsetzung | laufend*

**Verweis auf andere  
Richtplaninhalte**

GS 2.3.2, GS 2.3.3

## V 1.1.4 Erschliessungsstrasse (Änderung)

### Ausgangslage und Ziele

Erschliessungsstrassen sind Strassen innerhalb besiedelter Gebiete und haben nur quartierinterne Bedeutung im Strassennetz. Sie erschliessen einzelne Parzellen oder Gebäude und führen den Verkehr zu den Sammelstrassen. Hinsichtlich ihrer Ausrichtung werden die Erschliessungsstrassen den siedlungsorientierten Strassen zugeordnet. Dementsprechend ist ihre Gestaltung weitgehend auf städtebauliche Belange auszulegen. Die Quartiererschliessung ist auf den Minimalstandard zu dimensionieren und soll in Koordination mit der Überbauung erfolgen. Dabei ist auf die mutmassliche Verkehrsbelastung im Vollausbau abzustellen und gestützt darauf, die Zuteilung zur Erschliessungsstrasse, Zufahrtsstrasse oder zum Zufahrtsweg zu treffen. Die Gemeinde ist verantwortlich für die Erschliessung von Bauzonen (Art. 11 PBG).

### Festlegung

**Alle dem motorisierten Verkehr offenen, im Richtplan nicht speziell bezeichneten Strassen gelten als Erschliessungsstrassen.**

*Festsetzung | laufend*

**Die Gestaltung der Erschliessungsstrassen ist weitgehend auf städtebauliche Belange auszulegen. Die Quartiererschliessung ist auf den Minimalstandard zu dimensionieren. Die Trassierung erfolgt nach Geometrie statt nach Fahrdynamik.**

*Festsetzung | laufend*

**Bei Strassensanierungen von Quartiererschliessungsstrassen, Zufahrtsstrassen und Zufahrtswegen ist die Dimensionierung gemäss der VSS-Norm zu beachten.**

*Festsetzung | laufend*

### Verweis auf andere Richtplaninhalte

GS 2.3.2, GS 2.3.3, V 1.1.5

### V 1.1.5 Sicherung der Erschliessung (Änderung)

#### Ausgangslage und Ziele

An verschiedenen Orten bestehen Entwicklungsgebiete für Wohnen. Um deren Erschliessung und Etappierung sicherzustellen, sind im Richtplan Optionen eingezeichnet. Um Neubaugebiete möglichst optimal an das Strassennetz anzuschliessen, sollen Korridore für Erschliessungsstrassen gesichert werden.

#### Festlegung

**Die Erschliessung neuer Baugebiete wird mit Richtungspfeilen angedeutet. Diese sind nur wegleitend. Die effektive Erschliessung ist bei Überbauungsabsicht im Detail zu prüfen.**

*Festsetzung | laufend*

#### Verweis auf andere Richtplaninhalte

N 1.2.6, N 1.2.7, N 3.1, N 4.2, GS 5.7, GS 5.8, GS 5.9, GS 5.10, GS 5.12, GS 5.13

## V 1.2 Verkehrsberuhigung (Änderung)

### Ausgangslage und Ziele

Grabs besitzt mit der St. Gallerstrasse und den Autobahnanschlüssen in Buchs und Haag attraktive Umfahrungsmöglichkeiten. Dennoch stellt die Staatsstrasse aufgrund ihres verkehrsorientierten Ausbaus eine Alternative dar. Innerörtlich verleitet eine gradlinige Strassenführung zu überhöhter Geschwindigkeit in den Wohnquartieren. Ohne spezielle Signalisation gilt innerorts Tempo 50. Diese Geschwindigkeit ist oft auf Sammel- und Erschliessungsstrassen unangemessen.

Durch ein angepasstes Geschwindigkeitsniveau können die Verkehrssicherheit erhöht, die Lärmimmissionen vermindert und die Aufenthaltsqualität in den Wohnquartieren aufgewertet werden. Ein tiefes Geschwindigkeitsniveau kann durch entsprechenden Strassenausbau ermöglicht werden. Massnahmen zur Temporeduktion (z.B. Änderung der Linienführung, optische Verengungen des Strassenquerschnittes etc.) sind zu prüfen.

