



Revision der Ortsplanung

Planungsbericht

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, Fachbearbei-
tung: Ramon Meier).

Pfad: 4.3273.002.340.PB_OP-
Grabs_260130.docx

Inhaltsverzeichnis

Impressum	2
1 Ausgangslage	4
1.1 Sachverhalt	4
1.2 Vorgehen	5
1.3 Projektorganisation	7
2 Analyse und Strategie	8
2.1 Grundlagen	8
2.2 Analyse / Handlungsbedarf	10
2.3 Strategische Grundlagen	25
3 Instrumente	36
3.1 Handlungskatalog	36
3.2 Raumkonzept	47
3.3 Richtplan	54
3.4 Rahmennutzungsplanung	74
4 Bewilligung	102
4.1 Vorprüfung	102
4.2 Mitwirkung	102
4.3 Erlass und Rechtsverfahren	104
4.4 Genehmigung	105
Anhang	108
Beilagen	133

1 Ausgangslage

1.1 Sachverhalt

1.1.1 Planungsanlass

Ausgangslage

Das Raumplanungsgesetz des Bundes (RPG) verlangt vom Bund, den Kantonen und den Gemeinden eine haushälterische und auf die erwünschte Entwicklung ausgerichtete Ordnung der Besiedlung. Dabei sind die Ziele und Grundsätze der Planung zu beachten und der Bevölkerung ist eine geeignete Mitwirkung zu ermöglichen (RPG Art. 1ff.). Gemäss dem Planungs- und Baugesetz des Kantons St. Gallen (PBG) ist die Ortsplanung Sache der politischen Gemeinde, die dafür Richtpläne und Nutzungspläne erlässt (PBG Art. 1ff.).

Die Ortsplanungsinstrumente müssen infolge der rechtlich geänderten Situation (Revision des Raumplanungsgesetzes des Bundes, der kantonalen Richtplanung sowie des neuen Planungs- und Baugesetzes) vollständig überarbeitet werden.

Geänderte Grundlagen

Revision des Bundesrechts

Am 1. Mai 2014 ist die revidierte Raumplanungsgesetzgebung in Kraft getreten, welche substanzielle Änderungen für die Raumplanung des Kantons und der Gemeinden mit sich bringt. Der Grundsatz «Innen- vor Ausenentwicklung» ist explizit und mehrfach im Gesetz verankert und bedeutet, dass die Bauzonen nur noch unter restriktiven Vorgaben – nachdem das Potenzial der Innenentwicklung genutzt wurde – vergrössert werden dürfen.

Revision des kantonalen Richtplanes

Die kantonale Richtplanung legt für jede Gemeinde verbindliche Obergrenzen hinsichtlich der Einwohnerentwicklung fest. Die Dimensionierung der Bauzonen hat nach den kantonalen Vorgaben zu erfolgen, wobei namentlich Mindestdichten zu beachten sind.

Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes

Das revidierte Baugesetz des Kantons St. Gallen trat ab dem 1. Oktober 2017 in Kraft. Es bringt – wie vorstehend ausgeführt – tiefgreifende Änderungen gegenüber dem bisherigen, kantonalen Baurecht. Unter anderem wird der Katalog der Regelbauinstrumente reduziert und im Gegenzug die Sondernutzungsplanung gestärkt. Der Fokus auf die Innenentwicklung und der stark reduzierte Katalog der Regelbauinstrumente bedingt einen ganz neuen kommunalen Planungsansatz. Diesem Anspruch müssen die kommunalen Planungsinstrumente aber auch die Art der Mitwirkung Rechnung tragen.

Revisionsbedarf

Die übergeordneten rechtlichen Vorgaben für die kommunale Raumplanung wurden auf allen Stufen massgeblich verschärft. Insbesondere die konsequente Einforderung der Innenentwicklung verlangt eine grundsätzliche Überprüfung der kommunalen Planungsinstrumente.

Da bei der Innenentwicklung die Regelbauweise in der Regel wenig hilfreich ist, muss sie auf massgeschneiderten, individuell-konkreten Regelungen erfolgen. Dabei ist die Einhaltung der Rechtsgleichheit, Zweckmässigkeit und Verhältnismässigkeit im Einzelfall nachzuweisen. Dazu ist eine übergeordnete, konzeptionelle Grundlage notwendig. Darauf basierend erfolgt die Überarbeitung der kommunalen Richtplanung als Hauptinstrument zur Steuerung der räumlichen Entwicklung.

1.1.2 Planungsgebiet

Die Ortsplanung umfasst grundsätzlich das gesamte Gemeindegebiet. Im Fokus steht das Baugebiet.

1.2 Vorgehen

1.2.1 Arbeitsschwerpunkte

Die konsequente Mobilisierung der inneren Reserven bedingt stärkere Eingriffe der Planungsbehörde in das private Grundeigentum. Das Verständnis der Betroffenen soll über eine stufen- und phasengerechte Information gefördert werden. Die Mobilisierung der Baulandreserven ist der Schlüssel für eine erfolgreiche Innenentwicklung. Mit der Entwicklung nach innen muss die Qualität der Siedlungsentwicklung mehr denn je aktiv gesichert werden, damit die Verdichtung nicht mit der Vernichtung von ortsspezifischen Qualitäten und Identitäten einhergeht. Dies insbesondere auch hinsichtlich der Tatsache, dass mit dem PBG die Regelbauweise, wie sie bis anhin erlassen und vollzogen werden konnte, neu entwickelt werden muss.

1.2.2 Planungsablauf

Meilensteine

Die Revision der Ortsplanung wurde in mehreren Etappen verfeinert. Folgende wichtigen Zwischenschritte und Meilensteine wurden vom Gemeinderat beschlossen:

- Handlungskatalog verabschiedet am 19. September 2018
- Raumkonzept verabschiedet am 23. November 2018
- Richtplan verabschiedet am 7. Januar 2020
- Zonenplan und Baureglement erlassen am 30. Oktober 2023 und Änderungen am 5. August 2024
- Kommunaler Richtplan erlassen am 9. Dezember 2024
- Kommunaler Richtplan am 21. November 2025 zur Kenntnis genommen vom AREG (mit Hinweisen gemäss Kap. 4.4)
- Rahmennutzungsplanung am 21. November 2025 genehmigt (mit Vorbehalten gemäss Kap. 4.4)

Information und Mitwirkung

Die Bevölkerung hatte wie folgt die Gelegenheit, sich über die Vorgaben, Ziele und Inhalte der Planung zu informieren und mitzuwirken¹:

- Mitwirkung zur Innenentwicklungsstrategie und zum Raumkonzept:
 - Informationsveranstaltung am 17. Januar 2019
 - Umfrage an alle Interessierten
 - Mitwirkungsfrist vom 17. Januar 2019 bis 28. Februar 2019
- Mitwirkung zur Richtplanung
 - Informationsveranstaltung am 23. Januar 2020
 - Kontaktstunden am 28. und 29. Januar 2020
 - Mitwirkungsfrist vom 23. Januar bis 28. Februar 2020
- Mitwirkung zur Nutzungsplanung
 - Informationsveranstaltung am 9. November 2022
 - Kontaktstunden am 16. und 18. November 2022
 - Mitwirkungsfrist vom 9. November 2022 bis 15. Januar 2023
 - Mitwirkungsfrist vor 2. Auflage vom 17. Juni 2024 bis 5. Juli 2024

¹ Die Resultate der Mitwirkung werden in Kap. 42 dargelegt.

1.3 Projektorganisation

Die verschiedenen Planungsinstrumente werden von einer Arbeitsgruppe (AG) vorberaten und für den Gemeinderat aufbereitet. Diese setzte sich aus den folgenden Personen zusammen:

- Niklaus Lippuner, Gemeindepräsident
- Thomas Lippuner, Bauverwalter
- Ursi Dietsche, Bausekretärin (bis 2020)
- Roger Wülfing, Architekt
- Andreas Vetsch, Gemeinderat (ab 2021)
- Daniel Saluz, Gemeinderat
- Hans Sturzenegger, Präsident Ortsgemeinde Grabs (bis 2020)
- Ulrich Sturzenegger, Präsident Ortsgemeinde Grabs (ab 2021)
- Werner Hefti, Ratsschreiber

Der Gemeinderat setzte sich aus den folgenden Personen zusammen:

- Niklaus Lippuner (Gemeindepräsident)
- André Fernandez, Schulratspräsident (bis 31. Juli 2020)
- Hansjürg Vorburger, Schulratspräsident (ab 2021)
- Karin Blümli, Mitglied (bis 2020)
- Katharina Gächter, Mitglied (bis 2020)
- Daniel Saluz, Mitglied
- Katrin Schulthess, Mitglied
- Sibylle Good, Mitglied (ab 2021)
- Markus Rüdüsühli, Mitglied (ab 2021)
- Andreas Vetsch, Mitglied (ab 2021)
- Marcel Wessner, Mitglied (bis 2020)
- Werner Hefti, Ratsschreiber

2 Analyse und Strategie

2.1 Grundlagen

2.1.1 Einleitung

Die nachfolgende Liste zeigt die potenziell relevanten Grundlagen der Ortsplanung auf. Sie ist als Übersicht über die Triage zu verstehen und dient der Kontrolle über die verwendeten Grundlagen.

2.1.2 Nationale Grundlagen

	relevant	Verweis / Hinweis / Stand	Kapitel
BLN	x	Umgesetzt in kant. Richtplanung, BLN 1613, Nov. 2017	2.2.2
ISOS	x	Blatt Werdenberg, Stand 2008	2.2.2
ICOMOS	x	Stand 1999	2.2.2
IVS	x	Stand 09.01.2019	2.2.2
NIS Anlagen (Funksender)	x	Stand 16.04.2019	2.2.5

2.1.3 Kantonale | Regionale Grundlagen

	relevant	Verweis / Hinweis / Stand	Kapitel
Kantonale Richtplanung	x	Stand November 2017	2.2.1 bis 2.2.4, 2.3.1
Gemeindeportrait	x	Stand August 2017	2.2.1
Gesamtverkehrsstrategie Kt. SG	x	Stand August 2017	2.2.3
Kantonales Merkblatt «Abstimmung Siedlungsentwicklung und Verkehr»	x	Stand Januar 2020	2.2.1
Agglomerationsprogramm	x	Stand November 2016	2.2.3 bis 2.2.4
Planungs- und Baugesetz	x	Stand November 2017	2.3.1
Fruchtfolgeflächen	x	Stand Juni 2018	2.2.1
Karte Gewässernetz	x	Stand August 2018	2.2.5
Grundwasserschutzkarten	x	Stand Juni 2018	2.2.5
Naturgefahrenkarten	x	Stand Juni 2018	2.2.5
Archäologische Schutzobjekte / -gebiete	x	Stand Juni 2018	2.2.2

2.1.4 Kommunale Grundlagen

	relevant	Verweis / Hinweis / Stand	Kapitel
Allgemein			
Leitbilder / Strategien	x	Stand Januar 2018	2.3.3
Siedlungsinventar	x	August 2018, Beilage B1	2.2.1
Kommunale Richtpläne	x	Dezember 2010, liegen vor	-
Konzepte	x	Masterplan Regionale Raumentwicklung (MRE)	2.3.2
Verkehr			
Übersicht öffentliche Parkplätze	x	liegt vor, Erhebung, Stand unbekannt	2.2.3
Strassenklassierungspläne	x	Stand Juni 2018, Tempo-30 Zone	2.2.3
Fuss-, Wander- und Radwegpläne	x	Stand Juni 2018,	2.2.3
Schwachstellenanalyse LV	x	Stand Januar 2019	2.2.3
Schutz			
Kulturinventar	x	Stand 2019	2.2.2
Naturinventar		nicht vorhanden - Erarbeitung durch ANJF ab 2021	
Landschaftsentwicklungskonzept		LEK, August 2015 (RENAT), Agglomerationsprogramm	
Schutzverordnungen		Talgebiet Stand 2009, Berggebiet (Grabserberg und Studnerberg) Stand 2005, Moorlandschaft Gamperfin Stand 2002, Berggebiet (Gamserrugg) Stand 2002	
Nutzung			
Zonenpläne	x	aktuelle Fassung inkl. genehmigten Teilzonenplänen jeweils im Geoportale abrufbar	-
Baureglement	x	Stand 2016 (3. Nachtrag)	-
Auswertung Baulandreserven (Erhältlichkeit)	x	Stand 2019	2.2.6
Einzonungsbegehren	x	Stand 2019	4.2
Gemeindecheck FPPE	x	Stand Ende 2017	2.2.1
Infrastruktur und öffentliche Ausstattung			
Erschliessungsprogramm		Bisher nicht vorhanden	3.4.4
genereller Entwässerungsplan	x	Stand November 2019	2.2.3
Umwelt			
Strassen-Lärmbelastungskataster	x	Lärmsanierungsprojekt, Mai 2017	2.2.5
Kataster der belasteten Standorte	x	Stand September 2018	2.2.5
Störfallvorsorge (Risikokataster)	x	Stand September 2018	2.2.5
Massnahmenkonzept Naturgefahren	x	Stand September 2017	2.2.5/3.4.5

2.2 Analyse / Handlungsbedarf

2.2.1 Nutzung

Allgemeines

Richtplan SG: Siedlungsgebiet | S11

Das Siedlungsgebiet im kommunalen Richtplan soll gemäss kantonalem Richtplan auf den Bedarf von 20 – 25 Jahren festgelegt werden (s. Kap. 3.3). Die Dimensionierung richtet sich nach dem St. Galler Berechnungsmodell.

Das Gemeindeportrait bildet die Obergrenze für die Dimensionierung des Siedlungsgebiets und der Richtplanflächen im kantonalen Richtplan. Die Flächen basieren auf der Berechnung der Bevölkerungsentwicklung des Kantons vom September 2016. Diese geht von folgenden Kennwerten für Grabs aus:

– Gesamtbevölkerungsziel per 2040:	7'767 E
– Bevölkerung (Wohn- und Mischzonen) Stand 2016:	5'454 E
– Bevölkerungsziel (Wohn- und Mischzonen) per 2040:	6'443 E
– Median Bevölkerungsdichte pro ha:	43 E
– Erwarteter Bevölkerungszuwachs bis 2040:	989 E
– davon innerhalb bebauter Bauzonen ² :	273 E
– davon innerhalb unbebauter Bauzonen:	497 E
– Summe Fassungsvermögen bestehende Bauzonen:	770 E
– Option Fassungsvermögen zusätzliche Bauzonen:	219 E
– Option Erweiterung Siedlungsgebiet (gemäss Mediandichte):	7.6 ha

Auf eine mögliche Erweiterung des Siedlungsgebiets besteht jedoch kein direkter Anspruch. Es handelt sich um eine maximal mögliche Fläche für eine Siedlungserweiterung unter den Vorbehalten, dass; (s. Kap. 3.3.2).

- die inneren Reserven konsequent mobilisiert werden;
- die Mindesteinwohnerdichten erreicht werden;
- die angestrebte Bevölkerungsentwicklung nicht anderenorts im Siedlungsgebiet untergebracht werden kann.

² entsprechend einer Zunahme der Bevölkerungsdichte von 5 % (kantonale Annahme / Vorgabe) | In der Vergangenheit hat die Bevölkerungsdichte tatsächlich abgenommen.

Richtplan SG: Bauzonendimensionierung (Wohn- und Mischzonen) | S12
Auf Grundlage des St. Galler Berechnungsmodells wird die Bauzonengrösse berechnet. Im kantonalen Richtplan sind grundsätzlich keine Siedlungserweiterungsgebiete vorgesehen. Für Neueinzonungen werden im kantonalen Richtplan klare Rahmenbedingungen formuliert:

- Der 15-Jahres-Bedarf darf nicht überschritten werden;
- Mindestdichteanforderungen (Mediandichte der Zone / Raumtyp)
- ÖV-Erschliessung mind. ÖV-Güteklasse D, Halbstundentakt Bus;
- Verfügbarkeit des Baulandes muss sichergestellt sein.

Richtplan SG: Aktive Bodenpolitik (Koordinationsblatt S13)

Die Gemeinde hat im Rahmen der Berichterstattung (Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV) die Tätigkeiten für die aktive Bodenpolitik aufzuzeigen (s. Kap. 3.3.8).

Richtplan SG: Abstimmung Siedlung und Verkehr | S14

Wohn- und Arbeitsgebiete sind einander zweckmässig zuzuordnen und schwergewichtig an Orten zu planen, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind. Mit der Vorgabe wird angestrebt, die Feinverteilung innerhalb einer Gemeinde zu steuern. Die Siedlungsentwicklung soll prioritär dorthin zu lenken sein, wo bereits ein gutes Angebot besteht und dieses optimal genutzt werden kann, ohne dass neue Ausbauten der Infrastruktur nötig werden.

Für Einzonungen von Wohn- und Misch- sowie Arbeitszonen verlangt der kantonale Richtplan mindestens die ÖV-Güteklasse D gemäss Berechnungsmethodik des ARE, was ungefähr einem Halbstundentakt mit dem Bus entspricht.

Merkblatt TBA 002 «Abstimmung Siedlungsentwicklung und Verkehr»

Der Kanton möchte mit dem Merkblatt den Gemeinden und Bauherrschaften...

- ...Informationen bieten, um die aktuelle und zukünftige Verkehrssituation einschätzen zu können;
- ...aufzeigen, wie der Kanton Vorhaben in verkehrlicher Hinsicht beurteilt und welche Anforderungen er stellt;
- ...darlegen, welche Optimierungsmöglichkeiten bestehen.

Agglomerationsprogramm

- Massnahme SL-6: Ausnützung Innenentwicklungspotenziale:
Ermöglichung eines Wachstums innerhalb der heutigen Grenzen durch Erhöhung Siedlungsdichte innerhalb der gewachsenen Strukturen. Damit wird eine ökologisch und ökonomisch effizientere Siedlungsentwicklung erreicht.
- Massnahme SL-7: Triagierung Baulandreserven:
Prüfung der Reservezonen auf ihre Kompatibilität mit dem Agglomerationsprogramm durch die Gemeinden. Die Resultate dieser Prüfung fliessen in geeigneter Form in die Ortsplanung ein.
- Massnahme SL-9: Erschliessungskriterien Neueinzonung:
Festlegung von Mindestanforderungen an die minimale öV-Erschliessungsgüte für zukünftige Neueinzonungen.
- Massnahme SL-11: Siedlungsbegrenzungslinien:
Verhinderung einer weiteren Ausdehnung der Siedlung in die Fläche, wo es der Schutz der naturräumlichen Qualitäten erfordert.
- Massnahme SL-12: Standortkonzept anlageintensive Landwirtschaftsbetriebe:
Aus landschaftlicher Sicht klären, welche Standorte sich für die Ansiedlung von anlageintensiven Landwirtschaftsbetrieben eignen bzw. in welchen Teilräumen solche Entwicklungen unerwünscht sind.

(s. Kap. 3.1.1, 3.1.5)

Wohn- und Mischnutzung

SOTOMO Gemeindecheck Wohnen

Das Wachstum lag in den letzten Jahren unter dem nationalen und regionalen Durchschnitt. Die demographische Struktur ist durchschnittlich.