### Festlegung

**Bei Unterhaltsarbeiten sind bauliche Massnahmen zur Reduktion der Geschwindigkeit zu prüfen. Neue Erschliessungsstrassen sind so auszubauen, dass mit einem max. Tempo von 30 km/h gefahren wird. (Änderung der Linienführung, optische Verengung des Strassenquerschnittes)**

*Zwischenergebnis | laufend*

**Im Rahmen der Strassenraumgestaltung «Staatsstrasse» und «Werdenstrasse» ist durch eine angemessene Dimension der Fahrbahn und weiteren Gestaltungsmassnahmen eine Geschwindigkeit von unter 50 km/h anzustreben.**

*Zwischenergebnis | kurzfristig*

### Verweis auf andere Richtplaninhalte

GS 1.1, GS 2.1, GS 2.3.1, GS 2.3.2, GS 2.3.3, GS 5.1, GS 5.2, GS 5.7, GS 5.8, GS 5.9, GS 5.10, GS 5.11, GS 5.12, GS 5.13

## V 1.3 Einmündungen

### Ausgangslage und Ziele

Einmündungen sind Punkte mit dem höchsten Konfliktpotenzial innerhalb des Verkehrsgeschehens. Die Verkehrssicherheit der Verkehrsteilnehmer ist an verschiedenen Stellen durch eine unklare Ausgestaltung der Einmündungsbereiche beeinträchtigt. Dazu zählen folgende Probleme:

- Einmündende und abbiegende Fahrzeuglenker
- Einmündende Radfahrer
- Fussgänger, welche die vortrittsberechtigten Strasse überqueren
- Fussgänger, welche die vortrittsbelastete Strasse überqueren
- Fehlende Sichtweiten

In Einmündungsbereichen ist durch die gestalterische Verdeutlichung der Hierarchie und der Nutzung für die Verkehrsteilnehmer eine erhöhte Sicherheit zu schaffen.

### Festlegung

**Für Einmündungsbereiche mit einer unklaren, die Verkehrssicherheit einschränkenden Gestaltung, sind Verbesserungen im Rahmen der Strassenraumgestaltung «Staatsstrasse» zu prüfen.**

*Zwischenergebnis | laufend*

### Verweis auf andere Richtplaninhalte

GS 1.1

## V 1.4 Parkierung motorisierter Individualverkehr (MIV) (Änderung)

### Ausgangslage und Ziele

Im Ortskern von Grabs bestehen entlang der Staatsstrasse verschiedene Parkierungsmöglichkeiten, die vor allem für die Kundschaft der örtlichen Geschäfte reserviert sind. Sie sind meist nur zweckmässig angeordnet und wenig gestaltet. Damit die Existenz der lokalen Geschäfte gesichert werden kann, sind nahe Kundenparkplätze wichtig. In Werdenberg sind um den Kreisel diverse Parkierungsmöglichkeiten vorhanden, die vor allem vom Freizeit- und Tourismusverkehr belegt werden. Sie sind schlecht angeordnet und wenig gestaltet. Die Verkehrssicherheit sowie die Aufenthaltsqualität werden dadurch stark beeinträchtigt.

Es soll ein ortsbildverträgliches Parkplatzangebot gefördert werden, abgestimmt auf die Bedürfnisse der Bewohner, des Gewerbes und die Attraktivität der Gemeinde. Parkplätze sollen geeignet bewirtschaftet werden, um die Parkplatzbelegung zu verbessern, ohne jedoch die anliegenden Geschäfte zu benachteiligen. Bei Sanierungen oder Neuerstellungen von Parkplätzen ist der Versiegelungsanteil gering zu halten und die Versickerungsfähigkeit zu gewährleisten.

### Festlegung

**Entlang der Staatsstrasse im Ortskern von Grabs sind Parkplätze auf das Kurzparken auszurichten und entsprechend zu bewirtschaften. Im Rahmen der Zentrumsgestaltung «Grabs» sind Parkierungen geeignet anzuordnen und zu gestalten.**

*Zwischenergebnis | laufend*

**Das detaillierte Vorgehen zur Parkplatzbewirtschaftung ist in einem Parkraumkonzept zu definieren.**

*Zwischenergebnis | kurzfristig*

**Parkplätze sind mit einem geringen Versiegelungsanteil und versickerungsfähig zu erstellen.**

*Festsetzung | laufend*

### Verweis auf andere Richtplaninhalte

GS 1.1

## V 2 Langsamverkehr (Änderung)

### Ausgangslage und Ziele

Die Gemeinde verfügt bereits über ein weiträumiges Wegenetz für die verschiedenen Arten des Langsamverkehrs. Die Förderung des Langsamverkehrs ist prioritär. Es soll gestärkt, resp. verdichtet werden, um besonders innerörtliche Bereiche von motorisiertem Verkehr zu entlasten und um das Wanderwegenetz zu qualifizieren.