Die Nachfragesegmente nach soziokultureller Struktur sind aus dem Jahr 2016. Die Segmente «Ländlich Traditionelle» und «aufgeschlossene Mitte» sind am meisten ausgeprägt. Die Entwicklung der letzten 26 Jahre zeigt folgende Trends bei den Anteilen:

1. Ländlich Traditionelle:	- 3 % auf 14.3 %
2. Moderne Arbeiter:	- 4 % auf 11.1 %
3. Improvisierte Alternative:	+ 5 % auf 8.6 %
4. Klassischer Mittelstand:	- 9 % auf 13.3 %
5. Aufgeschlossene Mitte:	+ 1 % auf 13.4 %
6. Etablierte Alternative:	+ 7 % auf 10.2 %
7. Bürgerliche Oberschicht:	- 2 % auf 11.4 %
8. Bildungsorientierte Oberschicht:	+ 2 % auf 7.5 %
9. Urbane Avantgarde:	+ 8 % auf 10.1 %

Abb. 1: Veränderung der Nachfragesegmente zwischen 1990 - 2016
 Quelle: FPPE, Gemeindecheck Wohnen

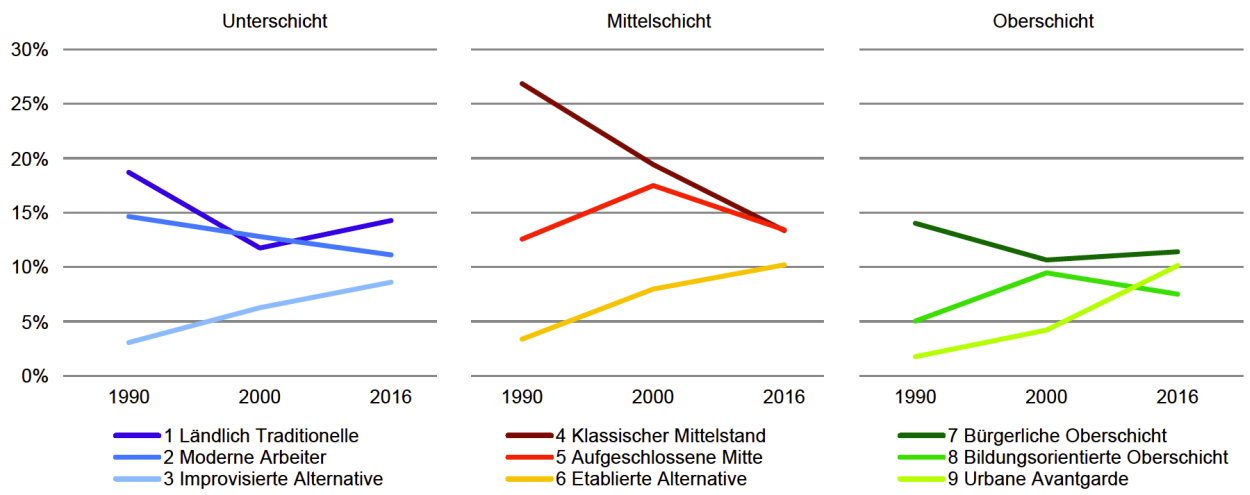
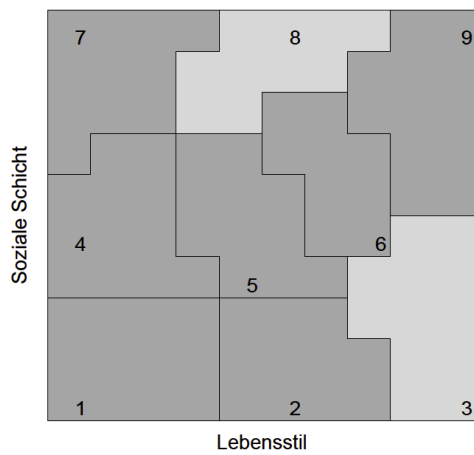
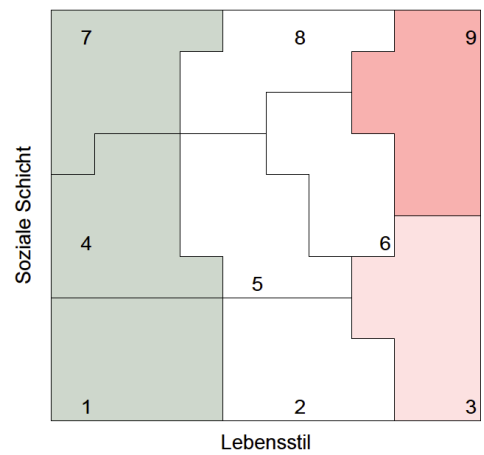


Abb. 1: Nachfragesegmente inkl. Differenz zu schweizweiten Anteilen

Verteilung der Nachfragesegmente in der Gemeinde



Differenz zu schweizweiten Anteilen



<5	5 bis 10	10 bis 15	15 bis 20	20 bis 25	Prozent (%)	
<-10	-10 bis -6	-6 bis -2	-2 bis 2	2 bis 6	6 bis 10	Prozentpunkt (PP)

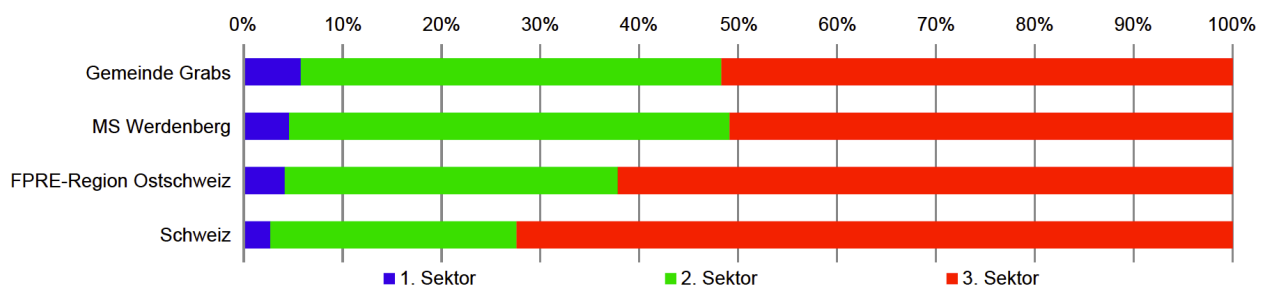
Familien mit Kindern sind mit 30.7 % die grösste Altersgruppe (nach Lebensphasen). Ebenfalls auffallend gross vertreten sind ältere Paare (19.2%) und ältere Singles (17%). Trotz des hohen Wertes hat die Anzahl Familien in den letzten 20 Jahren um etwa 12% abgenommen. Damit entspricht Grabs in etwa dem gesamtschweizerischen Durchschnitt.

Arbeitsnutzung

SOTOMO Gemeindecheck Geschäft

Die Gemeinde Grabs weist 422 Arbeitsstätten (Stand 2015) auf, welche 3'311 Personen beschäftigen (2'619 vollzeitäquivalente Stellen).

Abb. 2: Vollzeitäquivalente nach Branchengruppen, 2015, Gemeindecheck Geschäft



Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Die Betriebe sind hauptsächlich im tertiären Sektor tätig. Die Hauptbranchen vom 2. und 3. Sektor sind die traditionelle Industrie und die Administration sowie soziale und öffentlich nahe Dienste.

Landwirtschaft

Richtplan SG: Fruchtfolgeflächen (FFF) | V11

Die Fruchtfolgeflächen werden im kantonalen Richtplan festgelegt und sollen in ihrem Umfang erhalten bleiben. Diese sind gemäss Art. 30 Abs. 1 RPV der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Werden Fruchtfolgeflächen soweit durch andere Nutzungen beansprucht, dass sie nicht mehr rückführbar sind, ist eine umfassende Interessensabwägung durchzuführen. Diese erfolgt im Rahmen der Rahmennutzungsplanung. (s. Kap. 3.1.3)

Siedlungsinventar (Quartieranalyse)

Um herauszufinden, ob sich Gebiete potenziell für eine Innenentwicklung eignen und um die damit verbundenen Begründungen für Planungsmassnahmen sowie das öffentliche Interesse zu beschreiben, wurde eine detaillierte Quartieranalyse durchgeführt.

Zu Beginn wurde eine Gebietseinteilung unter Einbezug der Zonierung, der Baustruktur und des Gebäudealters vorgenommen. Für die einzelnen Quartiere wurde eine umfassende GIS-Analyse erarbeitet. Folgende Bereiche wurden analysiert:

- Altersstruktur der Bevölkerung
- Bevölkerungsdichte
- Ausbaugrad
- Gebäudealter

Im Rahmen dieser GIS-Auswertung und der Ortsbegehung ist das Siedlungsinventar erstellt worden. Dabei wurden die Quartierbeschreibungen mit Hilfe der GIS-Analyse und dem Eindruck vor Ort beurteilt und mögliche Innenentwicklungsstrategien definiert. Die Quartieranalyse ist eine wesentliche Grundlage für die Beurteilung von Massnahmen seitens der Planungsbehörde zur Unterstützung der Entwicklung im Siedlungsbestand. Konkrete Handlungsschwerpunkte sollen in die Planungsinstrumente einfließen (s. Kap. 3.1.1, 3.1.2)

2.2.2 Schutz

Kulturschutz

Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Mit dem ISOS sind die Ortsbilder der Schweiz nach einheitlichen Kriterien erhoben und beurteilt worden. Pro Ortsbild wurde ein Inventareintrag erstellt und der Wert des Ortsbilds bestimmt (nationale, regionale oder lokale Bedeutung). Hinsichtlich der Berücksichtigung der Ortsbildschutzzonen kann auf den kantonalen Richtplan verwiesen werden. Wo der Erlass von Ortsbildschutzzonen nicht mehr verhältnismässig ist, sind Massnahmen über die übrigen Instrumente der Ortsplanung zu prüfen. Zu den einzelnen Fraktionen macht das ISOS namentlich folgende generellen Empfehlungen

(s. Kap. 3.1.2):

Werdenberg (nationale Bedeutung)

Eine schwerwiegende Minderung der Situation entsteht wegen der, dem Ort vorgelagerten, verbauten Ebene. Diese ist bereits mit einer

Umgebungsschutzzone überlagert. Unbefriedigend ist die Dimension und Gestaltung des angrenzenden Strassenraumes (Kantonsstrasse).

Grabs (kantonaler Bedeutung)

Besondere räumliche Qualitäten entstehen durch die kleinräumige Struktur mit den verdichteten Ortsabschnitten und lockeren, bäuerlich-ländlichen Randbereichen mit dem Übergang zur Streubauweise im Hangbereich. Die vielen Holzbauten mit guter, bäuerlicher Bausubstanz sind regionaltypisch und wertvoll. Entsprechend sollen traditionelle Materialien verwendet werden und innere Wiesstücke, Obstbaum- und andere Gärten sowie der alte Baumbestand als Bestandteile der Ganzheiten erhalten und gepflegt werden. Besondere Aufmerksamkeit verdient der, durch den ganzen Ort gehende, Bachraum. Das Zusammenwachsen von Grabs und Studen soll vermieden werden.

Richtplan SG: Schützenswerte Ortsbilder | S31

Im Richtplan werden die Ortsbilder von nationaler und kantonaler Bedeutung bezeichnet. Grundlage zur Bestimmung der Schutzgebiete ist das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS). Die bestehende Schutzverordnung ist in Bezug auf die Umsetzung des ISOS zu überprüfen. (s. Kap. 3.1.2)

Liste historischer Gärten und Anlagen der Schweiz (ICOMOS)

Insgesamt sind 73 Objekte gelistet. Ohne Rechtskraft, aber als wertvolles Hilfsmittel dient die Liste den Belangen des Natur- und Heimatschutzes. Der Wertung als potenzielle Schutzobjekte sollte eine erhöhte öffentliche Aufmerksamkeit zugutekommen. (s. Kap. 3.1.2)

Inventar der historischen Verkehrswege Schweiz (IVS)

In der Gemeinde Grabs gibt es historische Verkehrswege von nationaler Bedeutung. Die Strasse Alte Landstrasse "oben durch" (Nr. SG 30.2, Sennwald – Werdenberg) weist diese nationale Bedeutung (historischer Verlauf mit viel Substanz) auf. Weitere Verkehrswege sind lediglich von lokaler Bedeutung und umfassen grösstenteils ausgebaute Verbindungsstrassen. Diese Verbindungen werden in die Richtplanung aufgenommen und sollen im Rahmen einer Revision der Schutzverordnung geschützt werden. (s. Kap. 3.1.2)

Richtplan SG: Archäologische Fundstellen | S33

Die schützenswerten archäologischen Fundstellen sind im Rahmen der Ortsplanung grundeigentümerverbindlich zu sichern. Funde sind der Fachstelle für Archäologie zu melden. Ausgrabungen sind zu gestatten sowie Tätigkeiten und Massnahmen, welche die Fundstellen gefährden könnten, durch die Fachstelle bewilligen zu lassen. In folgender Tabelle

sind die archäologischen Fundstellen der Gemeinde Grabs ersichtlich. Die Archäologieschutzzonen sind in der Richtplanung als Ausgangslage aufgenommen und sollen im Rahmen einer Revision der Schutzverordnung weiterhin geschützt werden. (s. Kap. 3.1.2)

Tab. 1: Archäologische Fundstellen

Signatur Richtplan	Fundstelle
31.021, 30.032	Buchserberg, Kalkofen
30.003, 018, 019	Städtchen und Schloss Werdenberg
30.004	Studnerberg, Grist
30.005	Alp Ischlawiz
30.006, 007, 017	Alp Pir
30.009	Alp Garschella
30.012, 022	Evangelische Kirche
30.013	Buschgel, Burgstelle
30.014	Gästela, Burgstelle
30.015	Furdifels, Tommelibühel, Burgstelle
30.016	Egeten
30.020, 021	Grabserberg, Kapelle St. Sebastian und «Schadendorf»
30.023	Studnerberg, Hugenbüel, Kapelle
30.024	Wässerten, Hochgericht Werdenberg
30.031	Voralp, Chalchofen
30.033	Studnerberg, Sand, erster Standort der Kirche

Richtplan SG: Erhaltung bestehender Kleinsiedlungen | S51

Der Weiler Untergatter (Nr. 30.1) mit schützenswerter Bausubstanz ist im Richtplan gelistet. Bei der ausserhalb der Bauzone liegenden Kleinsiedlung ist eine Einzonung in eine Weilerzone grundsätzlich möglich. (s. Kap. 3.1.2)

Richtplan SG: Landschaftsprägende Bauten | S53

Aufgrund der Kriterien zur Beurteilung der Schutzwürdigkeit von Landschaften mit landschaftsprägenden Gebäuden (vgl. Art. 115 des Planungs- und Baugesetzes) ist der Grabserberg als Landschaft mit schützenswerter Bausubstanz festgelegt worden. Die räumlichen Abgrenzungen sind in der Richtplankarte dargestellt. Die Schutzverordnung ist entsprechend zu ergänzen. (s. Kap. 3.1.2)

Naturschutz

Richtplan SG: Vorranggebiete Natur und Landschaft | V31

Die im Richtplan definierten Moorgebiete, Amphibienlaichgebiete, Trockenwiesen- und weiden sowie Lebensräume bedrohter Arten sind zu beachten und grundsätzlich zu erhalten. Grabs hat den Naturschutz in der Schutzverordnung umgesetzt. Deren Überprüfung erfolgt durch das ANJF in den nächsten Jahren. Dabei ist auch eine Anpassung der Schutzverordnung zu prüfen. Vorläufig werden die bestehenden Schutzobjekte als Ausgangslage berücksichtigt. Die neue Zuweisung der Objekte nach kantonaler und kommunaler Zuständigkeit erfolgt redaktionell. (s. Kap. 3.1.3)

Richtplan SG: Lebensraumverbund | V32

Die Räume Gamser-, Grabser- und Studner-Riet, Letten (Rh 31-34) und die Hanglagen Grabs-Buchs (Rh 33/35/36) werden als Gebiete mit lückigem Lebensraumverbund bezeichnet. Deren Aufwertung ist Gegenstand des Landschaftsentwicklungskonzeptes (LEK). Im Rahmen dieser Planung sollen Massnahmen zur Vernetzung, wie beispielsweise Baumreihen, geprüft werden. Darüber hinaus erfolgt die Umsetzung im Landschaftsentwicklungskonzept. (s. Kap. 3.1.3)

Landschaftsschutz

Inventar der schützenswerten Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN): BLN-Gebiet 1613: Speer – Churfürsten – Alvier
Das Gemeindegebiet der Gemeinde Grabs ist Teil des BLN-Gebiets 1613 im Teilraum 1, der die rheintalseitigen Hänge der Alvierkette und das Flyschgebiet des Grabser Bergs umfasst. Sie sind in den vorhandenen Schutzverordnungen umgesetzt. Eine Überprüfung im Rahmen dieser Planung ist nicht vorgesehen.

Richtplan SG: Siedlungsgliedernde Freiräume | S16

Die, in der Richtplankarte bezeichneten, siedlungsgliedernden Freiräume sind von Bauten und Anlagen freizuhalten. Die Gemeinden stellen durch die Nutzungsplanung sicher, dass die siedlungsgliedernden Freiräume erhalten bleiben.
(s. Kap. 3.1.3)

Richtplan SG: Vorranggebiete Natur und Landschaft | V31

Die Vorranggebiete Natur und Landschaft sind durch die Gemeinde grundeigentümerverschuldet zu schützen. Der Richtplan definiert die Landschaftsschutzgebiete sowie die schützenswerten Geotope. Sie sind in den vorhandenen Schutzverordnungen umgesetzt.

Kommunaler Richtplan Sachbereich Schutz

Dieser Sachbereich beschäftigt sich mit dem Erhalt von charakteristisch und geschichtlich wertvollen Objekten und Gebieten aus dem Bereich Kultur sowie Natur und Landschaft. (s. Kap. 3.1.3)

2.2.3 Verkehr und Infrastruktur

Richtplan SG: Gesamtverkehr | VI11

Der Gesamtverkehr soll auf die Bedürfnisse der nachhaltigen Mobilität abgestützt werden, insbesondere bei der Siedlungsentwicklung (Abstimmung Siedlung und Verkehr). In ländlichen Siedlungskorridoren soll sich die Bauentwicklung auf die Knoten und Korridore des öffentlichen Verkehrs konzentrieren. Die Ortsplanungen sind insbesondere bezüglich der Anordnung der unterschiedlichen Nutzungen auf diesen Aspekt auszurichten. (s. Kap. 3.1.1)

Gesamtverkehrsstrategie Kanton St.Gallen

Die Gesamtverkehrsstrategie...

- ...gibt Hinweise auf die langfristige Entwicklung des Verkehrssystems (Richtplanhorizont) und kurz- / mittelfristige Vorgaben für die Priorisierung von Vorhaben in den sektoralen Planungen;
- ...legt Grundsätze fest zur Abstimmung von Siedlung und Verkehr sowie zur Koordination zwischen den Verkehrsmitteln.
- ...bezeichnet (neue) Handlungsfelder.
- ...macht Empfehlungen zur künftigen verwaltungsinternen Organisation.
- ...enthält ein Konzept für das Monitoring und Controlling.

Agglomerationsprogramm

Das Agglomerationsprogramm 3. Generation beabsichtigte das Arbeitsplatzwachstum in Liechtenstein hauptsächlich um die Bahnhöfe, die durch die damals geplante S-Bahn (FL-A-CH 1) hätten erschlossen werden sollen. In der Schweiz sollte das Wachstum an den, im kantonalen Richtplan bezeichneten, strategischen Arbeitsplatzstandorten (STAST) und wirtschaftlichen Schwerkgebieten (WISG) erfolgen. Das Industriegebiet an der Werdenstrasse in Grabs ist als WISG definiert. Auf angrenzende Einzonen von Reservezonen sollte aufgrund einer Konzentration an den besser geeigneten Standorten verzichtet werden.

Aufgrund der Liechtensteiner Volksabstimmung gegen die S-Bahn wird das Gesamtverkehrskonzept des Agglomerationsprogramms derzeit überarbeitet. Für Grabs ist zudem die Massnahme ÖV-8 «Wendepunkte Bus» aus dem Agglomerationsprogramm der 3. Generation relevant. (s. Kap. 3.1.5)

Strassen und Wege

Richtplan SG: Strassen inkl. Langsamverkehr | VI 21

Das Koordinationsblatt bezeichnet Strassenbauvorhaben und verlangt die Förderung des Langsamverkehrs. Ein relevantes Strassenbauvorhaben ist das sich in Projektierung befindliche Betriebs- und Gestaltungskonzept für die Ortsdurchfahrt, das auch unter diesem Gesichtspunkt entwickelt wurde.

Der Kantonale Richtplan erkennt für die Gemeinde Grabs ein starkes Konfliktpotenzial zwischen Verkehr und Umfeld. Dieses Thema ist im Bereich Verkehr/Infrastruktur bereits bearbeitet. Im Bereich Nutzung/Gestaltung sind weitere Massnahmen zur Aufwertung der Strassenräume zu prüfen.

(s. Kap. 3.1.1, 3.1.2)

Schwachstellenanalyse Langsamverkehr Velo und Fuss

Die Schwachstellenanalyse des Agglomerationsprogramms zeigt lineare und punktuelle Schwachstellen im Fuss- und Radverkehrsnetz. Dabei werden nationale, kantonale und lokale Routen einbezogen. Die Einzelmassnahmen zur Behebung sind umzusetzen. (s. Kap. 3.1.5)

Tab. 2: Schwachstellen Langsamverkehrsnetz,
Agglomerationsprogramm

	relevant	Verweis / Hinweis / Stand	Kapitel
24.01.R	Staatsstrasse ab Grabserbach in Richtung Gams	10.05.2016: Der Gemeinderat hat am 27. Juni 2016 eine Stellungnahme zum Vorprojekt Fussgängerstreifen Nr. 663, Feld, abgegeben. Dieses Projekt des kantonalen Tiefbauamtes bringt die gewünschte Pfortnerwirkung von Gams her. Die restlichen Massnahmen sind im 17. Strassenbauprogramm vorgesehen. Der Fussgängerstreifen wurde mittlerweile realisiert.	niedrig
24.04.R	Kreisel St.Gallerstrasse - Langäulistrasse	07.04.15	hoch
24.05.RF	Geh- und Radweg Knoten Haag bis Knoten Wendenstrasse	07.04.15	hoch
24.06.R	Staatsstrasse Mädliweg - Hochhausstrasse	07.04.15	hoch
24.07.R	Alternativroute Mädliweg - Hochhausweg	10.05.2016: Derzeit wird im Rheintal ein Konzept erarbeitet, welches Aufwand und Kosten für die Signalisation klären soll. Dies soll in allen Agglomerationen angewandt werden	mittel
24.54.F	Staatsstrasse - Schulhaus Feld	29.06.2018: Massnahme wird mit BGK umgesetzt.	mittel
24.55.F	Zentrum / Hauptpost / Staatsstrasse	10.05.2016: Die Massnahme ist Bestandteil des Betriebs- und Gestaltungskonzepts (BGK) GV-7, Staatsstrasse. Die Umsetzung des BGK befindet sich derzeit in Arbeit beim kantonalen Tiefbauamt.	hoch
24.56.F	Spitalstrasse / Spital	29.06.2018: Durch den Neubau des Spitals Grabs und die Verlegung des Haupteingangs Richtung Süden, bestehen Überlegungen, die beiden	mittel

		existierenden Bushaltestellen Spital und Pflegeheim zusammenzunehmen. Zusammen mit 24.57.F	
24.58.F	Staatsstrasse / Quader	29.06.2018: Steht im Zusammenhang mit 24.56.F und 24.57.F	mittel
24.60.F	St.Gallerstrasse / Werdenberg	29.06.2018: Querungshilfen zwischen Kreisel Werdenberg und Kreisel Langäulistrasse. Absprache mit Massnahme 24.62.F zwingend	hoch
FGS0673	Denner	10.05.2016: Mit Massnahme 24.61.F koordinieren	hoch
FGS0663	Feld	10.05.2016: Wird evtl. mit dem BGK erledigt	niedrig
FGS5030	Fussgängerstreifen Grabs	10.05.2016: FinV mit Bund abgeschlossen 10.09.2015: Gesuch Finanzvereinbarung Fussgängerstreifen Buchs, Grabs, Sevelen beim ASTRA eingereicht	-
24.62.F	St.Gallerstrasse (Kreisel Werdenberg - Kreisel Langäulistrasse)	Langsamverkehr Grabs Werdenberg	-
24.63.F	St.Gallerstrasse (Haag)	15.08.2016: Die Massnahme 24.05.RF (2. Generation, Umsetzungshorizont A) soll mit der vorliegenden Massnahme 24.63.F ersetzt werden. Die Gesamtkosten für ein Rad- und Gehweg vom Höhweg bis Werdstrasse sind enthalten	-
24.64.F	Wegnetzücke Naherholungsgebiet Buchs-Grabs	29.06.2018: Überlegungen der Gemeinde Grabs existieren. Massnahme ist in Leistungsvereinbarung des Bundes für die 3.Generation enthalten.	-
24.66.F	Fussgängerstreifen	keine Notizen	-
24.67.F	Fussweg Lindenweg – Unterdorfstrasse	21.12.2018: Massnahme hängt von der Entwicklung der noch freien Bauparzellen, welche an die Massnahme grenzen, ab. Massnahme wird mit Bauparzellenentwicklung umgesetzt.	-
24.68.F	Fussweg Spitalstrasse – Storchenbadstrasse	21.12.2018: Massnahme hängt von der Entwicklung der angrenzenden Bauparzellen ab.	-

Schiene

Richtplan SG: Anschlussgleise | VI 35

Die Gemeinden sind angehalten, die Ergebnisse der Untersuchung über die Eignung von im Einzugsbereich der Bahn liegenden Industrie- und Gewerbe-Industrie- Zonen für die Erschliessung mit Anschlussgleisen im Rahmen ihrer Ortsplanung zu berücksichtigen. Ein Anschluss im Industriegebiet Chrebsgraben ist im Licht der Arealentwicklung nicht realistisch. (s. Kap.3.1.6)

Öffentliche Bauten und Anlagen

Vereins- und Schulsportthalle

Im Rahmen der Ortsplanung ist eine geeignete Fläche für eine Mehrfachsportthalle zu sichern. (s. Kap. 3.1.6)

Generelle Entwässerungsplanung

Der Generelle Entwässerungsplan (Stand 15. 11.2019) wurde von FKL & Partner AG, Grabs erstellt. Er zeigt den Zustand des Kanalisationsnetzes und prüft dessen Dimensionierung, ausgehend von einer Vollaussnutzung des Siedlungsgebiets. Im Rahmen der Ortsplanung ist zu prüfen, ob die Erschliessung einer Anpassung bedarf.