Sowohl inner- wie auch ausserorts muss den Bedürfnissen des Langsamverkehrs mit der entsprechenden Massstäblichkeit begegnet werden. Insbesondere werden die Hauptstrassen für den Fuss- und Radverkehr aufgewertet. Bei der Neugestaltung von Strassenräumen und der Konzeption von Erschliessungsstrassen in neuen Siedlungsgebieten muss der Schwerpunkt auf den Langsamverkehr gelegt werden.

Parallel dazu sind Schwachstellen durch Sanierung oder Neugestaltung zu beheben oder zu minimieren (vgl. Planungsbericht Kap. 2.2.3). Der Fokus soll dabei auf der Anbindung an Buchs, den Schulanlagen und dem Dorfzentrum liegen.

### V 2.1 Radverkehrsverbindungen (Mountainbikerouten und Radwege) (Änderung)

### Ausgangslage und Ziele

Mit wenigen Ausnahmen ist das Strassennetz von Grabs relativ schwach belastet und deshalb auch für Radfahrer gut geeignet. Der Radverkehr soll gestärkt werden.

Das bestehende Langsamverkehrsnetz wird im kommunalen Fuss- und Radwegplan festgelegt. Es soll ein attraktives inner- und ausserörtliches Radwegnetz für den Alltagsbenutzer, Schüler und die Naherholung gestärkt und gesichert werden.

### Festlegung

**Auf allen Massnahmen an Inner- und Ausserortsstrassen ist dem Fussgänger und Radfahrer prioritäre Beachtung zu schenken.**

*Festsetzung | laufend*

**Der Abschnitt zwischen Mühlbachweg und Göldiweg ist als Ergänzung des Radwegnetzes in Kombination mit einer Fusswegergänzung zu prüfen.**

*Festsetzung | kurzfristig*

**Die Radwegergänzung auf der St. Gallerstrasse sowie die Verlegung der nationalen Radwegroute 2/9 ist mit dem kantonalen Tiefbauamt zu koordinieren und umzusetzen.**

*Festsetzung | kurzfristig*

### Verweis auf andere Richtplaninhalte

GS 2.2, S 1.3, V 2.2 | Agglomerationsprogramm Werdenberg – Lichtenstein, Massnahme VII.3

## V 2.2 Fussverkehrsverbindungen (Fuss-, Wander- und Schulwege) (Änderung)

### Ausgangslage und Ziele

Die Gemeinde verfügt bereits über ein weiträumiges Fuss- und Radwegenetz. Zudem kommt den Wegen auch eine grosse Bedeutung für die Naherholung zu. Der inner- und ausserörtliche Fusswegverkehr soll gestärkt werden. Das attraktive Angebot an Fusswegen soll erhalten und ergänzt werden. Eine optimale Anbindung der Haltestellen des öffentlichen Verkehrs (ÖV) sowie der Schul- und Sportstandorte soll erreicht werden.

### Festlegung

**Für bestehende und neue Siedlungsgebiete ist die Integration in das Wegenetz zu berücksichtigen. Wege aus Stichstrassen sollen, wenn immer möglich, in die Siedlungszentren (kurze Wege) und in die Landschaft (Naherholungsaspekt) geführt werden. In Sondernutzungsplänen sind entsprechende Fusswege auszuscheiden.**

*Festsetzung | laufend*

**An folgenden Stellen ist die Ergänzung des Fusswegenetzes zu prüfen: Ivertschell (Quartier intern), Werdenweg – Mülbach, Quader – Logner.**

*Festsetzung | kurzfristig*

**An folgenden Stellen ist eine Ergänzung des Fusswegenetzes mit der Realisierung der Entwicklungsgebiete zu prüfen: Tschess – Dorfengraben.**

*Festsetzung | kurzfristig*

### Verweis auf andere Richtplaninhalte

N 1.2.7, GS 5.1, GS 5.2

## V 2.4 Querungen LV (Änderung)

### Ausgangslage und Ziele

Insbesondere bei der Staatsstrasse zeigt sich ein Ergänzungs- sowie Neuorganisationsbedarf für Velorouten- und Fussgängerquerungen. Diese Strasse ist relativ stark befahren und weist hohe Geschwindigkeiten auf. Aufgrund der breiten Fahrbahnen sind sie die neuralgischen Punkte in verschiedenen Langsamverkehrsverbindungen.

Die Sicherheit bei Strassenquerungen für Fussgänger und Velofahrer ist im Bereich von Querungen zu verbessern.

### Festlegung

**Die Behebung der Langsamverkehrs-Schwachstellen (siehe Schwachstellenanalyse des Agglomerationsprogramms) sind zu prüfen und soweit möglich umzusetzen.**

*Festsetzung | laufend*

**An den bezeichneten Stellen sind die Fuss- und Veloroutenquerungen im Rahmen der Strassenraumgestaltung «Staatsstrasse» speziell zu beachten und nach den Bedürfnissen des Langsamverkehrs zu optimieren.**

*Festsetzung | laufend*

### Verweis auf andere Richtplaninhalte

GS 2.1, GS 2.2, V 3.1, V 3.2

## V 3 Öffentlicher Verkehr (Änderung)

### V 3.1 Ortsbusnetz (Änderung)

#### Ausgangslage und Ziele

Grabs wird durch die regionalen Buslinien Buchs – Altstätten (300), Räfis – Grabs (401) und Buchs – Gams (410) sowie den Postautobetrieb zwischen Nesslau – Buchs (790/795) erschlossen. Die Voralp als wichtiges Erholungsgebiet mit regionaler Ausstrahlung ist durch die Postautolinie Voralp – Grabs Post (412) an das Ortszentrum angebunden.

Bestehende Abdeckungslücken entlang der bestehenden Buslinien sollen geschlossen werden.

#### Festlegung

**Die Gemeinde Grabs setzt sich im Rahmen der Anpassungen des Busangebotes für folgende Anliegen ein:**

- Schliessung Abdeckungslücke entlang Staatsstrasse;
- Ausweitung und Feingliederung des Ortsbus-Netzes 401 (Stütlihus / Spital);
- Regionale Buslinien wieder direkt über Staatsstrasse führen, anstelle des Umwegs über das Spital.

*Zwischenergebnis | kurzfristig*

**Im Rahmen der Anpassungen des Busangebots sind an den bezeichneten Standorten neue Bushaltestellen zu prüfen.**

*Zwischenergebnis | kurzfristig*

#### Verweis auf andere Richtplanblätter

GS 2.1, GS 2.2, N 3.1, V 3.2

### V 3.2 Busbuchten / Fahrbahnhaltestellen (Änderung)

#### Ausgangslage und Ziele

Entlang der Staatsstrasse sind die Bushaltestellen teilweise als Fahrbahnhaltestellen ausgestaltet. Eine gute Durchmischung von Busbuchten und Fahrbahnhaltestellen im Siedlungsgebiet wird für das Miteinander zwischen dem öffentlichen Verkehr und dem motorisierten Individualverkehr als wichtig angesehen.

#### Festlegung

**Bei neuen Bushaltestellen ist stets die gute Durchmischung von Busbuchten und Fahrbahnhaltestellen zu prüfen.**

*Festsetzung | laufend*

#### Verweis auf andere Richtplanblätter

GS 1.1, GS 2.1, V 3.1

# I Infrastruktur

|  |           |
|--|-----------|
| <b>I 0 Allgemeine Aussagen</b>             | <b>79</b> |
| <b>I 1 Fernwärmeversorgung (Ergänzung)</b> | <b>79</b> |

## Ausgangslage und Ziele

### I 0 Allgemeine Aussagen

Die Gemeinde trägt die Verantwortung für die ausreichende Versorgung mit Infrastruktureinrichtungen. Grabs verfügt bereits über eine sehr gute Infrastruktur, insbesondere in den Bereichen Bildung (Kindergärten, Primarschule, Oberstufe), Gesundheitswesen (Spital Grabs, Alters- und Pflegeheime), Erholung und Sport (Tennishalle, Reithalle) sowie Ver- und Entsorgung.