2.2.4 Gestaltung

Gestaltung Siedlung

Richtplan SG: Siedlungsgliedernde Freiräume | S16

Die Siedlungsgliedernden Freiräume trennen Siedlungen und lassen sie als eigene Siedlungskörper erkennbar bleiben. Sie sollen deshalb freigehalten und gesichert werden. Im Richtplan sind solche siedlungsgliedernden Freiräume zwischen Grabs und Gams sowie die Gebiete nördlich und westlich von Werdenberg bezeichnet. Im Rahmen der Ortsplanung ist der siedlungsgliedernde Freiraum als unbebauter Raum zu sichern. (s. Kap. 3.1.3)

Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) Staatsstrasse

Im Agglomerationsprogramm Werdenberg-Liechtenstein ist die Massnahme «GV-7 Betriebs- und Gestaltungskonzept Staatsstrasse Grabs» in der A-Liste enthalten. Dieses Projekt befindet sich in der Projektierung. (s. Kap. 3.1.5)

Gestaltung Landschaft

Landschaftsentwicklungskonzept (LEK)

Der Bericht über die Entwicklungsgrundsätze und Zukunftsbilder ist vom Büro für Räumliche Entwicklung und Natur (RENAT) im August 2015 aktualisiert worden. Für Grabs sind als Schwerpunkt „Freiraum Mitte“ die Zukunftsbilder für die Ortsplanungsrevision in Betracht zu ziehen. Die wichtigsten Zukunftsbilder sind (Auszüge, s. Kap. 3.1.1 und 3.1.3):

- Unüberbaute Räume und Schlüsselstellen am Hangfuss erhalten
- Den Anteil der revitalisierten Gewässerabschnitte erhöhen
- Alleen erhalten

2.2.5 Umwelt

Gewässer

Gewässerschutzkarte

Die Gewässerschutzkarte nach Art. 19 GSchG zeigt die Bereiche zum Schutz der ober- und unterirdischen Gewässer. Innerhalb der Grundwasserschutz-zonen gibt es verschiedene Nutzungseinschränkungen zum Schutz des Grundwassers. (s. Kap. 3.1.3)

Oberflächengewässer

Gemäss Art. 36a GSchG legen die Kantone den Raumbedarf der oberirdischen Gewässer fest. Dabei muss die natürliche Funktion, der Hochwasserschutz sowie die Gewässernutzung sichergestellt werden. Diese Gewässerräume müssen von der Gemeinde grundeigentümergebunden bezeichnet werden. Dies erfolgt ausserhalb der Revision der Ortsplanung. (s. Kap. 3.1.3)

Massnahmenkonzept Naturgefahren

Das Massnahmenkonzept Naturgefahren (Stand September 2017) wurde von Ingenieure Bart AG erstellt. Es zeigt die Gefährdungen durch Überschwemmungen, Ufererosion und Rutschungen im Siedlungsgebiet auf und definiert Massnahmen zur Gefahrenreduktion. Die Massnahmen gliedern sich in raumplanerische Massnahmen, Objektschutz und Flächenschutz. (s. Kap. 3.1.3)

Lärm

Für die Beurteilung des Lärmes ist die nationale Lärmschutzverordnung massgebend. Je nach definierter Empfindlichkeitsstufe der Grundnutzung (ES I bis IV) müssen andere Immissionsgrenzwerte (bei Einzonungen Planungswerte) eingehalten werden.

Das Lärmsanierungsprojekt Grabs (Mai 2017), erstellt von Tuffli & Partner AG, formulierte Massnahmen und Vorschläge zum Lärmschutz an den Gemeindestrassen Dorfstrasse, Hochhausstrasse, Spitalstrasse und Werdenstrasse. Diese wurden mittlerweile umgesetzt. Weiterhin empfiehlt das Projekt eine Aufstufung der Empfindlichkeitsstufe von reinen Wohngebieten entlang der Kantonsstrassen (Staatsstrasse und St. Gallerstrasse). (s. Kap. 3.1.3)

Belastete Standorte

Die belasteten Standorte sind im Kataster der belasteten Standorte aufgenommen. Bei diesen Standorten ist nach USG Art. 32c und AltIV Art. 5 fest oder mit grosser Wahrscheinlichkeit zu erwarten, dass im Untergrund eine Belastung vorliegt (Altlast, belasteter Standort, Altablagerung, Betriebsstandort, Unfallstandort).

Bis auf den belasteten Standort „Schiessanlage“ (ID ALTL.: 6366; Schwermetalle Antimon und Blei) innerhalb des Siedlungsgebietes (Landwirtschaftszone L) sind weitere Massnahmen erst bei Vorliegen eines Bauvorhabens bzw. einer Nutzungsänderung durchzuführen. Direkte Auswirkungen auf diese Planung ergeben sich nicht.

Störfallrisiken

Der Risikokataster Industrie, Gewerbe, Transport (RK IGT) bildet alle Standorte und Verläufe von Risikoträgern, welche der Störfallverordnung unterworfen sind, ab. Im Kataster ist die Eisenbahnlinie eingetragen. Der Konsultationsbereich zeigt den Bereich, welcher von einem Störfall potenziell betroffen sein könnte. Da der Betrieb ausserhalb der Siedlung liegt, ergibt sich für diese Planung kein Handlungsbedarf.

Nichtionisierende Strahlung

Im Gemeindegebiet befinden sich Funk- bzw. Sendanlagen. Diese müssen ihrerseits die Anlagengrenzwerte einhalten. Vor dem Hintergrund, dass sich viele Menschen durch sichtbare Sendeanlagen im Wohlbefinden gestört fühlen, sollen diese in reinen Wohnzonen oder in Schutzzonen nur in Ausnahmen zulässig sein.

2.2.6 Eigentum

Bedingt dingliche Rechte

Servitute können die Entwicklung eines Areals erheblich beeinträchtigen (z.B. Bauverbot). Bei Innenentwicklungsgebieten mit einem hohen Potenzial ist das Vorhandensein von Dienstbarkeiten zu prüfen. Dies erfolgt im Rahmen der Befragung von Eigentümern unbebauter Grundstücke.

Analyse der Baulanderhältlichkeit (Stand 2019)

Die Analyse der Baulanderhältlichkeit erfolgte mit versandten Fragebögen an alle Eigentümer von ungenutzten Arealen. Dabei kann es sich um eigenständige Grundstücke wie auch um Bauzonenreserven auf teilweisen Grundstücken handeln. Die Resultate der Umfrage finden sich in der nachstehenden Tabelle. Es gilt anzumerken, dass seit der Umfrage einzelne Grundstücke bebaut wurden und mittlerweile nicht mehr als Reserve gelten. Die Tabelle zeigt den Stand 2019.

Tab. 3: Auswertung Bauzonenreserven mit Umfrage der Erhältlichkeit

Zone	total in m ²	erhältlich	nicht erhältlich	keine Antwort
WE	26'410	36%	53%	11%
W2	74'761	37%	57%	6%
W3	21'976	48%	22%	30%
WG2	14'974	35%	46%	19%
WG3	11'489	34%	53%	14%
K4	6'251	0%	14%	86%
DS	1'056	0%	100%	0%
DG	7'701	31%	56%	13%
DK3	1'540	46%	54%	0%
total	166'158	36%	49%	15%

2.3 Strategische Grundlagen

2.3.1 Strategische Vorgaben Kantonalplanung

Planungs- und Baugesetz

Am 1. Oktober 2017 trat das neue Planungs- und Baugesetz des Kantons in Kraft und löste das Baugesetz ab. Im neuen PBG wird die gesetzliche Grundlage für den kommunalen Richtplan sowie die Rahmennutzungsplanung gegeben. Änderungen gibt es insbesondere im Bereich der Zonenarten und den dazugehörigen Massvorschriften. Daneben werden neue Instrumente für die Innenentwicklung geschaffen. Dazu gehört die Sondernutzungsplanpflicht, Schwerpunktzonen, Gebiete mit besonderem Erscheinungsbild sowie Möglichkeiten zur Verbesserung der Verfügbarkeit von Bauland.

Raumkonzept St. Gallen

Das Raumkonzept St. Gallen ist die regionale Fortsetzung des Raumkonzeptes Schweiz. Es ist Teil des kantonalen Richtplans. Das Raumkonzept definiert neben verschiedenen generellen Leitsätzen verschiedene Raumtypen, welchen entsprechende strategische Kernaussagen zugrunde gelegt werden. Der Raumtyp bildet ebenfalls eine Grundlage für das prognostizierte Wachstum, er ist im Gemeindeporträt vermerkt. Grabs ist seinen unterschiedlichen Charakteristiken entsprechend, unterschiedlichen Raumtypen zugewiesen.

Das Dorf Grabs liegt gemäss Raumkonzept St. Gallen in der Landschaft mit kompakten Siedlungen (Talgebiet der Gemeinde) und grenzt an den urbanen Verdichtungsraum mit Buchs als Regionalzentrum sowie an der Naturlandschaft bzw. Kultur- und Agrarlandschaft (Berggebiete der Gemeinde).

Für die relevanten Raumtypen werden folgende strategische Kernaussagen getroffen (s. Kap. 3.1.1, 3.1.2, 3.1.5):

Landschaft mit kompakten Siedlungen

- Zersiedlung eindämmen durch klare Abgrenzung zwischen Dorfstrukturen und Kulturlandschaft
- Siedlungsentwicklung ermöglichen (Wohnen und Arbeiten), aber konzentriert an verkehrlich gut erschlossenen Standorten
- Regionale ÖV-Angebote ausbauen und Anbindung an Zentren optimieren
- Dorfkerne aufwerten

Kultur- und Agrarlandschaften

- Insgesamt zurückhaltende Siedlungsentwicklung im Einklang mit den Bedürfnissen von Land- und Forstwirtschaft
- Bestehende Gebäudesubstanz erneuern, landschaftsverträglich Umnutzen oder Rückbauen
- Verkehrliche Erschliessung sicherstellen und Anbindung an Klein- und Regionalzentren optimieren
- Touristische Potenziale stärker in Wert setzen und infrastrukturellen Ausbau landschaftsverträglich gestalten

Weiterführend ist folgender Handlungsbedarf formuliert:

Für die Landschaft mit kompakten Siedlungen (Talgebiet)

- Klare Siedlungsränder schaffen und Übergänge zwischen Siedlung und Kulturlandschaft gestalten.
- Regionale Wirtschaft zur Entfaltung bringen und gleichzeitig eine hohe Wohn- und Landschaftsqualität erhalten.
- Siedlungspotenziale innerhalb der bestehenden Bauzonen und im ÖV-Einzugsgebiet aktivieren; prüfen von Umzonungen schlecht erschlossener Bauzonenreserven.
- Dorfkerne in Einklang mit dem Schutz des historischen Erbes aufwerten und Ortsdurchfahrten gestalten.
- Erschliessungsqualität bedarfs- und siedlungsgerecht weiterentwickeln.
- Landwirtschaftliche Produktionsflächen sichern, Bedürfnisse von Naherholung und Landwirtschaft abstimmen.
- Wald als gliederndes Landschaftselement, als Rohstofflieferant und als Erholungsraum erhalten und aufwerten.

Für die Kultur- und Agrarlandschaft (Berggebiete)

- Unverbaute Landschaftskammern bzw. landschaftliche Qualitäten und Naturwerte erhalten und vernetzen. Dies erfordert insbesondere eine auf Schwerpunkte ausgerichtete, sorgfältige landschaftliche Integration von Infrastrukturen.
- Qualitäten und kulturelle Werte der Siedlungen erhalten, Gebäude in schlechtem Zustand falls möglich landschaftsverträglich und zeitgemäss umnutzen, andernfalls geordnet rückbauen.
- Wertschöpfung über die Abstimmung von Erholung/Tourismus sowie Land- und Forstwirtschaft erhöhen.
- Wald mit seinen verschiedenen Nutzungszwecken pflegen und aufwerten.
- Schnelle ÖV-Anbindung von Ballungsräumen zu touristischen Orten sicherstellen.

Für die Naturlandschaften (Berggebiete)

- Bestehende Schutzverordnungen konsequent umsetzen, die Ausscheidung neuer Gebiete prüfen sowie die Vernetzung planen und umsetzen
- Bedürfnisse von Naturschutz, Erholung / Tourismus und Land- und Forstwirtschaft abstimmen
- Den Wald mit seinen verschiedenen Nutzungszwecken pflegen und aufwerten
- Landschaftliche Qualitäten erhalten (v.a. Infrastrukturausbau, erneuerbare Energieproduktion)
- Fließgewässer und Seeufer naturnah gestalten
- Neue Ansätze zur regionalwirtschaftlichen Inwertsetzung ausschöpfen (z.B. Regionalpärke), im Einklang mit der Natur (z.B. störungsfreie Gebiete erhalten)

Richtplan SG: Siedlungsentwicklung nach Innen | S13

Mit dem überarbeiteten Teil Siedlung des kantonalen Richtplans wird eine klare Innenentwicklungsstrategie angestrebt. Die wesentlichen Ziele und Massnahmen werden im Richtplan definiert (s. Kap. 3.1.1, 3.1.2):

- Mobilisierung der inneren Reserven, Wachstum innerhalb der bestehenden Siedlungsgrenzen und nicht ausserhalb;
- Förderung von individuellen, ortsbezogenen Lösungen von hoher baulicher und gestalterischer Aussenraum- und Freiraumqualität;
- Kommunikation: Information und Motivation
- Aktive Bodenpolitik der Gemeinde
- Nutzungsreserven in zentrumsnahen Bahnarealen (Verfügbarkeit, Nutzungspotenziale)
- Nachweis der konsequenten Siedlungsentwicklung nach innen ist Voraussetzung für die Genehmigung der Ortsplanung, bzw. für Neuzonungen

Richtplan SG: Wirtschaftliche Schwerpunktgebiete | S23

Der kantonale Richtplan bezeichnet wirtschaftliche Schwerpunktgebiete. Unterschieden wird im Richtplan zwischen Standorten, bei welchen Vermarktung und Promotion im Vordergrund stehen («Standortvermarktung») und Standorten, die noch einer grösseren Aufbereitung bedürfen, z.B. in Form von Bodensanierungen, Nutzungskonzepten oder Umzonungen («Standortaufbereitung»).

Die Werdenstrasse (Nr. A6; Industrie/Gewerbe) im Ort Grabs ist ein A-Standort für Standortvermarktung (Wirtschaftsstandorte mit hohem Entwicklungspotenzial und guten raumplanerischen Voraussetzungen, die sich für die direkte kantonale Standortpromotion eignen).

Der Stand der Entwicklung stellt sich momentan als schrittweise Überbauung und Nutzung als Gewerbe- und Industriestandort dar. (s. Kap. 3.1.6)

2.3.2 Strategische Vorgaben Regionalplanung

Masterplan Regionale Raumentwicklung (RSW) - Entwicklungsschwerpunkt

Zur Erreichung der siedlungspolitischen Grundsätze formuliert das MRE einen Handlungsrahmen für die kommunale Siedlungsentwicklung. Auf Grabs treffen folgende Aussagen zu (s. Kap. 3.1.1, 3.1.2 3.1.6):

Aspekt Lage

- Die Siedlungsentwicklung erfolgt prioritär im Bereich der bestehenden unüberbauten Bauzonen mit guter oder zumindest mittlerer ÖV-Erschliessungsgüte (ÖV-Güteklasse A – C), oder an Standorten, von denen gut bediente Knoten des öffentlichen Verkehrs mit dem Langsamverkehr komfortabel und gut erreichbar sind.
- Mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossene Erweiterungsflächen ausserhalb der Bauzone werden auf Kosten schlecht erschlossener Bauzonenreserven entwickelt. Wo möglich, sind auch Umlagerungen ungünstig gelegener Bauzonen vorzunehmen (innerkommunale Umlagerungen).

Aspekt Ausstattung

- Die kommunale Siedlungsentwicklung richtet sich nach der vorhandenen Ausstattung sowie deren Erreichbarkeit, auch mit dem Langsamverkehr.

Aspekt Gestaltung

- Die dörfischen Ortskerne sind als Potenzial zu verstehen, die nach einem ortsbaulichen Konzept aufzuwerten sind. Die Weiterentwicklung der Ortskerne orientiert sich am Ziel der Belebung der Kerne durch Wohnen und Arbeiten, und zielt auf das Schaffen von Dichten, die ortstypisch sind und die die Kernstruktur positiv beeinflussen.

Aspekt Baulandpolitik

- Die Gemeinden sorgen für eine Mobilisierung der Reserven in den unüberbauten Bauzonen. Dies insbesondere dort, wo es sich um grössere und zusammenhängende Gebiete handelt oder es sich um definierte Entwicklungsgebiete gemäss der Planung der Gemeinde handelt.


- Reserven an nicht geeigneten Lagen (abseits gelegene und schlecht erschlossene Standorte) werden zugunsten besser geeigneter Lagen zurückgestellt. Zugunsten der Entwicklung guter Lagen sind Flächenkompensationen in nicht geeigneten Lagen zu prüfen.
- Eine Kompensation soll auch überkommunal erfolgen können. Im Rahmen der laufenden Revision des Planungs- und Baugesetzes (PBG) wird eine kantonale Steuerung für die Umlagerung der Bauzonen vorgeschlagen.
- Bei Bauvorhaben in heute unternutzten Gebieten (Ausbaugrad < 50%), wird eine definierte Mindestnutzung sichergestellt. Die Gemeinden schaffen Anreize zur Aktivierung dieser Langfristreserve.
- Die Möglichkeiten zur Mobilisierung der Reserven im Rahmen der bestehenden Instrumente sind zu nutzen.





Für den bereits im Richtplan bezeichneten Wirtschaftsstandort Werdenstrasse geht das MRE auf den regionalen Entwicklungsschwerpunkt Buchs/Grabs vertiefend ein und bezeichnet Entwicklungsgebiete «Arbeiten»




(s. Abb. 4). (s. Kap. 3.1.6):

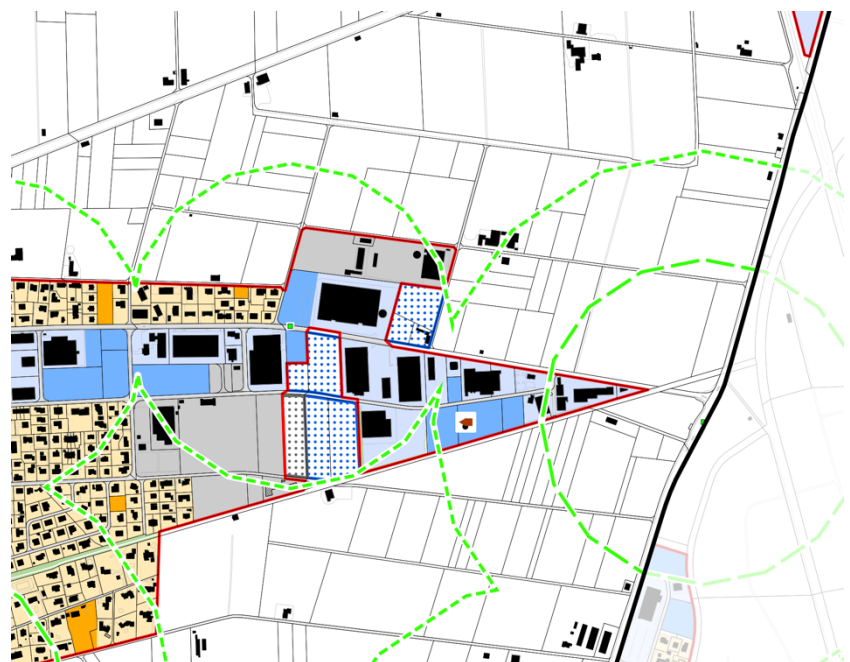
Abb. 3: Ausschnitt: Entwicklungsschwerpunkt Buchs – Grabs, RWS – Masterplan Regionale Raumentwicklung, Stauffer & Studach, INFRAS (28.10.2020)

Legende:

Wohnen
 unüberbaute Bauzone (Raum+ aktualisiert Nov. 2019)

Arbeiten
 unüberbaute Bauzone (Raum+ aktualisiert Nov. 2019)
 Entwicklungsgebiet Arbeiten ausserhalb Bauzone gemäss kommunaler Planung
 Entwicklungsgebiet Sport / Bildung ausserhalb Bauzone gemäss kommunaler Planung
 Wirtschaftliches Schwerpunktgebiet gemäss kantonalem Richtplan

ÖV-Güteklassen 2018
 C: mittelmässige Erschliessung
 D: geringe Erschliessung
 Haltestelle (2018)



2.3.3 Strategische Vorgaben Kommunalplanung

Leit- und Kernsätze des Gemeinderates

Sechs Themenfelder gliedern die Ziele der Gemeindeentwicklung. Raumwirksame Ziele lassen sich zusammenfassend auf diese Punkte fokussieren

(s. Kap. 3.1.2, 3.1.4, 3.1.5):

Grabs...