Das ausgewogene und vielfältige Angebot an öffentlichen Einrichtungen und Infrastrukturen für die unterschiedlichen Alters- und Nutzungsinteressen ist dauerhaft zu sichern und nach Bedarf neuen Anforderungen anzupassen.

## Ausgangslage und Ziele

### I 1 Fernwärmeversorgung (Ergänzung)

Fernwärmenetze speisen Liegenschaften mit Wärme über mehrere Quartiere. Die Kehrlichtverbrennungsanlage Buchs betreibt ein Fernwärmenetz aus der Abwärme der Kehrlichtverbrennung.

Die Gemeinde Grabs soll das Potenzial an vorhandener Fernwärme nutzen.

## Festlegung

**Die Gemeinde Grabs unterstützt die Erweiterung des Fernwärmenetzes der KVA und setzt sich für eine Erweiterung über die Siedlungsflächen von Grabs (bezeichnete Gebiete) ein.**

*Festsetzung | laufend*

## Verweis auf andere Richtplaninhalte

N 1.2.6, S 1.1

## **U Umwelt**

|  |           |
|--|-----------|
| <b>U 1 Naturgefahren (Ergänzung)</b>               | <b>81</b> |
| <b>U 2 Gewässerräume (Ergänzung)</b>               | <b>82</b> |
| <b>U 3 Nichtionisierende Strahlung (Ergänzung)</b> | <b>83</b> |
| <b>U 4 Lärm (Ergänzung)</b>                        | <b>83</b> |
| <b>U 5 Klima (Ergänzung)</b>                       | <b>84</b> |

## U 1 Naturgefahren (Ergänzung)

### Ausgangslage und Ziele

Der Gefahrenkarte zufolge sind im Siedlungsgebiet der Gemeinde Grabs primär restliche bis geringe Gefährdungen durch Überschwemmungen, die von Fließgewässern ausgehen, vorhanden. Einige geringe bis mittlere Rutschgefährdungen bestehen im Gebiet Amasis, der Strickermühle und entlang der oberen Grabserbergstrasse.

Um Massnahmen gegen die Naturgefahren im Siedlungsgebiet umzusetzen, wurde 2017 ein «Massnahmenkonzept Naturgefahren» erarbeitet. Dieses sieht verschiedene Einzelmassnahmen und Gewässerprojekte vor. Für die Ortsplanung werden relevante raumplanerische Massnahmen wie Freihaltezonen empfohlen. Dies betrifft jeweils Gebiete, welche in der Landwirtschaftszone liegen und für allfällige Gewässersanierungen oder als Überschwemmungsgebiete genutzt werden. Aus- oder Umzonungen sind im Massnahmenkonzept keine vorgesehen.

### Festlegung

**Die bezeichneten Gefahrengebiete sind im Zonenplan aufzuführen. Im Baureglement sind dazu entsprechende Ausführungsvorschriften zu erlassen.**

*Festsetzung | kurzfristig*

### Verweis auf andere Richtplaninhalte

N 15.4

## Ausgangslage und Ziele

### U 2 Gewässerräume (Ergänzung)

Bäche und Kanäle sind ein wichtiges Merkmal von Grabs. Sie sind sowohl für das Landschaftsbild als auch für die Naherholung von Bedeutung. Darüber hinaus dienen sie der ökologischen Vernetzung. Die Gewässerräume wirken zusammen mit ihrer Bestockung als landschafts- und siedlungsgliedernde Elemente. Je nach Ansprüchen an die Funktionen des jeweiligen Gewässerabschnittes hat die Gestaltung des Gewässers mit anderen Schwerpunkten zu erfolgen. In Abschnitten mit Fokus auf eine Erholungsnutzung ist auf eine gute Zugänglichkeit und Aufenthaltsqualität an den Gewässern zu achten.

Das Rheintal wird besonders stark von Gewässerläufen geprägt, die zur Urbarmachung des Kulturlandes künstlich angelegt wurden. Diese zeichnen sich durch einen rational-technischen Verlauf aus.