- setzt sich für eine zeitgemässe Infrastruktur, einen ausreichenden Bewegungsraum, ein hohes Mass an Wohn- und Lebensqualität und die Erhaltung der natürlichen Lebensräume ein
- bekennt sich zur «Energistadt» und sensibilisiert ihre Bewohner zum schonungsvollen Umgang mit der Umwelt
- erhält die hohe Versorgungssicherheit für Energie, Wasser und Kommunikation
- setzt sich für sichere Schulwege und eine ausgewogene Verkehrsinfrastruktur ein
- strebt nach ausgewogenen Bevölkerungs- und Siedlungsstrukturen
- entwickelt und gestaltet das Dorf aktiv und gezielt; Grabs steht neuen Strukturen und Ideen offen gegenüber
- bewahrt die bestehende Vielfalt von KMU und Gewerbebetrieben
- fördert die Zusammenarbeit mit örtlichen Korporationen und Kooperation mit der Wirtschaftsförderung
- orientiert sich an den Zielen der Raumplanung und Entwicklung
- sichert den sorgsamem und weitsichtigen Umgang mit der Dorfentwicklung
- steht für eine zeitgerechte und zweckmässige Schulinfrastruktur
- strebt eine bedeutende Rolle innerhalb der Region an (aktives Zusammenarbeiten mit anderen Gemeinden und Privaten)
- ist ein kooperativer und selbstbewusster Partner für die Stadt Buchs
- fällt Entscheide mit Blick auf die Auswirkungen auf die gesamte Region

Energistadt

Grabs ist Energistadt (Re-Zertifizierung GOLD 2023) und steht für eine zukunftsorientierte Energiepolitik mit einem Fokus auf erneuerbaren Energien.

(s. Kap. 3.1.5, 3.1.6) Die Ziele und Massnahmen, welchen sich Grabs als Energistadt (GOLD) widmet sind auszugsweise folgend aufgeführt:

- Wärmeenergie: Der Anteil an erneuerbaren Energien im Bereich Wärmeenergie (Prozesswärme, Raumwärme und Warmwasser) soll bis 2035 von 61.5 % (Stand 2021) auf 80.1 % erhöht werden.

- Mobilität: Die Gemeinde unterstützt aktiv ÖV, Langsamverkehr und andere Formen ökologischer Mobilität. Durch die Förderung der vorher genannten Mobilitätsformen sowie Sensibilisierung der Bevölkerung soll die Anzahl Personenwagen je Einwohner von 0.54 (Stand 2021) bis 2035 auf 0.48 PW/Einwohner gesenkt werden.
- Erneuerbare Energien: Die Produktion auf dem Gemeindegebiet soll von 11'600 MWh (Stand 2021) bis 2035 auf 18'408 MWh gesteigert werden.

2.3.4 Ergebnisse Klausurtagung

Der Gemeinderat setzte sich mit der Gegenwart und der Zukunft, Stärken und Schwächen sowie Chancen und Risiken im Allgemeinen und mit Fokus auf die Gemeinde und das unmittelbare Umfeld auseinander. (s. Kap. 3.1.1, 3.1.2, 3.1.4, 3.1.5, 3.1.7) Folgend werden die wichtigsten Resultate zusammengefasst:

Zielgruppe Wohnbevölkerung

Anhand der Auswertungen von Fahrländer Partner und sotomo wurde das Nutzersegment «aufgeschlossene Mitte» als Bewohner-Zielgruppe bestimmt. Diese zeichnet sich durch folgende Merkmale aus:

Wer ist die Aufgeschlossene Mitte?

- | | |
|---------------------------|---------------------------------------|
| – Ausbildungsniveau | Mittleres Bildungsniveau |
| – Nationalität | hoher Anteil an Schweizern (über 80%) |
| – Prägende Altersgruppe | Familien und ältere Paare |
| – Haushaltsgrossen | durchschnittlich 2.4 Personen |
| – Anzahl Kinder / Familie | durchschnittlich 1.7 Kinder |

Wie lebt die Aufgeschlossene Mitte?

- | | |
|-------------------|--|
| – Wohnort: | suburban und kleine Zentren |
| – Wohnumfeld: | verdichtet |
| – Verkehrsmittel: | Individualverkehr, pendeln mit ÖV |
| – Wohnform: | ca. 60 % Mieter, ca. 20 % Hauseigentümer |
| – Architektur: | eher modern |
| – Zimmerzahl: | 3-5 Zimmer |

Was ist der aufgeschlossenen Mitte im Wohnumfeld wichtig?

- Aussenräume und grünes Umfeld
- Besonnung & Aussicht
- Erreichbarkeit von Dienstleistungs-, Freizeit- und Erholungsnutzungen
- Kinderfreundlichkeit

Strategie und Konsequenzen

Es wurden für die aufgeschlossene Mitte, die (Haupt-)Zielgruppe im Bereich Wohnen, Bedürfnisse formuliert und teilweise bereits erste Konsequenzen (>) für die kommunalen Planungsinstrumente stipuliert:

Wohnen und Wohnumfeld

- Wohnangebote für Familien
 - > in dichtere Einfamilienhausstrukturen lenken
 - > grössere Wohnungen in Überbauungen verlangen

- durchgrüntes Wohnumfeld
 - > Freiflächen sichern, Grünflächenanteile sichern, Siedlungsgrenze sichern

- für Familien taugliche Altbausubstanz
 - > Ideen geben, Lösungen aufzeigen
 - z.B. durch vorfinanzierte Ersteinschätzungen (Fonds)
 - > Merkblatt zu «Bauen in alter Bausubstanz»

Bildung und Betreuung

- gute Schule mit gutem Betreuungsangebot für nach und vor der Schule
- dezentrale Schulanlagen als Identifikations- und Treffpunkt
- Wohnangebot für ältere Leute
 - > Alterswohnungen im Zentrum ermöglichen, unterstützen, fördern
 - > Umnutzung von Gebieten im Dorfkern, welche heute mehrheitlich gewerblich genutzt werden (z.B. Auslagerung in Arbeitszone)

Freizeit und Erholung

- gute erreichbare Naherholungsgebiete
- gut erreichbare und erlebbare «Naturreservate»
- Begegnungsplätze im Quartier
 - > Charakter der Quartiere stärken

Verkehr und Verbindungen

- Verkehrsberuhigte Quartiere
- feinmaschiges Fussgängernetz
 - > Durchwegung sichern und fördern

2.3.5 Strategieplan Innenentwicklung

Grundlage

Der Strategieplan Innenentwicklung (s. Beilage B2) bildet den Nachweis, welcher im Rahmen einer Ortsplanungsrevision, respektive einer Anpassung der Planung an das neue PBG, abgeliefert werden muss. Der Kanton St. Gallen macht in seinem Leitfaden "Siedlungsentwicklung nach innen" inhaltliche Vorgaben.

Er gibt die grundsätzliche Unterteilung in «Bewahren» (Veredeln), «Aufwerten» (Fortschreiben), «Weiterentwickeln» (Ergänzen) und «Umstrukturieren» vor und macht Vorschläge für weitere Inhalte wie «Eignung» oder «Priorisierung».

Einordnung in die Planung

Inhaltlich basiert der Strategieplan auf der Quartieranalyse. Die dort vorgenommene Gebietseinteilung und Einschätzung der Gebiete wird übernommen und verfeinert.

Der Strategieplan Innenentwicklung wird im kommunalen Richtplan durch konkrete Massnahmen umgesetzt. Aussagekräftig ist er speziell für die Teile Schutz, Nutzung und Gestaltung. Mögliche abgeleitete Massnahmen umfassen z. B. Schutzzonen, Einordnungsgebote, Anpassungen der Grundnutzung, Gebiete von öffentlichem Interesse oder Sondernutzungsplanpflichten.

Betrachtungsgebiet

Die Innenentwicklungsstrategie umfasst grundsätzlich das heutige Siedlungsgebiet, die heutigen Bauzonen. Für Gewerbe- und Industrieflächen sowie für Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen gilt die Strategie «Aufwerten» (Fortschreiben). Sie wird durch zweckmässige Regelbauvorschriften umgesetzt, die eine individuelle Innenentwicklung durch die jeweiligen Grundeigentümer ermöglicht.

Weiterhin gibt es einzelne Flächen, welche keiner Strategie zugeordnet wurden, aber eine Priorität zur Umsetzung zugeteilt haben. Dabei handelt es sich um unbebaute Areale.

Strategien

Bewahren | Veredeln

In Gebieten mit der Strategie «Bewahren | Veredeln» steht der Schutz von erhaltenswerter Bebauung und Strukturen sowie der Erhalt und die Aufwertung der vorhandenen Qualitäten im Vordergrund. Massvolle Entwicklungen sind unter Rücksichtnahme auf Bestand und Qualität dennoch möglich. In diesen Gebieten soll die Identität des Gebietes gestärkt werden. Neubauten sind unter Vorlagen zur Einpassung in das Ortsbild möglich.

Aufwerten | Fortschreiben

Aufwertungsgebiete umfassen die meisten Einfamilienhausgebiete. Ziel ist der Erhalt der Struktur, die Gebiete sollen jedoch auch moderat quantitativ entwickelt werden. Im Vordergrund stehen punktuelle bauliche Ergänzungen des Bestandes wie beispielsweise Dachgeschossausbauten, Aus- und Umbauten. Die vorhandenen Baulücken werden in gleicher Struktur überbaut, das Quartier wird fortgeschrieben. Dabei dürfen ortsbauliche Strukturen höher gewichtet werden, als die maximale Ausnutzung.

Im gebauten Bestand steht die punktuelle bauliche Ergänzung im Vordergrund. Mit massvollen Eingriffen in die bestehende Struktur sollen ortsbauliche Mängel behoben und Aufwertungen vorgenommen werden. Neubauten sind in diesen Gebieten grundsätzlich möglich, sofern diese sich hinsichtlich ihrer Struktur in den Bestand einordnen. Bauliche Vorhaben betreffen in der Regel jeweils nur einzelne Parzellen, die Entwicklung geschieht individuell. Wichtig sind griffige Bestimmungen in der Regelbauweise.

Weiterentwickeln | Ergänzen

In Gebieten, die der Innenentwicklungsstrategie «Weiterentwickeln | Ergänzen» zugewiesen sind, wird eine Entwicklung angestrebt, die die vorhandenen Entwicklungsreserven im Rahmen der Regelbauweise ausnützt. Nachverdichtungen sind dort erwünscht, wo der Bestand noch Entwicklungsreserven aufweist. Bauliche Vorhaben umfassen in der Regel mehrere Parzellen. Das ortsbauliche Muster kann sich dadurch verändern, der Charakter des Gebiets und die Nutzungen werden jedoch beibehalten. Es ist eine aktive Planung und Unterstützung im Planungsprozess seitens der Gemeinde notwendig.

Umstrukturieren

Umstrukturierungsgebiete zeichnen sich dadurch aus, dass die bestehende Nutzung nicht mehr im gleichen Masse nachgefragt resp. benötigt wird und das Gebiet einer (Teil-) Nutzungsänderung unterzogen werden kann. Dabei können bestehende Strukturen übernommen, aber auch neue

Bautypologien eingeführt werden. Der Ersatz der bestehenden Substanz ist oft gewollt. Diese Prozesse bedingen eine ganzheitliche Arealbetrachtung mit Einbezug aller Grundeigentümer in Zusammenarbeit mit den Behörden. Der Umstrukturierungsprozess erfolgt vorzugsweise in Etappen.

Umsetzung

Der Zeitpunkt der Realisierung hat Auswirkungen auf das Fassungsvermögen des Zonenplanes. Dieser kann nur geschätzt werden und ist mit entsprechend grossen Unsicherheiten behaftet.

1. Priorität

Für das Gebiet sind bereits klare Absichten bekannt, ggf. ist bereits eine Planung im Gange. Mit der Umsetzung wird in den nächsten 15 Jahren gerechnet (Zonenplanhorizont).

2. Priorität

Das Areal weist klare Potenziale zur Innenentwicklung auf. Da aber noch keine Absichten bestehen, beträgt der Planungshorizont 15 – 25 Jahre (Richtplanhorizont).

3 Instrumente

3.1 Handlungskatalog

Einleitung

Im Handlungskatalog werden Vorgaben aus übergeordneten Planungen und den strategischen Grundlagen der Gemeinde mit konkreten Handlungsansätzen verknüpft. Zudem wird aufgezeigt, welche Instrumente der Gemeinde zur Verfügung stehen. Gegliedert wird der Handlungskatalog in sieben Themenfeldern:

1. Bauliche Weiterentwicklung
2. Qualitätsansprüche an die bauliche Weiterentwicklung
3. Natur und Umwelt
4. Einkauf, Freizeit und Erholung
5. Wirtschaft und Infrastruktur
6. Verkehr und Verbindungen
7. Bildung und Betreuung

In Kapitel 2.2 und 2.3 wurden die fachlichen und strategischen Grundlagen der Ortsplanung analysiert. Davon wurden die Ziele für die Themenfelder sowie die planerischen und strategischen Vorgaben abgeleitet. Die Quelle der planerischen und strategischen Vorgaben sind *kursiv* angefügt.

3.1.1 Bauliche Weiterentwicklung

Ziel

In Abstimmung mit bundes- und kantonrechtlichen Vorgaben erfolgt das Wachstum der Gemeinde Grabs vor allem im Siedlungsbestand der Talebene entlang der Werdenberger Hangkante und innerhalb der Siedlungsgrenzen. Es gilt dabei das Kredo «Innenentwicklung vor Ausserentwicklung». Schwerpunkte der Entwicklung sind Gebiete in unmittelbarer Nähe von Haltestellen des öffentlichen Verkehrs.

Planerische und strategische Vorgaben

1. Das Fassungsvermögen des Zonenplanes (15-Jahresbedarf) und des Richtplanes (25-Jahresbedarf) erfolgt gemäss dem kantonalen Entwicklungsziel (*Kantonaler Richtplan S11, S12, Gemeindeportrait*).
2. Der Schwerpunkt der Entwicklung liegt in vom ÖV gut erschlossenen Gebieten; keine substanziellen Neubauzonen ausserhalb der ÖV-Erschliessung (*Kantonaler Richtplan S12, S13; RSW, Raumkonzept*).
3. Innenentwicklungspotenziale (Bewahren, Aufwerten, Weiterentwickeln, Umstrukturieren) bestimmen und zusammen mit den Grundeigentümern mobilisieren (*Kantonaler Richtplan S13, RSW, Agglomerationsprogramm, Siedlungsinventar*).
4. *Altbausubstanz für Familien herrichten und Hinweise zu Vorgaben geben (Klausurtagung Gemeinderat)*

Vorgabe	Umsetzung			Lösungsansätze	vorhanden/umgesetzt
	Raumkonzept	Richtplanung	Rahmennutzungsplanung		
1	x	N 0.1	W 11.2	Neueinzonungen nur im Rahmen der kant. Dimensionierungsvorgaben innerhalb des mit dem ÖV hinreichend erschlossenen Gebiet und gemäss Mindestdichte vorsehen.	
2	x	N 0.1 N 1.2	W 14.8	Dichtere Bauweise im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs prüfen (z.B. mittels Aufzonungen; s. Quartieranalyse)	
3		E 1, E 2		Verfügbarkeit von Bauland über Verträge (Art. 8 und 65 PBG) und aktiven Bodenpolitik der Gemeinde sicherstellen	
3		N 1.2 GS 5	Art. 12	Bodensparende und nachhaltige Nutzung von Gebieten mit einem grossen Handlungsbedarf (mangelnde Erschliessung, starke Unternutzung, mangelnde Adressbildung) mittels Sondernutzungsplänen sichern; Belegung SNP-Pflicht für spezielle Gebiete (geringe Flächendimensionen oder erschwerte Realisierungsbedingungen)	
3		GS 0.1	Art. 12, Art. 29	Planungsvorleistungen (z.B. Bebauungs- und Erschliessungsstudie) bei grösseren Arealen mit hohem Innenentwicklungspotential über die Gemeinde mitfinanzierbar. (Voraussetzung: genaue Beurteilung des Entwicklungspotentials und starkes Interesse der Grundeigentümer); Unterstützung der Grundeigentümer bei sehr guter Bebauung mit SNP oder Regelbauweise mit «Bonus» (Abweichung)	
3, 4		GS 0.1	Art. 2, Kap. 3.4.2	Beratung von Eigentümern unterbelegter Wohnungen oder Altbausubstanzen prüfen (z.B. Einrichtung von Fonds, Beratungsangebot inkl. Trägerschaft (Anlaufstelle) schaffen wie Hausanalyse, Merkblätter zu Aufwertungs- und Weiterentwicklungsmassnahmen bei Altbauten mit einheimischen Holzbaugewerben erarbeiten)	
3, 4		GS 0.1		Eigentümer über Möglichkeiten zur Aufwertung und Weiterentwicklung von Liegenschaften laufend informieren (z.B. Beispielsammlung von guten Projekten; Vorstellung der chancenreichen Zielgruppe im Wohnungsmarkt Grabs; dabei verschiedene Kanäle nutzen: Gemeindehomepage, Soziale Medien, Veranstaltungsreihe in Zusammenarbeit mit örtlichem Baugewerbe)	
3		E		Aktualisierung der Umfrage zur Baulanderhältlichkeit	

3.1.2 Qualitätsansprüche an die bauliche Weiterentwicklung

Ziel

Der dörfliche Charakter soll erhalten bleiben und das Wohn- und Arbeitsumfeld qualitativ gestärkt werden. Es soll mit einem attraktiven Wohnungsangebot eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur angestrebt werden.

Planerische Vorgaben

1. Die Qualität der Siedlungsentwicklung wird von der Gemeinde aktiv gesteuert (*Kantonaler Richtplan S13*).
2. Die schützenswerten Ortsbilder und andere Kulturobjekte werden in der Entwicklung der Gemeinde berücksichtigt (*Kantonaler Richtplan S31 und S33; ISOS; IVS; ICOMOS, Raumkonzept SG. kommunaler Richtplan Schutz, Kulturinventar*).
3. Ortsbezogene Lösungen von hoher baulicher und gestalterischer Qualität werden gefördert (*Kantonaler Richtplan S13*).
4. Die Entwicklung soll mit ortsgerechten Strukturen erfolgen (*Quartieranalyse, RSW*).
5. Die öffentlichen Räume und die Dorfkerne sollen aufgewertet werden (*Kantonaler Richtplan: Raumkonzept*).
6. Der Weiler Untergatter mit seiner schützenswerten Bausubstanz ist zu erhalten (*Kantonaler Richtplan S51, kommunaler Richtplan Schutz*).
7. Das Erscheinungsbild des Grabserberg, der Übergang zur Streubauweise und die Trennung von Dorf und Studen sollen erhalten bleiben (*Kantonaler Richtplan S53, kommunaler Richtplan Schutz, ISOS*).
8. Aktive Gestaltung des Dorfes sowie Offenheit gegenüber neuen Strukturen und Ideen. (*Leit- und Kernsätze Gemeinderat, Raumkonzept, RSW*)
9. Sorgsamer und weitsichtiger Umgang mit der Dorfentwicklung (*Leit- und Kernsätze Gemeinderat, RSW*)
10. Dorfzentrum bewahren und Sicherung der Qualitäten (*Siedlungsinventar*)
11. Bausubstanz auf Familien des Nutzersegments «aufgeschlossene Mitte» ausrichten (*Klausurtagung Gemeinderat*)
12. Durchgrüntes Wohnumfeld erhalten (*Klausurtagung Gemeinderat*)
13. Dezentrale Schulanlagen (mehrere Schuleinheiten) als Identifikations- und Treffpunkte fördern (*Klausurtagung Gemeinderat*)

Vorgabe	Umsetzung			Lösungsansätze	vorhanden bereits umgesetzt
	Raumkonzept	Richtplanung	Rahmennutzungs- planung		
1			Art. 26	Vorverfahren zum Baubewilligungsverfahren mit Fokus auf die Bauberatung stärken; dabei für Gebiete mit Einordnungsgeboten (z.B. nach Art. 99 PBG) Pflicht zur Bauberatung prüfen	
1, 2, 5		GS 2.4		Erarbeitung von ortbaulichen Gestaltungsgrundsätzen (z. B. Vollzugshilfe etc.) für die öffentlichen Räume	
1, 2, 8, 9, 10		GS 0.1	Art. 2	Fachlich breit abgestützte Kommission für die Beurteilung der geforderten ortsbaulichen Einordnung im Vorverfahren und dem eigentlichen Baubewilligungsverfahren einsetzen	
1, 3, 4		GS 5	Art. 10	Erlass von Sondernutzungsplanpflicht gemäss Art. 7 Abs. 3 lit. c) PBG zur Sicherung einer qualitativen Entwicklung in Übereinstimmung mit den Gemeindeabsichten	
1, 3, 4, 12, 13		GS 0.2 N 7.1	Art. 5, 19, 26	Erhaltenswerte Freiraum- oder Bebauungsstrukturen durch (überlagerte) Zonen mit Einordnungsgebot (Zone mit besonderem Erscheinungsbild nach Art. 99 PBG), differenzierter Regelbauweise oder Um- und Auszonungen (z.B. Freihaltezonen) schützen	
1, 4			Art. 19	Möglichkeiten zur Festlegung der generell-abstrakten Regelbauweise hinsichtlich einer kontrollierten, qualitativen und massvollen Innenentwicklung ausschöpfen (Potentiale aktiv mobilisieren)	
1, 5, 9, 10	x	GS 0.1		Leitbilder zu umstrukturierten Quartieren entwickeln, die im Hinblick auf das Ortsbild und die Wahrnehmung wichtig sind	
2	x	GS 4 GL 4		Langfristiger Siedlungsrand: Verortung und Ausbildung definieren (harter/weicher Übergang, grüner Übergang z.B. mit Obstbaumkulturen)	
2, 6		S 1	SchutzV	Schutzwürdige Bauten, Ortsbilder, Freiräume, Wege, Umgebungen und archäologische Fundstellen grundeigentümerverbindlich schützen und zusammen mit weiteren erhaltenswerten Objekten als Identifikationspunkte aktivieren	x
2, 6, 7	x	S 2	SchutzV	prägende Landschaft Grabserberg schützen	x
3		GS 0.1	Art. 10	Bei Planungsvorleistungen zu grösseren Arealen (vgl. Lösungsansätze 3.1.1) Varianzverfahren mit Mitspracherecht der Gemeinde (mindestens im Programm) verlangen	
5	x	GS 0 GS 1 GS 2		Aufwertung von öffentlichen Räumen und Dorfkernen, Betriebs- und Gestaltungskonzepte für Strassen (inkl. angrenzende Plätze) erarbeiten und umsetzen	x
11		N 0.1 N 1.2 GS 0.1		Einfamilienhausbau in dichtere Strukturen fördern (durch gezielte Information gem. Ansätze unter 3.1.1.	
11		GS 0.1 GS 5	Art. 10	Grosse Wohnungen (> 4.5-Zimmer Wohnungen) bei grösseren Areal verlangen im Rahmen des Varianzverfahrens und des Sondernutzungsplans	

3.1.3 Natur und Umwelt

Ziel

Die unbebaute Landschaft bildet eine intakte und vielfältige Kulturlandschaft, in die das Dorf eingebettet ist. Natur- und Landschaftswerte werden in ihrer Vielfalt, Eigenheit und Naturnähe geschützt.

Planerische Vorgaben

1. Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Lebensräume von bedrohten Arten, und Geotope sollen in der Entwicklung berücksichtigt werden (*BLN; kantonaler Richtplan V31, kommunaler Richtplan Schutz*).
2. Die Vernetzung von Lebensräumen und Zugsgeländen muss erhalten und verbessert werden (*kantonaler Richtplan V32*).
3. Fruchtfolgeflächen sollen in ihrer Fläche und Qualität erhalten bleiben (*kantonaler Richtplan V11*) / die vorliegende Planung gilt als Interessenabwägung bei Konflikten.
4. Freiräume zwischen den Dörfern sollen zur Siedlungsgliederung freigehalten werden (*kantonaler Richtplan S16, LEK*).
5. Die Kulturlandschaft soll hinsichtlich Vielfalt, Naturnähe und Erlebniswert aufgewertet werden (*LEK*).
6. Der Raumbedarf in oberirdischen Gewässern für die natürliche Funktion, den Hochwasserschutz und hinsichtlich der Erholung soll gesichert werden (*Gewässerschutzgesetzgebung, LEK*).
7. Der Anteil der revitalisierten Gewässerabschnitte soll erhöht werden. (*LEK*)
8. Konzept zum Aufbau durchgehender Wildwanderachsen bis zum Rhein (*LEK*)
9. Die Alleen entlang der Verbindungsstrassen sollen erhalten bzw. erneuert werden. (*LEK*)
10. Lärmschutz gewährleisten (*Lärmschutzverordnung, Lärmsanierungsprojekt 2017*)
11. Schutz vor Naturgefahren (*Massnahmenkonzept Naturgefahren 2017*)

Vorgabe	Umsetzung			Lösungsansätze	vorhanden/umgesetzt
	Raumkonzept	Richtplanung	Rahmennutzungsplanung		
1		N 15	SchutzV	Schutzzonen ausscheiden	x
2, 3		GL 1 GL 4		Vorhandene Vernetzungsprojekte nach Direktzahlungsverordnung (DZV) umsetzen; auch Aufwertungsmassnahmen in ästhetischer Hinsicht (Siedlungsrand) prüfen und nach DZV umsetzen	
3		N 10.2	ZPL	Fruchtfolgeflächen der Landwirtschaftszone zuweisen	x
4	x	GL 4	ZPL	Siedlungsgliedernde Freiräume vor Überbauung schützen	x
5	x	GL 2		Strukturen zur Vernetzung (Hecken, Fliessgewässer, Bestockung, Kleinstrukturen) fördern	x
6, 11		GL 2		Raumbedarf für Gewässer innerhalb des Baugebiets unter Berücksichtigung ihrer Erholungsfunktion (Erleben und Zugang) und ortbauliche Gestaltung (Verbauung und Zugang) festlegen.	
6, 7, 11		GL 2	ZPL	Flächen für Gewässeroffenlegung oder für Gewässerüberflutungen gemäss Massnahmenkonzept sichern	
8	x	GL 2		Beteiligung an Massnahmenpaket „Landschaft und Ökologie“ des LEK 2015	
9		GL 3 S 2	SchutzV	Bestehende Alleebäume als Schutzobjekt ausweisen, Förderung der Alleenpflege	(x)
10		V 1.2		Zur Reduktion von Lärmemission in Wohngebieten abseits der Hauptverkehrs- und Ortsverbindungsstrassen (übergeordnete Strassen) flächendeckende Niedrigtempogebiete prüfen	(x)
10		V 1.2		Entlang von übergeordneten Strassen Gestaltungsmaßnahmen im Hinblick auf die Reduktion der ideellen Lärmbelastung (Visuelle Wahrnehmung des Verkehrserzeugers) zu prüfen	

3.1.4 Einkauf, Freizeit und Erholung

Ziel

Die Gemeinde Grabs verfügt über ein Versorgungsangebot für Güter des täglichen Bedarfs. Vielfältige Freizeit- und Erholungsangebote bieten verschiedene Möglichkeiten zur Freizeitbeschäftigung.

Planerische und strategische Vorgaben

1. Die Vielfalt von KMU und Gewerbebetrieben soll bewahrt werden
(Leit- und Kernsätze Gemeinderat)
2. Siedlungsnaher Erholungsnutzungen aufwerten, erhalten und zugänglich machen
(LEK, Raumkonzept, Klausurtagung Gemeinderat)

Vorgabe	Umsetzung			Lösungsansätze	vorhanden/umgesetzt
	Raumkonzept	Richtplanung	Rahmennutzungsplanung		
1	x	N 5	Art. 9	Versorgungsangebote an peripheren Lagen verunmöglichen zugunsten von Geschäften im Dorfkern Grabs durch Beschränkung dieser Nutzungsarten gemäss Art. 7, Abs. 3, litt. b PBG	
2	x	GS 0.2	Art. 26	gute Einordnung ins Weg- und Strassenbild verlangen (Gebiete nach Art. 99 PBG) entlang von wichtigen Fuss- und Radwegrouten	
2	x	GS 0.2		Zugänglichkeit von Naturreservaten prüfen und ggf. ermöglichen	(x)

3.1.5 Verkehr und Verbindungen

Ziel

Die Gemeinde Grabs profitiert von den guten Anschlüssen ans Strassen-
netz und die Nähe zum Regionalzentrum Buchs. Mit dem öffentlichen
Verkehr ist eine gute Anbindung an Buchs sichergestellt. Die Mobilität in-
nerhalb der Gemeinde wird dank eines dichten und attraktiven Langsam-
verkehrsnetzes schwerpunktmässig zu Fuss und mit dem Velo bewältigt.

Planerische und strategische Vorgaben

1. Der Fuss- und Veloverkehr soll als wichtiges Verkehrsmittel innerhalb
des Siedlungsgebietes gefördert werden (*kantonalen Richtplan VI11,
VI21; Schwachstellenanalyse LV, BGK Staatsstrasse, Energiestadt, Klausur-
tagung Gemeinderat*).
2. Die Anbindung an das Zentrum Buchs soll gefördert werden (*kantona-
ler Richtplan: Raumkonzept SG, Agglomerationsprogramm, Klausurta-
gung Gemeinderat*).
3. Die Gemeinde setzt sich für sichere Schulwege und eine ausgewo-
gene Verkehrsinfrastruktur ein (*Leit- und Kernsätze Gemeinderat, Ag-
glomerationsprogramm, Schwachstellenanalyse LV, Tempo-30-Zone,
BGK Staatsstrasse*).
4. verkehrsberuhigte Quartiere (*Klausurtagung Gemeinderat*)

Vorgabe	Umsetzung			Lösungsansätze	vorhanden/umgesetzt
	Raumkonzept	Richtplanung	Rahmennutzungs- planung		
1, 2, 3	x	V 1.3 V 2		Schwachstellen auf den Fuss- und Radwegrouten beheben mit Fokus auf die Anbindung an Buchs, die Schulanlagen und das Dorfzentrum	
1, 3	x	GS 0.2 GS 1 GS 2	Art. 26	Die öffentlichen Strassenräume (mit hoher lokaler Bedeutung für Grabs) sind auf die Be- lebung (durch den Langsamverkehr) auszurichten	
4	x	V 1.2		Geschwindigkeitsreduktionen und verkehrsberuhigende Massnahmen in Wohnquartie- ren umsetzen	(x)

3.1.6 Wirtschaft und Infrastruktur

Ziel

Die Gemeinde Grabs bietet Gewerbe und Industrie geeignete Flächen mit guter Erschliessung. Die Industrie- und Gewerbegebiete zeichnen sich durch eine gut gestaltete Umgebung aus. Die gewerbliche Entwicklung findet innerhalb der heute vorhandenen Gewerbe-Industriegebiete statt. Wichtige Versorgungsinfrastrukturen sind gesichert.

Planerische und strategische Vorgaben

1. Förderung des Güterverkehrs und Freihaltung eventueller Gleisanschlussstrassen (*kantonaler Richtplan VI 35*)
2. Werdenstrasse (A-Standort) (*kantonaler Richtplan S23*)
3. Entwicklungsschwerpunkt Buchs-Grabs weiterentwickeln (*RSW*)
4. Energiepolitischen Handlungspfad einhalten (*Energiestadt*)
5. Standort für eine Mehrfachsporthalle sichern

Vorgabe	Umsetzung			Lösungsansätze	vorhanden/umgesetzt
	Raumkonzept	Richtplanung	Rahmennutzungsplanung		
1				Prüfen der Alternativen zu Anschlussgleisen im Gebiet Werdenweg/Chrebsgraben und freihalten der entsprechenden Korridore	x
2, 3		N 5		Umsiedlung von Gewerbebetrieben (produzierend) im Dorfzentrum ins Gewerbegebiet an der Werdenstrasse unterstützen	
2		N 3		Überprüfung der Gewerbegebiete von Betrieben, welche im Ort Liegenschaften besitzen	
4	x	GS 5	Art. 12	Energetische Anforderungen für grössere Entwicklungsgebiete im Rahmen von Sondernutzungsplänen verlangen	
5		N 4.9		Standortsicherung Sporthalle im Gebiet Stütli	

3.1.7 Bildung und Betreuung

Ziel

Ein breites Bildungsangebot wird durch ausreichende Betreuungsmöglichkeiten für Kinder ergänzt. Für ältere Menschen stehen verschiedene Angebote für Unterstützung und Betreuung in unterschiedlicher Intensität zur Verfügung.

Planerische und strategische Vorgaben

1. gutes Betreuungsangebot für vor und nach der Schule (*Klausurtagung Gemeinderat*)
2. Wohnangebot für ältere Leute fördern (*Klausurtagung Gemeinderat*)

Vorgabe	Umsetzung			Lösungsansätze	vorhanden/umgesetzt
	Raumkonzept	Richtplanung	Rahmennutzungsplanung		
1, 2		N 1		Einrichtung von öffentlichen Betreuungsangeboten oder Unterstützung von privaten Initiativen für Kindertagesstätten, Projekten «Wohnen im Alter», Servicewohnen etc.	
2		N 0 N 1		Alterswohnen im Zentrum ermöglichen, unterstützen und fördern	
2		GS 1 GS 2		Im Zentrum und an gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossene öffentlichen Begegnungsräume barrierefrei zugänglich machen und gestalten	
2		GS 5.7 N 1		Gemeindeeigene, im Zentrum liegende Liegenschaften auf Umnutzung für auf ältere Leute ausgerichtete Wohnformen prüfen (z.B. Werkhof auslagern in Gewerbegebiet Werdenstrasse)	

3.1.8 Instrumente

Zu Umsetzung der Lösungsansätze stehen dem Gemeinderat namentlich folgende Instrumente zur Verfügung:

Aktive Bodenpolitik

Die aktive Bodenpolitik umfasst den Erwerb und/oder die Bewirtschaftung des Bodens im Sinne der Entwicklungsziele. Ebenfalls kann bei grösseren Arealen durch Einwerfen eigener Flächen die Neuordnung zu Gunsten einer Gesamtlösung vereinfacht werden. Denkbar ist auch die Schaffung eines speziellen Fonds.

Partizipative Prozesse

Für die erfolgreiche Umsetzung von Innenentwicklungsprojekten bedarf es einer engen Zusammenarbeit der verschiedenen Grundeigentümer und die Berücksichtigung derer Bedürfnisse. Die Gemeinde kann sich aktiv als neutraler Player für partizipativ durchgeführte Arealentwicklungen einbringen und solche Prozesse anstossen.

Verwaltungsverträge

Über Verwaltungsverträge nach Art. 65 PBG kann der Gemeinderat die Erhältlichkeit und bauliche Nutzung im Sinne der Entwicklungsziele vertraglich vereinbaren. Dies betrifft vor allem Ein- und Umzonungen oder kommt als Voraussetzung für den Verzicht auf Auszonungen in Frage.

Kaufrecht

Über das Kaufrecht gemäss Art. 9 PBG kann der Gemeinderat nicht erhaltliche Grundstücke zum Verkehrswert auch gegen den Willen des Eigentümers erwerben.

Differenzierte Regelbauvorschriften

Die minimalen Massvorgaben der Regelbauweise umfassen gemäss Art. 79 PBG die «Gesamthöhe», den «Grenzabstand» und den «Gebäudeabstand». Dem Gemeinderat ist es freigestellt, differenziertere Regelbauvorschriften zur «Gebäuelänge», «Gebäudebreite», «Gebäudehöhe und Dachwinkel», Fassadenhöhe», «Baumassenziffer» und «Terrainveränderungen» festzulegen.

Zonen mit bestimmter Nutzung

Über bestimmte Gebiete kann der Gemeinderat gemäss Art. 7 Abs. 3 lit. b PBG bestimmte Nutzungen zulassen oder einschränken, wobei der Zonenzweck jedoch nicht geändert werden kann. Themen können sein: Nutzungsbeschränkungen bei Naturgefahren, Einschränkung von Verkaufsnutzung, etc.

Zonen mit besonderem Erscheinungsbild

Nach Art. 99 Abs. 2 PBG können für Kern- und Schutzzonen sowie weitere, konkret bezeichnete Gebiete Vorschriften erlassen werden, welche die Gestaltung und Einordnung von Bauten und Anlagen in die Umgebung regeln, damit eine gute Gesamtwirkung entsteht (Einordnungsgebot).

Sondernutzungspläne

Über die Sondernutzungspläne kann der Gemeinderat sicherstellen, dass die Regelbauweise ergänzende Vorschriften zu Gunsten der kommunalen Entwicklungsziele beachtet werden müssen.

Aktiver Vollzug

Die Gemeinde kann durch einen proaktiven Vollzug im Rahmen des Baugesuchswesens Einfluss auf die gute Einordnung ins Orts- und Landschaftsbild von Bauten und Anlagen nehmen. Dazu gehört die Beratung des Bauherrn (Erstberatung) von Seiten der Gemeinde wie auch der Einbezug von unabhängigen Fachpersonen.

3.2 Raumkonzept

3.2.1 Einleitung

Das Raumkonzept ergänzt den Handlungskatalog (Kap. 3.1) um die Grundzüge der räumlichen Entwicklung. Es beachtet die besonderen räumlichen Phänomene, Freistellungsmerkmale und schafft einen eindeutigen, räumlichen Rahmen der Ortsplanung. Das Raumkonzept dient der Vermittlung und Visualisierung eines Leitbildes, welches die Identität von Grabs stützt. Die räumlichen Phänomene und speziellen Eigenheiten sind durch das Raumkonzept aufgezeigt. Grabs besitzt einige besondere Einzelobjekte wie z. B. das Schloss Werdenberg, das Lukashaus und die Kirche. Darüber hinaus kann Grabs vor allem mit speziellen Strukturen, wie dem durchgrüntem historischen Dorfkern und der giebelständigen Bebauung der westlichen Werdenstrasse, markante Freistellungsmerkmale ausbilden. Neben den räumlichen Vorgaben der kantonalen Richtplanung und des Agglomerationsprogramms werden die regionalen und kommunalen Vorgaben sowie die Ergebnisse der Klausurtagung betrachtet (Kap. 2.2 und Kap. 2.3). Das Raumkonzept widmet sich – im Vergleich zur Richtplanung (Kap. 3.3) – noch nicht allen raumrelevanten Details, sondern konzentriert sich auf die übergeordneten, prägenden Strukturen, an denen sich die Ortsplanung orientieren soll. Die Inhalte werden in die Themen «Landschaften» und «Räumliche Strukturen» gegliedert.

3.2.2 Allgemeines

Die Lagegunst von Grabs zeichnet sich durch die Nähe zu Buchs aus. Buchs ist ein wichtiger Verkehrsknoten sowie Arbeits- und Einkaufsort. Das Umweltbewusstsein prägt das nachhaltige Handeln der Gemeinde. Die aktive, zielstrebige und sorgsame Dorfentwicklung fokussiert sich auf ausgewogene Strukturen im Bereich Siedlung, Bildung, Verkehr und Arbeit.

3.2.3 Landschaften

«Landschaften» definieren die Entwicklungsprioritäten in den einzelnen Landschaftsräumen.

Historischer Siedlungskern

Der historische Dorfkern ist auf dem Schuttkegel des Grabserbaches entstanden. Am Fusse gliedert sich das heutige Dorfzentrum an und bildet vor allem mit den Schulen und dem Spital ein soziokulturelles Rückgrat für ganz Grabs. Die historisch wertvolle Bebauung im Siedlungskern ist von identitätsstiftenden Häusern und besonderen räumlichen Situationen geprägt. Die räumlichen Qualitäten, welche durch ihre Ursprünglichkeit auffallen, sollen in ihrer Struktur und Gebäudesubstanz erhalten werden. Neu-, An- und Umbauten sollen nur mit dem Ziel der Stärkung des Charakters erfolgen.

Ein zweites Dorfzentrum, das „Städtchen Werdenberg“, liegt wie ein Satellit mit einem eigenen Erscheinungsbild als kulturhistorisches Erbe ausserhalb des eigentlichen Siedlungsgebietes. Ein funktionaler Bezug zur Siedlung ist wünschenswert. Um eine Polarität vom Grabser Dorfkern und dem Städtchen Werdenberg zu verhindern, benötigt es öffentliche Trittsteine und einen verbindenden emotionalen Pfad.

Siedlungslandschaft

Als Siedlungslandschaft wird die sehr langfristige Ausdehnung der Siedlungsgebiete bezeichnet. Gemäss der kantonalen Richtplanung kann eine Siedlungserweiterung von 7.6 ha in den nächsten 25 Jahren vorgesehen werden. Eine bauliche Entwicklung sollte zunächst innerhalb der heutigen Siedlungsgrenzen erfolgen. Mittels Aufzonung sind im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs soweit möglich, dichtere Bauweisen vorgesehen. Besonders Familien können in dichteren Einfamilienhausstrukturen ein zeitgemässes Wohnumfeld auffinden, wenn gleichzeitig eine Sicherung der Grünflächen gewährleistet ist. Im Rahmen grösserer Entwicklungsgebiete sind erhöhte energetische Anforderungen konsequent in Sondernutzungsplänen zu verlangen. Soweit heutige Bauzonen ausserhalb der Siedlungslandschaft liegen, soll deren Baubestand nicht mehr

vergrössert werden. Die Auszonung von unbebauten Flächen, deren Erhältlichkeit nicht gegeben ist, ist zu prüfen. Innerhalb der Siedlungslandschaft ist die Erhältlichkeit von unbebauten Flächen zu verbessern und zu sichern.

Der dörfliche Charakter von Grabs ist mit seinen durchgrüneten Raumstrukturen die Grundlage für das nachbarschaftliche Zusammenleben. Die Schulen sind in den Quartieren fest vernetzt und liefern einen hohen Beitrag zur sozialen Infrastruktur durch Vereinswesen und Betreuungsangebote. Begegnungsplätze stärken den Charakter und ermöglichen ein feinschichtiges Fussgängernetz in den geschwindigkeits- und verkehrsberuhigten Quartieren. Die Geschäftslagen, resp. die Lagen im Dorfzentrum, sind gemäss der ortsbaulichen Einordnung ins Strassenbild aktiv zu stärken. Dies ist durch die Beschränkungen zur Ansiedlung von Versorgungsangeboten an peripheren Lagen sicherzustellen.

Vorrang Arbeit

Die flächenintensive Arbeitsnutzung soll in den bestehenden Industriegebieten in der Werdenstrasse konzentriert und gesichert werden. Die sukzessive Auslagerung von Arbeitszonen aus dem Dorfkern ermöglicht die Umnutzung der Gebiete im Sinne eines kompakteren Wohn- und Siedlungsraums.

Streusiedlungslandschaft

Zu den prägenden Streusiedlungslandschaften gehören die Hänge des Grabserbergs und Studnerbergs. Sie sind in ihrer Vielfalt, besonderen Eigenart und Naturnähe zu erhalten und weiter zu fördern. Sie dienen als Korridore in die Naturlandschaft.

Naturlandschaft

Die Wald- und Berggebiete prägen die vielseitige und teils unberührte Naturlandschaft. Die Landschaften um den Gamserrugg und Föhrenchopf sowie das gesamte Landschaftsschutzgebiet sind zugleich wichtige Erholungsräume und sind gut erreichbare und erlebbare Naturreservate. Ihre Erreichbarkeit mit dem Langsamverkehr ist zu prüfen und ggf. sicherzustellen. Die kleinteiligen Naturschutzgebiete sind weiterhin vor menschlicher Einwirkung zu schützen.

Kulturlandschaft

In der Kulturlandschaft dominiert die landwirtschaftliche Nutzung. Die Kulturlandschaft nimmt neben der Produktion bodenabhängiger, landwirtschaftlicher Erzeugnisse, welche direkt im Dorf zugänglich sind, eine wichtige Rolle als Naherholungsgebiet war. Die Aufenthaltsqualität und Durchwegung der Kulturlandschaft ist sicherzustellen. Die Verbindungen

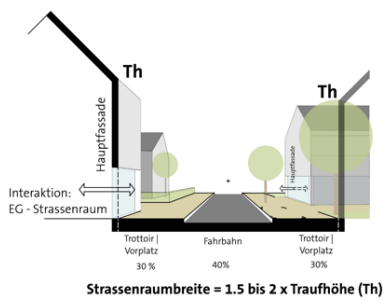
zum Rhein, die Wege zu Nachbarorten und die Querverbinder der Dorf-
 teile stehen im Fokus der Qualifizierung.