In den nächsten Jahren müssen die Gewässerräume gemäss der Gewässerschutzgesetzgebung (Art. 36a GSchG) grundeigentümergebunden festgelegt werden und im Zuge von baulichen Veränderungen oder zum Schutz von Hochwasser grundsätzlich wieder geöffnet werden. Das Ziel von Gewässermassnahmen (Bachrevitalisierungen und -öffnungen) ist die Erhöhung der ökologischen Vielfalt und der Schutz vor Hochwasser. Dabei sind die unterschiedlichen Nutzungs- und Schutzinteressen bei der Festlegung und Aufwertung der Gewässerräume angemessen zu berücksichtigen.

## Festlegung

**Die Festlegung der Gewässerräume nach Art. 36a GSchG erfolgt im Anschluss an die Ortsplanungsrevision.**

*Festsetzung | kurzfristig*

**Bei Bachoffenlegungs- oder Revitalisierungsprojekten sind insbesondere innerhalb des dicht bebauten Gebiets die ortsbaulichen Belange zu berücksichtigen und bei der Planung von Wasserbauprojekten mit einzubeziehen. Die Aufwertung der Bachläufe ist soweit möglich in Koordination mit den Planungen der tangierten Entwicklungsgebiete umzusetzen.**

*Festsetzung | laufend*

**Die Erholungsnutzung an Fließgewässern im Siedlungsgebiet wird durch die Gestaltung von Zugängen und Aufenthaltsbereichen an Gewässern ermöglicht.**

*Festsetzung | laufend*

### U 3 Nichtionisierende Strahlung (Ergänzung)

#### Ausgangslage und Ziele

In Grabs gibt es Anlagen, welche Quellen von nichtionisierender Strahlung (NIS) sind. Dabei handelt es sich um Funk- bzw. Sendeanlagen. Bei der Änderung bestehender Anlagen müssen die Immissionsgrenzwerte nach der NISV eingehalten werden. Bei Neuanlagen kommt der Anlagegrenzwert zur Anwendung. Neue Mobilfunkantennen sollen erst bei zwingender Notwendigkeit in Wohnzonen erstellt werden. Dazu soll der Spielraum des PBG im Baureglement voll ausgeschöpft werden.

#### Festlegung

**In den Vorschriften zu Wohnzonen im Baureglement sind Antennenanlagen, welche nicht zwingend auf den Standort angewiesen sind, in Anwendung von Art. 12 Abs. 2 lit. b) PBG auszuschliessen.**

*Festsetzung | kurzfristig*

### U 4 Lärm (Ergänzung)

#### Ausgangslage und Ziele

Die eidgenössische Lärmschutzverordnung (LSV) legt die Empfindlichkeitsstufen für die jeweilige Nutzungszone fest (Art. 43 LSV). Für jede Empfindlichkeitsstufe wird ein Belastungsgrenzwert festgelegt, welcher eingehalten werden muss. In Art. 43 Abs. 2 LSV wird festgehalten, dass Teile von Nutzungszonen mit Empfindlichkeitsstufe I oder II der nächsthöheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet werden können, wenn die Gebiete mit Lärm vorbelastet sind. Eine Anhebung der Empfindlichkeitsstufe zur ES III ist zu prüfen.

#### Festlegung

**Bei reinen Wohngebieten in unmittelbarer Nähe zu Emissionsquellen (z. B. Hauptstrasse) ist der Erlass einer Lärmvorbelastung (ES III statt ES II) im Zonenplan zu prüfen. Dies hat mit der Revision des Zonenplans zu erfolgen. Die zu prüfenden Gebiete sind im Richtplan bezeichnet.**

*Festsetzung | kurzfristig*

## U 5 Klima (Ergänzung)

### Ausgangslage und Ziele

Mit der (baulichen) Entwicklung der Gemeinde geht in Zusammenhang mit der Innenentwicklung eine fortschreitende Versiegelung der Flächen innerhalb des Siedlungsgebiets einher. Daraus resultieren häufig ein Überhitzen des Siedlungsgebietes und demzufolge ein verschlechtertes Mikroklima.