3.2.4 Räumliche Strukturen

Strassen

Strassenräume bilden den Grossteil des öffentlichen Raumes. Sie prägen den Eindruck, den die Gemeinde Grabs vermittelt. Die Strassenräume müssen daher nicht nur verkehrlichen Anforderungen genügen. Nach der Regelbauweise besteht das Gebot, die Verunstaltung zu vermeiden. Dieses Instrument ist jedoch nicht scharf genug und sollte durch das Einordnungsgebot ergänzt werden. Die Bedürfnisse der Nutzer, die die Strassenräume als öffentlichen Raum, Wohn-, Geschäfts- und Kommunikationsort benützen, sind ebenfalls angemessen zu berücksichtigen. Je nach Lage und Umfeld sind unterschiedliche Typologien zu beachten:

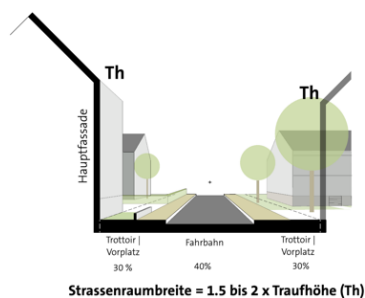
Abb. 4: Idealprofil Zentrumsstrasse



Zentrumsstrassen

Diese Bereiche zeichnen sich durch eine starke Verflechtung von Bebauung und Aussenraum aus. Die Kanten des öffentlichen Raums werden durch die Kernbebauung gebildet. 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 publikumsaktive Nutzungen im Erdgeschoss. Der Strassenraum ist stark nach den Anforderungen des verweilenden Fussgängers zu gestalten und bedarf daher einer hohen Erlebnis-dichte.

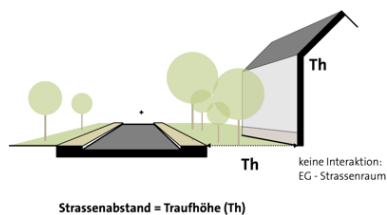
Abb. 5: Idealprofil Dorfstrasse



Dorfstrassen

Soweit Strassen in den Siedlungskörper eingebunden sind, aber von den Randnutzungen nicht direkt bespielt werden (z. B. kaum publikumsaktive Nutzungen im Erdgeschoss) handelt es sich um siedlungsinterne Strassenräume. Sie sollen ihrer historischen Konzeption oder den Bedürfnissen der angrenzenden Nutzungen entsprechend gestaltet werden. Besondere Beachtung kommt auch hier der Choreografie der Privatheit zu, indem für den Übergang von öffentlich (Fahrbahn / Trottoir) zu privat (Sockelnutzung) durch angemessene Abstände, Vorgärten oder Vorplätze zu gestalten sind. Ausnahmen können jedoch auch publikumsaktive Nutzungen im Erdgeschoss ermöglichen, indem die Fassade auch direkt dem öffentlichen Strassenraum zugewandt ist. Die bezeichneten Strassen sollen hinsichtlich der vorstehenden Kriterien gestärkt werden.

Abb. 6: Idealprofil Landstrasse



Landstrassen

Die Landstrassen liegen meistens innerhalb der Kulturlandschaft. Sie sind im Raumkonzept beidseitig in die Kulturlandschaft gesetzt, auch wenn diese Trennung gegenüber der Siedlungslandschaft nur klein ist. Wo sie jedoch als Begrenzung einer Siedlungslandschaft wirken, fehlt oft – trotz unmittelbar angrenzender Bebauung – eine innerörtliche Einbindung und sind als angebaute Landstrassen zu betrachten. Sie sollen hinsichtlich ihres landschaftlichen Charakters gestärkt werden. Baumreihen oder Hochstammanlagen können mögliche Massnahmen sein.

Schwerpunkt Durchgrünung

Der Erhalt und die Stärkung hochwertiger öffentlicher und privater Freiräume ist ein wichtiger Aspekt der Innenentwicklung. Dies bezieht sich einerseits auf das Verhältnis von Bebauung und Freiraum, andererseits auf den Anteil Grünflächen und andere Grünelemente wie Bäume, Sträucher und Hecken.

Derzeit liegt ein wichtiger Teil der Qualität des Grabser Siedlungskerns in der lockeren Bebauungsstruktur und dessen überdurchschnittlich starker Durchgrünung. Trotz der Innenverdichtung soll ein grosser Grünflächenanteil weiterhin als identitätsstiftendes Element gesichert und ggf. ergänzt werden. Im Bereich des historischen Siedlungskerns bezieht sich dies vor allem auf die hinterliegenden Freiräume mit ihrem Baumbestand. Zudem sind, wo möglich, Obstgärten als freie Flächen zu erhalten.

Siedlungsumgebender Baumkörper

Mit dem Gebot der Entwicklung nach innen wird das bisher stetige Wachstum der Siedlungslandschaft in engen Grenzen gehalten. Mit der Festlegung eines definitiven Siedlungsrandes sind Anstrengungen zu dessen hochwertiger Gestaltung dauerhafter sichtbar. Zur Verbesserung der Verzahnung und zur Stützung des Übergangs von Siedlungs- und Streusiedlungslandschaft könnte im westlichen Bereich des Siedlungskörpers ein Baumhain angelegt werden. Damit würde ein historisch prägendes Element wieder aufgenommen werden.

Ortseingänge

Erst eine städtebauliche Stellung der Gebäude oder ein prägnant gefasster Strassenraum schafft ein Entree. Grabs besitzt an den strukturell relevanten Orten im Siedlungsraum diese Besonderheiten, welche durch Akzentuierung oder Bestandssicherung in ihrer Funktion gestärkt werden könnten. Der Ortseingang an der Stricker-Mühle könnte durch gezielte Bebauung und Gestaltung ausgeformt und geschärft werden.

Dorfzentrum

In Grabs ist der zentrale Bereich der Staatsstrasse mit den angegliederten Bereichen Dorfstrasse und Werdenstrasse ein geeigneter Ort, um einen zentralen „Dorfplatz“ zu verankern. Eine Dorfmitte, welche als Treffpunkt und städtebaulicher Verteiler fungiert, ist direkt mit den publikumsrelevanten Elementen verknüpft. Die Bespielung mit Gastronomie und neuem Einkaufen sichert das Grabser Zentrum als Treffpunkt und Kommunikationsraum für alle Bewohner.

Trittsteine und Vernetzung

Die Trittsteine sind vorrangig publikumsrelevante Elemente, resp. Orte mit Versorgungsfunktion oder wichtige Freizeit- und Erholungsorte. Als wichtige Zielpunkte bilden sie innerhalb und ausserhalb der Siedlungslandschaft ein Langsamverkehrsnetz aus.

Die Verbindungen der Trittsteine untereinander sind mit Hilfe der Strassenraumgestaltung (befestigte Velowege, breite durchgängige Fusswege, begleitende Grünstreifen, Bepflanzungen etc.) durchgängig und barrierefrei herzustellen. Entlang des Netzes besteht allgemein eine erhöhte Anforderung an Bauten und Anlagen. Die Wahrnehmung der Trittsteine wird durch eine entsprechende Bebauung mit deren ortsbaulicher Einordnung gestärkt und kann als Qualität für die gesamte Gemeinde aktiviert werden.

Langsamverkehrsnetz

Jede Strasse ist zugleich eine Langsamverkehrsverbindung. Während sich das Strassennetz den Anforderungen der Siedlungerschliessung unterordnet, gehorcht das Langsamverkehrsnetz hinsichtlich der Naherholung einer abweichenden Systematik. Mit dem Ziel der Vernetzung attraktiver Orte und Landschaften soll daher dem Strassennetz ein Netz überlagert werden. Dieses Netz soll zeigen, welche Strassen und Wege mit Blick auf diese Vernetzung den Ansprüchen des Freizeit-Langsamverkehrs besonders entsprechen sollen.

Besonders die Verbindungen vom Dorfzentrum mit Buchs und Gams sowie mit den Schulanlagen sind von Schwachstellen zu bereinigen. Ausserhalb des Siedlungsgebietes sind die Langsamverkehrsverbindungen «Weg oben durch» (Weg parallel zur Hangkante) und «Ewigkeitsstrasse» (Weg Gams – Sportplatz – Schloss Werdenberg) in ihrer Funktion zu fördern. Entlang der wichtigsten Verbindungen im Siedlungsgebiet sollte sich das Langsamverkehrsnetz jedoch auch dem Einordnungsgebot der Strassenraumtypen unterordnen. Alle Verbindungen, welche durch die Streusiedlungslandschaft in die Naturlandschaft führen, sind von regionaler Bedeutung und können als sichere Fuss- und Veloverbindungen qualifiziert werden.

Prägende Bauten und besondere Bauten

Prägend für die Gemeinde sind verschiedene wichtige Bauten oder ortseigene Besonderheiten. Dies sind zum Beispiel die Kirche oder das Schloss Werdenberg sowie die historischen Gewerbebetriebe entlang des Grabser Mühlbachs. Diese Bauten haben unter anderem eine grosse Fernwirkung und sind stark identitätsstiftend für das Orts- und Landschaftsbild. Beeinträchtigungen der Erscheinung und der Sichtbezüge sind zu verhindern.

Blickbeziehungen

Visuelle Fixpunkte in der Siedlungslandschaft und Weitblicke in die Landschaft hinein dienen nicht nur der Orientierung, sondern stellen prägende Merkmale eines Ortes dar. Diese Blickbeziehungen gilt es zu sichern und an geeigneten Orten durch Freilassung von Bebauung hervorzuheben. Insbesondere sind Baumreihen als Sichtfenster zu verstehen.

Schwerpunktgebiet Innenentwicklung

Der Fokus der Siedlungsentwicklung liegt in der Innenentwicklung. Dazu müssen Gebiete definiert werden, welche ein Potenzial für Ergänzung oder Umstrukturierung aufweisen. Im Vordergrund stehen unternutzte Baugebiete mit älterer Bebauung und sich abzeichnendem Sanierungsbedarf. Die Analyse des Siedlungsgebietes offenbart einige Entwicklungspotenziale. Um sie zu nutzen, sind in enger Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern grundstücksübergreifende Konzepte nötig.

Grünräume der Siedlungslandschaft

Publikumsintensive Nutzungen von Grünräumen sind Qualitätsmerkmale der attraktiven Wohnsiedlung. Die Sicherung der Aufenthaltsqualität und Vernetzung der Räume untereinander ist zu gewährleisten und steht im Sinne der Fortentwicklung der siedlungseignen Freizeit- und Erholungsräume. Mit der bewussten Gestaltung und Hervorhebung der Gewässer in der Landschaft können die Eingriffe zur Urbanisierung des Landes (Kanäle, Bäche und Chiesfänge) als charakteristisches Merkmal akzentuiert werden.

Fliessgewässer

Grabserbach, Studnerbach und Limserbach sind charakteristische Elemente der Grabser Kulturlandschaft, die die Bewirtschaftung erst ermöglicht hatten. In ihrer prägenden Funktion und aufgrund ihrer kulturgeschichtlichen Bedeutung können sie mittels Bestockung und Wegen akzentuiert werden. Darüber hinaus sind die Fliessgewässer ein zu förderndes Vernetzungselement, welche die Natur-, Streusiedlungs-, Kultur- und Siedlungslandschaft mit den räumlichen Strukturen zusammenbindet.

Baumreihen

Die Staatsstrasse, der Bülsweg, der Grabserbach, der Studnerbach und der Limserbach sind die prägenden Strukturen der Talebene. Sie können mit einer einfachen oder doppelten Baumreihe ausgezeichnet und damit in ihrer Bedeutung als verbindendes Element (Wasser-, Langsamverkehrs- und Strassenverbindung) verdeutlicht werden.

Mühlbach-Pfad

Ein besonderes Fließgewässer ist der teilweise unterirdisch verlaufende Mühlbach. Der Bachlauf ist in Verbindung mit den betriebskulturellen Bauten zu akzentuieren, um ihn zu einem Alleinstellungsmerkmal für Grabs weiter herauszuarbeiten und erfahrbar zu machen.

3.3 Richtplan

3.3.1 Bestandteile

Die kommunale Richtplanung der Gemeinde Grabs setzt sich aus den folgenden Bestandteilen zusammen:

Richtplankarten (Massstab 1:5'000)

Die Richtplankarten sind in den Sachbereichen Nutzung und Umwelt, Gestaltung, Schutz, Verkehr und Infrastruktur mit jeweiligen Unterkapiteln unterteilt und geben entsprechende Verweise auf den Richtplantext.

Richtplantext

Der Richtplantext legt die einzelnen Massnahmen mit der Möglichkeit zur Fortschreibung im Sinne einer rollenden Planung dar. Die einzelnen Massnahmen bestehen in der Regel aus der Ausgangslage, den Zielen und dem Richtplaninhalt. Dazu kommen Spezifikationsmöglichkeiten in Bezug auf den Koordinationsstand und den Realisierungszeitpunkt.

Planungsbericht (vorliegend)

Der Planungsbericht nach Art. 47 RPV enthält organisatorische Erläuterungen der Revisionsarbeiten, Analysen zu übergeordneten Planungsgrundlagen, Herleitungen der Planungsmassnahmen (Strategie – Raumkonzept – Richtplanung – Rahmennutzungsplanung) sowie allgemeine Erläuterungen zu den Sachbereichen mit Begründungen von speziellen Festlegungen.

Übersicht Änderungen

Die nachfolgende Tabelle zeigt auf, welche Teile des bestehenden Richtplans aus dem Jahr 2011 übernommen, welche Teile geändert, welche Teile ergänzt und welche Teile aufgehoben wurden.

Tab. 4: Übersicht Teilrevision Richtplan

	Status	Richtplan-Nummern					
Teil Nutzung	Bestehend	–					
	Änderung	N 1.1.5	N 1.1.10	N 1.2.4	N 1.2.5	N 1.2.6	
		N 3.1	N 3.5	N 4.2	N 4.8	N 7	
		N 8	N 10	N 10.1	N 10.2		
	Ergänzung	N 0	N 0.1	N 0.2	N 1.1.13	N 1.1.14	
		N 1.1.15	N 1.1.16	N 1.1.17	N 1.1.18	N 1.1.19	
		N 1.1.20	N 1.2.7	N 1.2.8	N 1.2.10	N 1.2.11	
		N 1.2.12	N 1.2.13	N 2.1	N 3.7	N 3.8	
		N 4.9	N 4.10	N 4.11	N 4.12	N 4.13	
		N 5.3	N 5.4	N 5.5	N 8.1	N 8.2	
		N 15.1	N 15.2				
		Aufhebung	N 1.1.1	N 1.1.2	N 1.1.3	N 1.1.4	N 1.1.6
	N 1.1.7		N 1.1.8	N 1.1.9	N 1.1.11	N 1.1.12	
	N 1.2.1		N 1.2.2	N 1.2.3	N 2.1	N 3.2	
	N 3.3		N 3.4	N 3.6	N 4.1	N 4.3	
	N 4.4		N 4.5	N 4.6	N 4.7	N 4.9	
	N 5.1		N 5.2	N 6	N 9	N 11	
	N 12		N 13	N 14			
	Teil Gestaltung Siedlung		Bestehend	GL 0			
Änderung		GS 0	GS 0.1	GS 1	GS 1.1	GS 2	
		GS 2.1	GS 2.2	GS 3	GS 4	GS 5	
		GS 5.1	GS 5.2				
Ergänzung		GS 0.2	GS 2.3	GS 5.7	GS 5.8	GS 5.9	
		GS 5.10	GS 5.11	GS 5.12	GS 5.13		
Aufhebung		GS 1.2	GS 1.3	GS 5.3	GS 5.4	GS 5.5	
		GS 5.6	GS 6				
Teil Gestaltung Landschaft		Bestehend	GL 0				
		Änderung	GL 1	GL 3			
	Ergänzung	GL 4					
Aufhebung	GL 2						

Tab. 5: Übersicht Teilrevision Richtplan

	Status	Richtplan-Nummern				
Teil Schutz	Bestehend	-				
	Änderung	S 1	S 1.1	S 1.2	S 1.3	S 2
		S 2.1				
	Ergänzung	-				
Aufhebung	S 1.4	S 2.2	S 2.3			
Teil Umwelt	Bestehend	-				
	Änderung	-				
	Ergänzung	U 1	U 2	U 3	U 4	U 5
	Aufhebung	-				
Teil Verkehr	Bestehend	V 1.3				
	Änderung	V 1	V 1.1	V 1.1.1	V 1.1.2	V 1.1.3
		V 1.1.4	V 1.1.5	V 1.2	V 1.4	V 2
		V 2.1	V 2.2	V 2.4	V 3.1	V 3.2
	Ergänzung	V 0				
Aufhebung	V 1.2.1	V 1.2.2	V 2.3	V 3.3		
Teil Infrastruktur	Bestehend	I 0				
	Änderung					
	Ergänzung	I 1 (neu)				
	Aufhebung	I 1 (alt)	I 2	I 3	I 4	I 5
		I 6	I 7			
Teil Eigentum	Bestehend	-				
	Änderung	-				
	Ergänzung	E 0	E 1	E 2	E 3	
	Aufhebung	-				

3.3.2 Teil Nutzung

Insbesondere im Bereich der Grundnutzungen müssen aufgrund der geänderten Planungsvorgaben grössere Anpassungen vorgenommen werden. Dies betrifft den Katalog der Grundnutzungen wie auch die zugehörigen Bauvorschriften. Die detaillierte Auseinandersetzung mit der zukünftigen Regelungsdichte findet im Zusammenhang mit der Anpassung der Rahmennutzungsplanung (vgl. Kap. 3.4.2) statt.

Nachfolgend werden die Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Zonenplan (genehmigt am 17. März 2014 inkl. div. Teilzonenpläne) aufgelistet. Bei der Nutzungsintensität wird grob davon ausgegangen, dass eine zweigeschossige Zone einer niedrigen Dichte und eine drei- oder viergeschossige Zone einer mittleren Dichte entspricht.

Tab. 6: Übersicht Änderungen der Nutzungszuweisung

Gebiet	Zonenplan	Richtplan rev.	Fläche ca. (m ²)	Beschrieb / Verweis Richtplangeschäft
Kirchbünt West	WG2	Wn	14'390	N 1.1.5, Anpassung auf Bestand
Iverturst	W3	Wn	7'770	N 1.1.10, Anpassung auf Bestand
Spitalstrasse	Oe BA	Wn	3'400	2. Etappe: N 1.1.13, Umzonung
Stütlistrasse, Parz. Nr. 317	UeG	Wn	750	N 1.1.14, Einzonung
Erweiterung Mülbach	Oe BA	Wn	8'840	N 1.1.15, GS 5.2, Umzonung
Werdenberg	WG2	Wn	36'050	N 1.1.15, Anpassung auf Bestand
Marktweg	UeG	Wn	920	N 1.1.16, Einzonung
Iverplut	UeG	Wn	2'300	N 1.1.17, Einzonung
Hochhaus	WG2	Wn	2'070	N 1.1.18, Anpassung auf Bestand
Unterstauden	WG3	Wn	1'250	N 1.1.19, Anpassung auf Bestand
Unterdorf	WG3	Wm	3'700	N 1.2.4, Anpassung auf Bestand
Kirchbünt Ost	WG3	Wm	20'330	N 1.2.5, Anpassung auf Bestand
Ivertschell	W2	Wm	8'170	N 1.2.8, Aufzonung
Fabrikstrasse	GI A	Wm	8'680	N 1.2.9, GS 5.8, Umzonung
Ifang West	UeG	A	8'970	2. Etappe bei Bedarf: N 3.1
Halden	L	A	2'180	N 3.7, Fruchtfolgefläche, Einzonung
Oberer Wässertenweg	Oe BA	A	3'440	N 3.8, Umzonung
Werdenweg (Teil Parz. 368)	UeG	Oe BA	6'240	N 4.2, Einzonung
Jörler	UeG	Oe BA	1'760	N 4.6
Lukashaus	UeG, GE	Oe BA	7'770	N 4.8, Einzonung
Stütli und Schulhaus Feld	W3, UeG	Oe BA	7'400	N 4.9, Um- und Einzonung (Fruchtfolgefläche)
Schulhaus Berg	L	Oe BA	730	N 4.10, Einzonung
Studen	W2	Oe BA	360	N 4.11, Umzonung
Schulhaus Quader	L	Oe BA	10'500	2. Etappe: N 4.13, Einzonung

Gebiet	Zonenplan	Richtplan rev.	Fläche ca. (m ²)	Beschrieb / Verweis Richtplangeschäft
Unterstudien	WG2, W2, UeG, WG3	K	18'870	N 5.3, Umzonung
Studien Süd Winggel	L	K	590	N 5.3, Einzonung
Glocke	WG2, WG3	DK3 K	6'660	N 5.4, Umzonung
Erweiterung Dorf	W2, W3, WG2, WG3, OeBA	K	100'730	N 5.4, Umzonung
Gakleina	W2, W3, WG2, WG3	K	49'800	N 5.4, Umzonung
Kirchgasse	Oe BA	K	2'990	N 5.5, Umzonung
Oberer Geriälsweg	GI	F	2'700	N 7, Auszonung (Grünstreifen neben Parkplatz)
Am Schlussbach, Teilbereich Parz. 3202	WG3	F	410	N 7, Umzonung
Sägengasse, Walchenbach	Oe BA	F	540	N 7, Umzonung
Schiessplatz Grabserbach	L	F	480	N 7, Umzonung
Parz. Nr. 3293	UeG	F	5'880	N 7, Umzonung
Reithof Hochhausweg	L	IE	16'580	N 8.1, Umzonung
Oberer Stofel (Voralp)	KU	IE	3'330	N 8.2, Umzonung
Oberes Aeuli-Nord	UeG	L	19'220	1. Etappe: N 10 2. Etappe: Einzonung, N 1.2.6, GS 5.11
Tschess	UeG	L	31'150	1. Etappe: N 10 2. Etappe: Einzonung N 1.2.7, GS 5.1 (FFF)
Hasenbünt	UeG,	L	16'380	1. Etappe: N 10 2. Etappe: Einzonung N 1.2.12, GS 5.13 (FFF)
Diverse	UeG	L		Definitive Nutzungszuweisung des übrigen Gemeindegebiets zum Landwirtschaftsgebiet

Durch die Einzonung von neuen Baugebieten sind Fruchtfolgeflächen betroffen. Eine detaillierte Interessensabwägung gemäss kantonalem Richtplan (V11) erfolgt im Rahmen der Nutzungsplanung (Kap. 3.4.6). Folgende Übersicht fasst die Verringerung der Fruchtfolgeflächen entsprechend der Planungshorizonte zusammen.