Der Hitzeentwicklung in der Gemeinde soll mit einer klimaangepassten Siedlungsentwicklung entgegengewirkt werden. Neue Siedlungsgebiete sollen sich unter Berücksichtigung siedlungsklimatischer Aspekte in die Landschaft und den vorhandenen Siedlungsraum integrieren. Baustrukturen sollen so gewählt werden, dass die Kaltluftkorridore freigehalten werden und eine gute Durchlüftung des Siedlungsraums erreicht wird. Freigehaltene Landschaften haben eine hohe Verdunstungsrate und sind dadurch wertvolle Kaltluftinseln. Durch ihre kühlende Funktion schaffen sie ein angenehmes Siedlungsklima. Die Gewässer sollen offen geführt werden und ihre Funktion als Kaltluftkorridor erfüllen. Für ein angenehmes Siedlungsklima soll in allen Siedlungsbereichen auf eine möglichst geringe Versiegelung und einen hohen Grünanteil (private und öffentliche Bereiche) geachtet werden.

### Festlegung

**Die Gemeinde fördert und fordert im Rahmen ihrer Möglichkeiten eine klimaangepasste Gemeinde- und Innenentwicklung. Sie setzt sich aktiv für die Reduktion der Aufheizung von Siedlungsgebieten ein und übernimmt innerhalb eigener Projekte eine Vorbildfunktion. Für die Förderung und Umsetzung klimatisch relevanter Ziele werden Ressourcen bereitgestellt. Mit entsprechender Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit wird die breite Bevölkerung für das Thema sensibilisiert.**

*Festsetzung | laufend*

## **E Eigentum**

|   |           |
|---|-----------|
| <b>E 0 Allgemeine Aussagen (Ergänzung)</b>                          | <b>86</b> |
| <b>E 1 Controlling (Ergänzung)</b>                                  | <b>86</b> |
| <b>E 2 Vertragsgebiet (Ergänzung)</b>                               | <b>87</b> |
| <b>E 3 Gebiet mit Kaufsrecht (Ergänzung)</b>                        | <b>88</b> |
| <b>E 4 Gebiet mit beschränkt dinglichen Rechten<br/>(Ergänzung)</b> | <b>88</b> |

## Ausgangslage und Ziele

### E 0 Allgemeine Aussagen (Ergänzung)

Nach Art. 1 RPG sorgen Bund, Kanton und Gemeinde dafür, dass der Boden häuslicher genutzt und das Baugebiet vom Nichtbaugebiet getrennt wird. Folglich sind im Sinne der Innenentwicklung und unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität Flächen, die dem Baugebiet zugewiesen und grob erschlossen sind, grundsätzlich zu bebauen, respektive ihre Erhältlichkeit zu sichern. Damit die Innenentwicklungsstrategien umgesetzt werden können, müssen die für die bauliche Entwicklung vorgesehenen Areale auch tatsächlich erhaltlich sein. Umfangreiche, nicht erhaltliche Bauzonen hemmen die bauliche Entwicklung. Aussonnungen können zu Entschädigungsforderungen führen.

Das ungenutzte oder unternutzte Baugebiet ist zu mobilisieren oder der Nichtbauzone zuzuweisen. Der Fokus ist auf die Innenentwicklung von grösseren Arealen zu richten.

## Festlegung

**Grundeigentümer von ungenutzten oder unternutzten Grundstücken werden von der Gemeinde über die Ziele der Entwicklung nach Innen informiert und zu Gesprächen eingeladen.**

*Festsetzung | laufend*

## Ausgangslage und Ziele

### E 1 Controlling (Ergänzung)

Die Erhältlichkeit der unbebauten Baulandparzellen in der Gemeinde ist für die Entwicklung der Gemeinde von grosser Bedeutung. Der Gemeinde stehen verschiedene Massnahmen zur Sicherstellung der Erhältlichkeit zur Verfügung. Um festzulegen, ob und welche Massnahmen anzuwenden sind, ist eine regelmässige Überprüfung der Erhältlichkeit notwendig.