Tab. 7: Verringerung Fruchtfolgefläche

Gebiet	Verweis Richtplan	1. Etappe in m ²	2. Etappe in m ²
Tschess	N 1.2.7		26'330
Hasenbünt	N 1.2.12		9'440
Halde	N 3.7	2'043	
Lukashaus	N 4.8	4'860	
Stütli	N 4.9	1'440	
Parzelle 1574	N 5.4	462	
Summe		8'805	35'770

Abschätzung Einwohnerfassungsvermögen

Kantonale Vorgaben

Der kantonale Richtplan gibt das Bevölkerungsziel per 2040 vor. Für Grabs wird bis zu diesem Zeitpunkt mit einem Bevölkerungswachstum von 989 Personen gerechnet (s. Kap. 2.2.1), was einem jährlichen Wachstum von rund 41 Personen entspricht. Für den Zonenplan- (Jahr Auflage + 15 Jahre) und den Richtplanhorizont (Jahr Auflage + 25 Jahre) wird unter der Annahme eines linearen Wachstums und einer öffentlichen Auflage im Jahr 2023 von folgendem Bevölkerungszuwachs ausgegangen:

- Zonenplanhorizont (2038): + 619 Einwohner (ges. 6'115 WMZ)
- Richtplanhorizont (2048): + 1'030 Einwohner (ges. 6'526 WMZ)

Erläuterungen Berechnung

- Die Dichteziele werden aus dem Datensatz Raum+ 2017 übernommen.
- Das Einwohnerpotential der bebauten Bauzonen wird gemäss kantonalem Richtplan (S12) mit einem Zuwachs von 4 % während des Zonenplanhorizontes gerechnet.
- Die Bauzonenreserve setzt sich aus den effektiv unüberbauten Flächen zusammen.
- Die Einwohnerzahlen sind gemäss Statistik der Bevölkerung und Haushalte 2018 des Bundesamtes für Statistik (BfS).
- Die Einwohnerpotentiale der Innenentwicklungsgebiete sind je nach Umsetzungspriorität gemäss des Strategieplans Innenentwicklung (s. Kap. 2.3.5) verteilt worden.
- Es wird in der Berechnung angenommen, dass die Einwohnerpotentiale der unbebauten Bauzonen innerhalb des Zonenplanhorizontes ausgeschöpft werden.

Tab. 8: Übersicht Einwohnerfassungsvermögen
innerhalb best. Wohn- und Mischzonen

			[ha]	[E/ha]	2018	1. Prio. (ZP) bis 2040	2. Prio. (RP) bis 2050
	Baureserve, unbebaut		17.61		110	821	–
		Wn	8.99	44	66	330	
		Wm	2.36	87	16	189	
		WGn	1.44	35	10	40	
		WGm	1.12	50	0	56	
		Kn	0.97	42	2	39	
		Km	2.73	67	16	167	
	Erweiterung Siedlungsgebiet		6.68		35	–	546
8	Steinberg-Tschess	Wm	3.12	87	10	–	261
9	Hasenbünt	Wm	1.64	87	15	–	128
10	Oberes Äuli	Wm	1.92	87	10	–	157
	Zwischentotal		24.29		145	821	546

Tab. 9: Übersicht Einwohnerfassungsvermögen-
ausserhalb best. Wohn- und Mischzonen

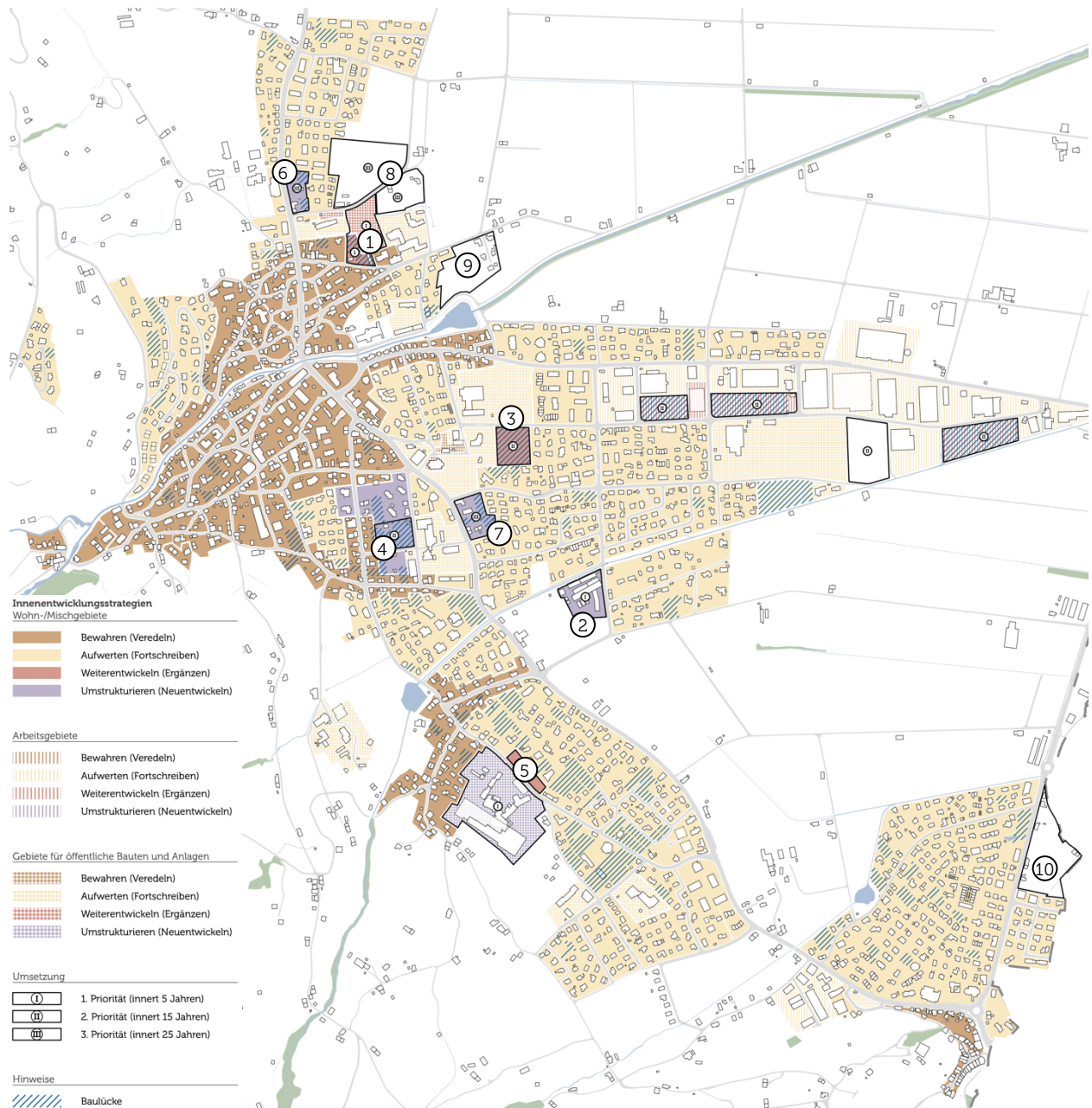
			[ha]	[E/ha]	2018	1. Prio. (ZP) bis 2040	2. Prio. (RP) bis 2050
	Bauzonen, bebaut	alle	115.60		5'449	218	–
	Innenentwicklungsgebiete		4.96		101	139	158
1	Stütli	Wm	0.32	87	0		28
2	Fabrikstrasse	Wm	0.86	87	2	73	
3	Unterdorf	Wm	0.68	87	0		59
4	Kirchbünt Ost	Wm	1.43	87	58	66	
5	Spitalstrasse	Wn	0.34	44	0		15
6	Forstbetrieb	WGm	0.52	50	7		19
7	Ivertschell	Wm	0.81	87	34		37
	Zwischentotal		120.56		5'550	357	158

Tab. 10: Zusammenfassung und Abweichung Einwohnererfassungsvermögen Wohn- und Mischzonen

	[ha]	[E/ha]	2018	1. Prio. (ZP) bis 2040	2. Prio. (RP) bis 2050
Baureserve, unbebaut	17.61		110	821	–
Erweiterung Siedlungsgebiet	6.68		35	–	546
Bauzonen, bebaut	115.60		5'449	218	–
Innenentwicklungsgebiete	4.96		101	139	158
Total	143.66		5'695	1'178	704
				+ 5'695	+ 6'873
Total			5'695	6'873	7'577
Kantonale Vorgabe			5'536	6'115	6'526
Abweichung			+ 159 (+ 3 %)	+ 758 (+ 12 %)	+ 1'051 (+ 16 %)

Ein detaillierter Kapazitätsnachweis folgt im Kapitel 3.4.2.

Abb. 7: Strategieplan Innenentwicklung



3.3.3 Teil Schutz

Allgemein

Der Teil Schutz wurde nicht vollständig neu erarbeitet. Die Inhalte der bestehenden Schutzverordnungen wurden grundsätzlich übernommen.

Anpassungen ergeben sich namentlich beim Ortsbildschutz und bei den Einzelobjekten. So wurden die Ortsbildschutzgebiete in Struktur- und Substanzschutz unterteilt sowie zwischen kantonaler und kommunaler Bedeutung unterschieden. Grundlage hierfür sind das ISOS und das kommunale Kulturinventar.

Ortsbildschutz (Änderung)

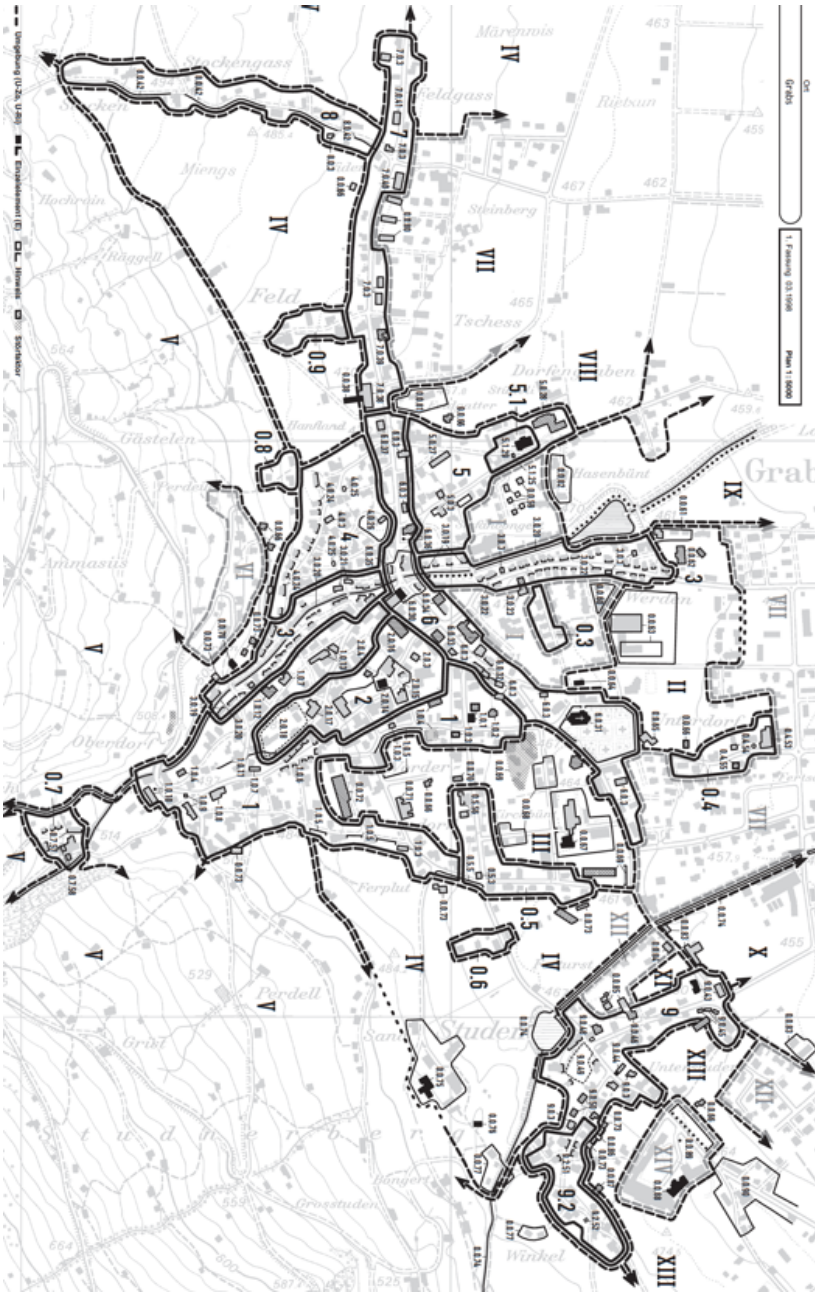
Der kantonale Richtplan verpflichtet die Planungsbehörden, das ISOS und das Kantonsinventar bei der Erfüllung ihrer eigenen raumwirksamen Aufgaben systematisch als Entscheidungsgrundlage beizuziehen und dabei in ihrer Interessenabwägung, die von ihnen festgelegten Erhaltungsziele zu berücksichtigen. Einerseits müssen die Gemeinden die Aussagen des ISOS und des Kantonsinventars (Erhaltungsziele und Perimeter) sachgerecht und mit geeigneten Schutzmassnahmen (wie Schutz-, Grün- und Freihaltezonen, Sondernutzungspläne sowie spezifische Schutzbestimmungen) parzellenscharf und eigentümergebunden in ihre Orts- und Nutzungsplanung einfließen lassen. Andererseits sind die Erhaltungsziele bei jeder raumrelevanten Tätigkeit – und immer wieder erneut – als obligatorische Entscheidungsgrundlage zu berücksichtigen.

Folgend wird der Umgang mit den einzelnen ISOS-Einträgen tabellarisch dargelegt. Gemäss den Erläuterungen zum ISOS entsprechen die Erhaltungsziele den folgenden Bezeichnungen:

- Gebiete:
 - Erhalt der Substanz | A
 - Erhalt der Struktur | B
- Umgebungszone:
 - Erhalt der Beschaffenheit | a
 - Erhalt der Eigenschaft | b

Grabs (kantonale Bedeutung)

Abb. 8: Aufnahmeplan Inventarkarte Dorf Grabs, ISOS Kanton St. Gallen



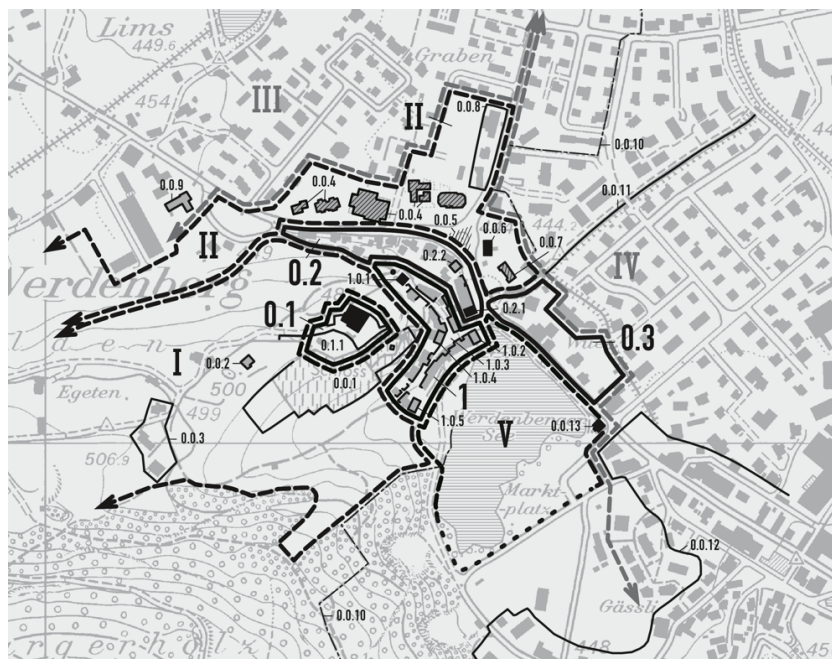
Tab. 11: Übersicht ISOS-Einträge mit Erhaltungszielen

Gebiet	Erhaltungsziel	Umsetzung in Planungsinstrument
1	A	Mittels rechtskräftiger Schutzverordnung, neu Ortsbildschutz Substanz und Erweiterung Kernzone DK3
2	B	Mittels rechtskräftiger Schutzverordnung, neu Ortsbildschutz Substanz, Kernzone K4 und Erweiterung Kernzone DK3
3	A	Teilbereich Grabserbach: mittels rechtskräftiger Schutzverordnung Teilbereich Werdenstrasse: mittels neu Ortsbildschutz Substanz (Werdenbergstrasse) und Kernzone DK3
4	A	Mittels rechtskräftiger Schutzverordnung: neu Ortsbildschutz Substanz und Kernzone DK3
5	B	Südlicher Bereich mittels bestehender Schutzverordnung, Kernzonen DK3
5.1	A	mittels Erweiterung Kernzone DK3
6	B	Nördlicher Bereich mittels rechtskräftiger Schutzverordnung und Kernzonen DK3 und K4; Südlicher Bereich keine schützenswerte Bebauung
7	B	Keine schützenswerte Struktur vorhanden
8	A	neu Ortsbildschutz Substanz
9	B	Teilweise mittels rechtskräftiger Schutzverordnung: neu Ortsbildschutz Substanz und Struktur (Teilbereich Staatsstrasse / Hochhausstrasse)
9.2	A	Mittels rechtskräftiger Schutzverordnung, neu Ortsbildschutz Substanz (Erweiterung auf L)
0.3	A	keine zusammenhängende schützenswerte Bausubstanz vorhanden
0.4	A	keine zusammenhängende schützenswerte Bausubstanz vorhanden
0.5	A	Mittels neu Ortsbildschutz Struktur (Kirchbüntstrasse) und Erweiterung Kernzone DK3 (Spitalstrasse)
0.6	A	Berücksichtigung durch Verzicht auf Einzonung (Landwirtschaftszone)
0.7	A	mittels Erweiterung Kernzone DK3
0.8	A	Teilbereich mittels neu Ortsbildschutz Substanz
0.9	A	Berücksichtigung durch Verzicht auf Einzonung (Landwirtschaftszone)
I	b	Weitgehend überbautes Siedlungsgebiet und keine erhaltenswerte Struktur vorhanden, Teilweise mittels Kernzone K4
II	a	Weitgehend überbautes Siedlungsgebiet, kein zu schützender Umgebungscharakter vorhanden
III	a	Weitgehend überbautes Siedlungsgebiet, kein zu schützender Umgebungscharakter vorhanden
IV	a	Berücksichtigung durch Verzicht auf Einzonung (Landwirtschaftszone), teilweise mit Grünzone geschützt (Freihaltung), östlicher Teil Studen (Fertrust) weitgehend überbautes Siedlungsgebiet
V	a	Berücksichtigung durch Verzicht auf Einzonung (Landwirtschaftszone)
VI	b	Weitgehend überbautes Siedlungsgebiet, kein zu schützender Umgebungscharakter vorhanden
VII	b	Weitgehend überbautes Siedlungsgebiet, langfristige Siedlungserweiterung (Tschess / Steinberg), kein zu schützender Umgebungscharakter vorhanden
VIII	a	Berücksichtigung durch Verzicht auf Einzonung (Landwirtschaftszone); Siedlungsrand (Landschaftsfenster) von Bebauung freizuhalten, Sicherung mittels Landwirtschaftszone und teilweise Freihaltegebiet bereits gegeben

Gebiet	Erhaltungsziel	Umsetzung in Planungsinstrument
IX	a	Berücksichtigung durch Verzicht auf Einzonung (Landwirtschaftszone); Siedlungsrand (Landschaftsfenster) von Bebauung freizuhalten, Sicherung mittels Landwirtschaftszone und teilweise Freihaltegebiet bereits gegeben
X	a	Berücksichtigung durch Verzicht auf Einzonung (Landwirtschaftszone); Siedlungsrand (Landschaftsfenster) von Bebauung freizuhalten, Sicherung mittels Landwirtschaftszone und teilweise Freihaltegebiet bereits gegeben
XI	a	Überbautes Siedlungsgebiet, kein zu schützender Umgebungscharakter vorhanden
XII	b	Überbautes Siedlungsgebiet, kein zu schützender Umgebungscharakter vorhanden
XIII	a	Nördlicher und östlicher Teil ist weitestgehend überbaut, kein zu schützender Umgebungscharakter vorhanden; Südlicher Teil ist der öffentlichen Zone und der Landwirtschaftszone zugewiesen, Berücksichtigung durch Verzicht auf Einzonung
XIV	b	Weitestgehend neu überbaut, kein zu schützender Umgebungscharakter vorhanden

Werdenberg (nationale Bedeutung)

Abb. 9: Aufnahmeplan Inventarkarte Werdenberg, ISOS Kanton St. Gallen



Tab. 12: Übersicht ISOS-Einträge mit Erhaltungs-
 ziele

Gebiet	Erhaltungsziel	Umsetzung in Planungsinstrument
1	A	Mittels rechtskräftiger Schutzverordnung berücksichtigt, neu Ortsbildschutz Substanz
0.1	A	Mittels Einzelobjekt in Schutzverordnung berücksichtigt
0.2	A	Mittels rechtskräftiger Schutzverordnung berücksichtigt, neu Ortsbildschutz Substanz
0.3	A	Innerhalb des Gemeindegebiets Buchs
I	a	Berücksichtigt durch Umgebungsschutzgebiet I
II	a	Teilweise berücksichtigt durch Umgebungsschutzgebiet II, weitgehend überbautes Siedlungsgebiet, Anpassung Perimeter
III	b	Teilweise berücksichtigt durch Umgebungsschutzgebiet II, weitgehend überbautes Siedlungsgebiet, Anpassung Perimeter
IV	b	Innerhalb des Gemeindegebiets Buchs
V	a	Innerhalb des Gemeindegebiets Buchs

Archäologische Schutzgebiete

Folgende Archäologieschutzgebiete gemäss kantonaler Richtplanung sind dargestellt:

- Buchserberg, Kalkofen
- Städtchen und Schloss Werdenberg
- Studnerberg, Grist
- Alp Ischlawiz
- Alp Pir
- Alp Garschella
- Evangelische Kirche
- Buschgel, Burgstelle
- Gästela, Burgstelle
- Furdifels, Tommelibühel, Burgstelle
- Egeten
- Grabserberg, Kapelle St. Sebastian und «Schadendorf»
- Studnerberg, Hugenbüel, Kapelle
- Wässerten, Hochgericht Werdenberg
- Voralp, Chalchofen
- Studnerberg, Sand, erster Standort der Kirche

Soweit nicht bereits geschützt, sind sie neu in die Schutzverordnung aufzunehmen.