## Festlegung

**Der Gemeinderat führt ein Monitoring und Controlling über die Siedlungsdichte zur Sicherstellung der Umsetzung der Massnahmen durch.**

- **Alle vier Jahre wird im zweiten Legislaturjahr die Siedlungsdichte ausgewertet sowie der Bedarf und die Erhältlichkeit unbebauter Baulandparzellen beurteilt. Basierend darauf wird entschieden, für welche Parzellen ein Kaufsrecht der Gemeinde gemäss Art. 8 und 9 PBG geprüft wird.**
- **Der Gemeinderat priorisiert dabei Parzellen basierend auf den Kriterien der Innenentwicklung. Der Fokus wird dabei auf die Zentralität anhand der Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr gelegt.**

*Festsetzung | laufend*

## Ausgangslage und Ziele

### E 2 Vertragsgebiet (Ergänzung)

Gemäss Art. 8 PBG ist die Gemeinde befugt, Ein- oder Umzonungen an Bedingungen und Auflagen zu knüpfen sowie vertragliche Vereinbarungen mit den Grundeigentümern zu unterzeichnen.

Zudem kann die Gemeinde auch im Rahmen der Vertragsraumordnung nach Art. 65 PBG verwaltungsrechtliche Verträge abschliessen, insbesondere über die Sicherstellung der Verfügbarkeit des Baulands, die zweckmässige Überbauung von Baulandreserven und die Erschliessung von Bauland. Dieses Vorgehen eignet sich insbesondere für grössere Arealentwicklungen, die etappiert erstellt werden sollen oder für Grundstücke, deren Grundeigentümer nicht wollen, dass das Kaufsrecht ausgeübt wird oder solche, wo das Kaufsrecht nicht sachgerecht wäre, da keine genügende Nachfrage für eine Veräusserung besteht. Auch für gemeindeeigene Grundstücke wird im Falle einer Veräusserung eine vertragliche Vereinbarung beabsichtigt.

Ungenutzte Gebiete im Baugebiet sind einer zweckmässigen Bebauung zuzuführen. Die Baulanderhältlichkeit soll über Verträge in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern gesichert werden.

## Festlegung

**Bei Arealentwicklungen und Einzonungen sowie Grundstücken, über die die Gemeinde nicht das Kaufsrecht nach Art. 8 f. PBG verfügen will, sind vertragliche Vereinbarungen mit den Grundeigentümern zu treffen, die die zeitgerechte Erschliessung und Bebauung zum Gegenstand haben.**

*Festsetzung | laufend*

**Werden gemeindeeigene Grundstücke veräussert, sind vertragliche Vereinbarungen mindestens bezüglich der Überbauungsfrist zu treffen.**

*Festsetzung | laufend*

### **E 3 Gebiet mit Kaufsrecht (Ergänzung)**

#### **Ausgangslage und Ziele**

Die Gemeinde kann nach Art. 8 und 9 PBG ein gesetzliches Kaufsrecht über Grundstücke, welche nach erstellter Groberschliessung nicht innert acht Jahren (fünf, wenn das Grundstück wenigstens 10 Jahre einer Bauzone zugewiesen ist) überbaut werden, ausüben. Damit kann die Gemeinde über lange Zeit nicht überbaute Grundstücke wieder dem Markt zuführen.

#### **Festlegung**

**Zur Sicherung der Verfügbarkeit des Baulandes soll das gesetzliche Kaufsrecht gemäss Art. 8 ff. PBG, insbesondere über marktgängige Parzellen und Grundstücke, in denen keine individuellen Lösungen über vertragliche Vereinbarungen getroffen werden, verfügt werden.**

*Festsetzung | laufend*

### **E 4 Gebiet mit beschränkt dinglichen Rechten (Ergänzung)**

#### **Ausgangslage und Ziele**

Grundstücke sind oftmals im Grundbuch mit Bau- und Nutzungseinschränkungen belegt. Dies können Einschränkungen zur Nutzung oder Nutzungsdauer, baurechtliche Einschränkungen wie die Definition von maximalen Bauhöhen und Grenzabständen oder auch Bauverbote sein. Bei der Durchführung von Arealentwicklungen sind diese Einschränkungen eine wichtige Grundlage.

Eine Abfrage im Grundbuch hat keine relevanten Baubeschränkungen auf unbebauten Parzellen hervorgebracht.

#### **Festlegung**

**Bei Arealentwicklungen sind zu Beginn Abklärungen zu möglichen Bau- oder Nutzungsbeschränkungen im Grundbuch zu treffen.**

*Festsetzung | laufend*