Kulturobjekt

Im Rahmen der Überprüfung der Schutzverordnung werden sämtliche Kulturobjekte und Ortsbilder nach kantonalen und kommunalen Bedeutungen unterschieden. Die Unterscheidung bestimmt primär die Zuständigkeit für Unterstützungsbeiträge von denkmalpflegerischen Mehrleistungen. Im kommunalen Richtplan werden 72 Objekte als Objekte von kantonaler und kommunaler Bedeutung eingestuft. Die Schutzverordnung ist entsprechend anzupassen.

Die historischen Verkehrswege stammen aus dem Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS). Sie sind in die Schutzverordnung aufzunehmen.

Natur und Landschaft

Die schützenswerten Objekte und Gebiete werden als Ausgangslage von der aktuellen Schutzverordnung übernommen.

3.3.4 Teil Gestaltung

Siedlung

Basis für den Teil Gestaltung sind das Raumkonzept sowie der Strategieplan Innenentwicklung (vgl. Kap. 2.3.5). Der stärkere Druck auf das Baugebiet steht in gewissem Konflikt zum Ziel, den dörflichen Charakter mit starker Durchgrünung zu erhalten. Andererseits bietet die Innenentwicklung die Chance der Siedlungsaufwertung. Der Teil Gestaltung formuliert hierfür nutzbare Instrumente.

Gebiet von öffentlichem Interesse

Der Richtplan bezeichnet Gebiete, deren Entwicklung im besonderen öffentlichen Interesse steht.

Siedlungsgrenze

Im Richtplan sind an gewissen Abschlüssen des Siedlungsgebiets definitive Siedlungsgrenzen festgelegt. Diese definieren den langfristigen Siedlungsrand, bei dem das Siedlungsgebiet nie mehr wachsen soll. An Orten, wo keine Siedlungsgrenze definiert ist, ist eine Weiterführung des Siedlungsgebiets denkbar, sofern alle inneren Reserven aufgebraucht sind.

Die festgelegten Siedlungsgrenzen sind so zu gestalten, dass ein harmonischer Übergang zur Landschaft gebildet wird.

Durchgrünung des Dorfes

Das Siedlungsgebiet und insbesondere der Dorfkern sind geprägt von einer überdurchschnittlichen Durchgrünung. Zudem ist der Erhalt der Gärten und Höfe bei Verdichtung ein wichtiger Aspekt der künftigen Dorfgestaltung. Diesen Siedlungscharakter gilt es im Rahmen der Innenentwicklungsstrategie „Bewahren“ zu sichern, indem in der anschliessenden Revision der Rahmennutzungsplanung Ortsbildschutzzonen oder Zonen mit Einordnungsgebot gemäss Art. 99 PBG zugewiesen werden.

Öffentliche Räume

Neben der Bebauung sind der Strassenraum und weitere öffentliche Räume ein wesentliches Element einer attraktiven Siedlung. Entsprechend kann die Gemeinde in der Gestaltung mehr Einfluss nehmen, als dies bei privaten Grundstücken der Fall ist. Die öffentlichen Räume sollen eine attraktive und sichere Gestaltung aufweisen.

Um die Strassenräume als grössten öffentlichen Raum zu gliedern und entsprechend der umgebenden Bebauung zu gestalten, sind Merkblätter zu Strassenraumtypen zu erarbeiten. Diese sind als wegleitend zu betrachten und dienen als Hilfestellung bei baulich raumwirksamen

Entscheidungen. Insbesondere sind die Ortseingänge sowie das Dorfzentrum gestalterisch hervorzuheben.

Landschaft

Der Landschaftsraum wird von unterschiedlichen Elementen geformt. Die Natur- und Kulturlandschaft mit ihren Feldern, Wäldern und Aussichtslagen nehmen wichtige Naherholungsfunktionen ein. Das Kulturland ist vielfältig strukturiert. Dennoch gibt es Lücken im Lebensraumverbund.

Mit verschiedenen ökologischen Aufwertungsmaßnahmen besteht die Chance, die Vernetzungsfunktionen, auch innerhalb des Siedlungsgebietes, zu stärken. Durch die gezielte Förderung von Hochstammkulturen kann zum einen der Siedlungsrand attraktiv gestaltet werden und zum anderen ein wichtiger Beitrag zur ökologischen Vernetzung geleistet werden. Die Gemeinde ist verpflichtet, in intensiv genutzten Gebieten innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebiets für einen ökologischen Ausgleich zu sorgen.

3.3.5 Teil Verkehr

Es ist davon auszugehen, dass die beabsichtigte Innenentwicklung zusätzliche Wege auslösen wird.

Die Richtplanung beabsichtigt, den Modal Split – zumindest was die Wege innerhalb des Siedlungsgebiets betrifft – zugunsten des Fuss- und Veloverkehrs zu verbessern. Entsprechend ist deren Infrastruktur prioritär zu fördern. Dabei soll insbesondere auch die kombinierte Mobilität gefördert werden, indem beispielsweise an gut frequentierten Bushaltestellen genügend Veloabstellplätze bereitgestellt werden.

Darüber hinaus ist sich die Gemeinde bewusst, dass eine erfolgreiche Innenentwicklung auch einen gewissen Mehrverkehr generiert. Dieser soll jedoch auf den bestehenden Infrastrukturen abgewickelt werden. Die Verwirklichung einer nachfrageorientierten Verkehrsplanung ist insbesondere innerhalb des Dorfes nicht im Sinne der Gemeinde und entspricht nicht den Zielen des Raumplanungsgesetzes.

Motorisierter Individualverkehr

Eine siedlungsverträgliche Abwicklung des motorisierten Individualverkehrs ist wichtig. Die Strassenräume müssen neben den Bedürfnissen aller Verkehrsarten auch als Begegnungsraum funktionieren. Die flächendeckende Temporeduktion leistet dazu einen essenziellen Beitrag.

Mit der Einteilung des Strassennetzes gemäss der VSS-Normen soll bei Strassensanierungen die für den Strassentyp richtige Dimensionierung und Gestaltung realisiert werden.

Langsamverkehr

Ein sicheres, dichtes und lückenloses Fuss- und Veloverkehrsnetz ist nicht nur für den innerörtlichen Verkehr wichtig, sondern stellt eine wichtige Freizeitinfrastruktur dar. Die gute Einordnung in die wichtigen Strassenräume und die Behebung der Schwachstellen stellen den Schwerpunkt dar.

Öffentlicher Verkehr

Die sehr gute Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr ist für die Innenentwicklung von Siedlungsräumen prioritär. Sie ist ein relevantes Kriterium für die Siedlungsentwicklung einer Gemeinde. In Wohn- und Mischgebieten, wo eine ÖV-Güteklasse D nicht gewährleistet werden kann sowie in Arbeitsgebieten, wo eine ÖV-Güteklasse C nicht gewährleistet werden kann, sind künftig nur noch in Ausnahmefällen Einzonnungen zulässig.

Der Fokus liegt im Rahmen des erarbeiteten Ortsbuskonzepts im Ausbau und der Optimierung des Ortsbusnetzes und der damit verbundenen Lückenschliessung entlang der Staatsstrasse. Im Richtplan werden neue Haltestellenstandorte gemäss Ortsbuskonzept bezeichnet. Einige Haltestellen werden bereits auf den Fahrplanwechsel 2025 umgesetzt. Der Gemeinderat hat das Ziel, nicht nur auf Fahrplanhaltestellen zu setzen und an geeigneten Orten auch Busbuchten für einen optimalen Verkehrsablauf einzusetzen.

3.3.6 Teil Infrastruktur

Die Versorgung des Siedlungsgebietes mit soziokulturellen sowie verwaltungstechnischen und technischen Einrichtungen ist für künftige Siedlungsentwicklungen anzupassen. Insbesondere das Einrichten von öffentlichen Betreuungsangeboten und die Unterstützung von privaten Trägern stellt ein allgemein zu fokussierendes Handlungsfeld dar.

3.3.7 Teil Umwelt

Massnahmenkonzept Naturgefahren

Einige Siedlungsgebiete der Gemeinde Grabs sind mit Gefährdungen überlagert. Ein Massnahmenkonzept zur Behebung dieser Naturgefahren wurde 2017 erarbeitet. Es sind darin keine raumplanerischen Massnahmen vorgesehen, die in den Richtplan aufgenommen werden müssten. Gebiete, welche frei von einer Bebauung gehalten werden sollen, liegen alle im Landwirtschaftsgebiet. Die Massnahme im Bereich Iverplut wurde in der Zwischenzeit anders umgesetzt, sodass kein Freihaltekorridor für den Sandbach ausgewiesen werden muss.

Gewässerräume

Zahlreiche Bäche in der Gemeinde Grabs sind im Verlaufe der Zeit eingedolt oder begradigt worden. Dies steht einerseits im Zusammenhang mit einer intensivierten und rationalisierten Landwirtschaft. Aber auch zu Siedlungserweiterungszwecken wurden verschiedene Bäche verbaut oder eingedolt. Gemäss Gewässerschutzverordnung ist die Öffnung von eingedolten Bachläufen obligatorisch. Im Rahmen des geforderten Gewässeraufwertungsprogrammes (LEK 2015) sind Aufwertungsmassnahmen zu prüfen und soweit möglich umzusetzen.

Die Festlegung der Gewässerräume erfolgt, wie vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) empfohlen, nachgelagert an die Ortsplanungsrevision in einem separaten Projekt resp. Verfahren.

Nichtionisierende Strahlung

Es sind im Wirkungsbereich von nicht ionisierenden Strahlungen keine Einzonungen oder sonstige Massnahmen vorgesehen, welche spezielle Festlegungen in der Richtplanung nötig machen würden.

Lärm

Bei der Revision der Rahmennutzungsplanung sind konkrete Massnahmen bezüglich des Lärmschutzes zu prüfen. Insbesondere ist bei Wohnzonen schwergewichtig entlang von stark befahrenen Strassen eine Lärmvorbelastung näher zu untersuchen.

Vielerorts trug man dem Umstand Rechnung, indem man entlang von diesen Lärmquellen Mischzonen mit der Empfindlichkeitsstufe III auschied. Meist wurden diese Gebiete trotzdem nur zum Wohnen genutzt. Werden solche Gebiete nun ihrer tatsächlichen Nutzung entsprechend zu reinen Wohnzonen umgezont, sinkt auch die Empfindlichkeitsstufe.

Sind keine Einschränkungen der Wohnqualität zu erwarten, ist entlang der Strassenzüge eher eine Empfindlichkeitsstufe III anzustreben. Dies ermöglicht eine Bebauung, welche einen direkten Bezug zum Strassenraum

nimmt, was zu städtebaulich und architektonisch besseren Lösungen führt.

Energie

Neben der Energiestadt Re-Zertifizierung des Labels „Gold“ und dessen Weiterverfolgung der energiepolitischen Ziele für 2035 ist die Anpassung der Energieversorgung für die Gemeinde die zentrale Aufgabe, um ihren Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

3.3.8 Teil Eigentum

Erhältlichkeit

Um die Nutzung der inneren Reserven zu ermöglichen, müssen die unbebauten Grundstücke auf dem Markt verfügbar sein. Die Verfügbarkeit kann von Seite Gemeinde über verwaltungsrechtliche Verträge nach Art. 8 und 65 PBG und das Kaufrecht nach Art. 9 PBG verbessert werden. Grössere Areale sollen in der Regel auf der Basis von Vereinbarungen mit den Grundeigentümern entwickelt werden. Für Grundstücke, die nach dem Erwerb durch die Gemeinde einfach wieder veräussert werden können, wird der Hinweis auf das Kaufrecht angemerkt.

3.4 Rahmennutzungsplanung

3.4.1 Allgemeine Hinweise

Bestandteile

Der Rahmennutzungsplan der Gemeinde Grabs setzt sich aus den folgenden Bestandteilen zusammen:

Zonenplan und Baureglement

Der Zonenplan und das Baureglement ordnen das Bauwesen der Gemeinde gemäss Art. 7 Abs. 2 PBG über öffentlich-rechtliche Bauvorschriften.

Der Zonenplan legt die Abgrenzung zwischen Baugebiet und Nichtbaugebiet gemäss Art. 7 Abs. 1 PBG fest. Innerhalb der Bauzone regelt er in Verbindung mit dem Baureglement die zulässige Nutzungsart, Nutzungsintensität und Immissionstoleranz. Zusätzlich können namentlich folgende Regelungen aufgenommen werden.

- In den Kernzonen können Schutz- und Gestaltungsvorschriften erlassen werden. Zudem sind auch Vorschriften, welche der Entwicklung von orts- und Quartierzentren dienen, möglich. (Art. 15 PBG)
- In speziell bezeichneten Gebieten können bestimmte Nutzungen zugelassen oder ausgeschlossen werden. Beispielsweise können publikumsintensive Einrichtungen (PE) oder Orte mit empfindlicher Nutzung ausgeschlossen werden. (Art. 7 Abs. 3 lit. b) PBG).
- Für konkret bezeichnete Gebiete können Vorschriften zur guten Gestaltung und Einordnung von Bauten und Anlagen in die Umgebung erlassen werden. (Art. 99 PBG)
- Es können neu Sondernutzungsplanpflichten im Zonenplan festgelegt werden. Dabei muss stets ein besonderes öffentliches Interesse vorliegen und der Zweck des Sondernutzungsplans im Zonenplan festgelegt werden. (Art. 7 Abs. 3 lit. c) PBG).

Schutzverordnung

Die Schutzverordnung gemäss Art. 5 und 6 NHG und Art. 114ff. PBG besteht aus dem Plan sowie dem Reglement. Im Plan werden die geschützten Natur- und Kulturobjekte und Flächen bezeichnet. Im Reglement sind die entsprechenden Schutzvorschriften formuliert. Die Schutzverordnung wird im Anschluss an die Auflage von Zonenplan und Baureglement revidiert.

Verbindlichkeit

Die Rahmennutzungsplanung ist grundeigentümerverbindlich und parzellenscharf.

3.4.2 Zonenplan

Allgemeines

Redaktionelle Bereinigungen

Mit der Gesamtrevision des Zonenplans können auch verschiedene redaktionelle Anpassungen vorgenommen werden. Diese haben alle keinen Einfluss auf die effektive Bebaubarkeit der Grundstücke oder das Fassungsvermögen der Bauzone. Die Abgrenzung der Bauzonen wird gemäss den nachfolgend aufgeführten Kriterien abgegrenzt:

- Parzellengrenze
- Abstände (z. B. Wald, Gewässer, etc.)
- Bodenbedeckung
- Geometrien (Parallelen, Weiterführung von Linien, rechtwinklige Linien, Verbindung von Grenzpunkten)
- Erschliessung und Bebaubarkeit
- Topografie
- Bestehende Bauzonenabgrenzung

Teilweise verläuft die Zonengrenze nicht exakt auf der Parzellengrenze der amtlichen Vermessung. Dies ist in der Praxis wenig praktikabel und die Zonengrenzen nicht nachvollziehbar. In diesen Fällen wird die Zonierung der Parzellengrenze angepasst.

Trennung Baugebiet / Nichtbaugebiet

Im Zonenplan wird eine klare Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet vorgenommen und damit das Siedlungsgebiet definiert. Neben der farblichen unterschiede der Nichtbauzonen werden die Zonen innerhalb des Baugebietes mit dem Kürzel «iB» und Zonen ausserhalb mit dem Kürzel «aB» gekennzeichnet.

Gewässer

Die Zonierung bei Gewässern wird ebenfalls an die Bodenbedeckung der amtlichen Vermessung angepasst. In der Regel werden entlang der Gewässer die Freihaltezonen dem Zweck «Ortsplanung» zugewiesen. Die Freihaltezonen mit dem Zweck Natur- und Heimatschutz entsprechen den Naturschutzzonen der rechtskräftigen Schutzverordnung. Diese Gebiete sind nicht als Schutzzone ausgeschieden, weil auf eine doppelte Zuweisung verzichtet wird. Die Zonengrenzen richten sich soweit dies zweckmässig ist nach der Parzellengrenze oder der Baulinie Gewässerabstand.

Bei der definitiven Gewässerraumfestlegung sind die Freihaltezonen / Schutzzonen anzupassen und Unstimmigkeiten mit Flächen der Schutzverordnung zu bereinigen.

Verkehrsflächen

Im Zonenplan sind sämtliche ausparzellierten Strassen und Wege als Verkehrsfläche dargestellt. Im Rahmen der Überarbeitung des Gemeindestrassenplans sind die Zuweisungen zu überprüfen und Differenzen zwischen Gemeindestrassenplan und Zonenplan zu klären. Die Verkehrsflächen müssen zusammen mit den übrigen Zonen flächendeckend und überlappungsfrei sein. Die im Zonenplan ausgeschiedenen Verkehrsflächen entsprechen den im Strassenplan klassierten Kantonsstrassen und Gemeindestrassen 1. bis 3. Klasse.

Eine detaillierte Betrachtung bezüglich der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet ist insbesondere bei Strassen am Siedlungsrand vorzunehmen. Dabei wird eine Strasse dem Siedlungsgebiet zugewiesen, wenn diese noch Bauzonen erschliesst. Verläuft die Strasse zwar entlang von Bauzonen, hat aber für diese keine Erschliessungsfunktion, wird die Strasse dem Nichtsiedlungsgebiet zugewiesen.

Wald

Die Waldfläche bleibt im Zonenplan unverändert bestehen. Dort, wo der Wald Siedlungsfläche tangiert, sind die Waldgrenzen bereits festgelegt worden. Diese sind im Zonenplan eingetragen. Zurzeit bereinigt der Kanton St. Gallen seine Waldflächen. In diesem Sinne sind die im Zonenplan dargestellten Waldflächen provisorisch und werden nach Vorliegen eines bereinigten Datensatzes der amtlichen Vermessung bereinigt.

Bisheriges, Übriges Gemeindegebiet

Das neue Planungs- und Baugesetz kennt kein übriges Gemeindegebiet mehr. Die Flächen des übrigen Gemeindegebiets werden in der Regel entweder als Freihaltezone (z. B. Böschungen bei Bahnlinien) oder als Landwirtschaftszone (z. B. landwirtschaftlich genutzte Flächen) dargestellt.

Zonenbezeichnungen

In Art. 12 ff. des neuen Planungs- und Baugesetzes (PBG) werden die zulässigen Zonenarten abschliessend definiert. Die nachfolgende, der Terminologie der Richtlegende des Zonenplanes nach PBG (vom 3. April 2018) folgende Zusammenstellung zeigt die neuen Zonen nach PBG und die bestehenden Zonen nach altem Baugesetz (BauG) im Vergleich.

Tab. 13: Zonenbezeichnungen

Bauzonen	
Zonenplan neu	Zonenplan alt
Wohnzone W 11.2	Wohnzone Einfamilienhaus WE
Wohnzone W 11.2	Wohnzone W2
Wohnzone W 14.8	Wohnzone W3
Wohn- / Gewerbezone WG 11.2	Wohn-Gewerbezone WG2B
Wohn- / Gewerbezone WG 11.2	Wohn-Gewerbezone WG2
Wohn- / Gewerbezone WG 14.8	Wohn-Gewerbezone WG3
Arbeitszone A 15	Gewerbe-Industriezone GI A
Arbeitszone A 20	Gewerbe-Industriezone GI B
Kernzone K 12	Dorfkernzone Studen DS
Kernzone K 12	Kernzone Altstadt KA
Kernzone K 15	Dorfkernzone Grabs DG
Kernzone K 18	Kernzone K4
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe BA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe BA
Freihaltezone Ortsplanung FiB O	Grün Freihaltung innerhalb Bauzone GF <i>i</i>
Freihaltezone Natur- und Heimatschutz FiB NH	Grün Naturschutz innerhalb Bauzone GN <i>i</i>
Freihaltezone Sport und Freizeit FiB SF	Grün Erholung innerhalb Bauzone GE <i>i</i>
Intensiverholungszone Reitsport I R	Intensiverholungszone IE R
Intensiverholungszone Voralp I V	Kurzzone Kur
Nichtbauzonen	
Zonenplan neu	Zonenplan alt
Landwirtschaftszone L	Landwirtschaftszone L
Intensivlandwirtschaftszone IL	Intensivlandwirtschaftszone LI
Freihaltezone Ortsplanung FaB O	Grün Freihaltung ausserhalb Bauzone GF <i>a</i>
Freihaltezone Natur- und Heimatschutz FaB NH	Grün Naturschutz ausserhalb Bauzone GN <i>a</i>
Freihaltezone Sport und Freizeit FaB SF	Grün Erholung ausserhalb Bauzone GE <i>a</i>
Hinweise	
Zonenplan neu	Zonenplan alt
Verkehrsfläche innerhalb Bauzone VF iB	Hinweis Verkehrsfläche VF
Verkehrsfläche ausserhalb Bauzone VF aB	Hinweis Verkehrsfläche VF
Unproduktive Fläche	–
–	Übriges Gemeindegebiet ÜG

Zonenänderungen

Abb. 10: Zonenänderungen Ausschnitt Grabs Nord
(ohne Masstab)

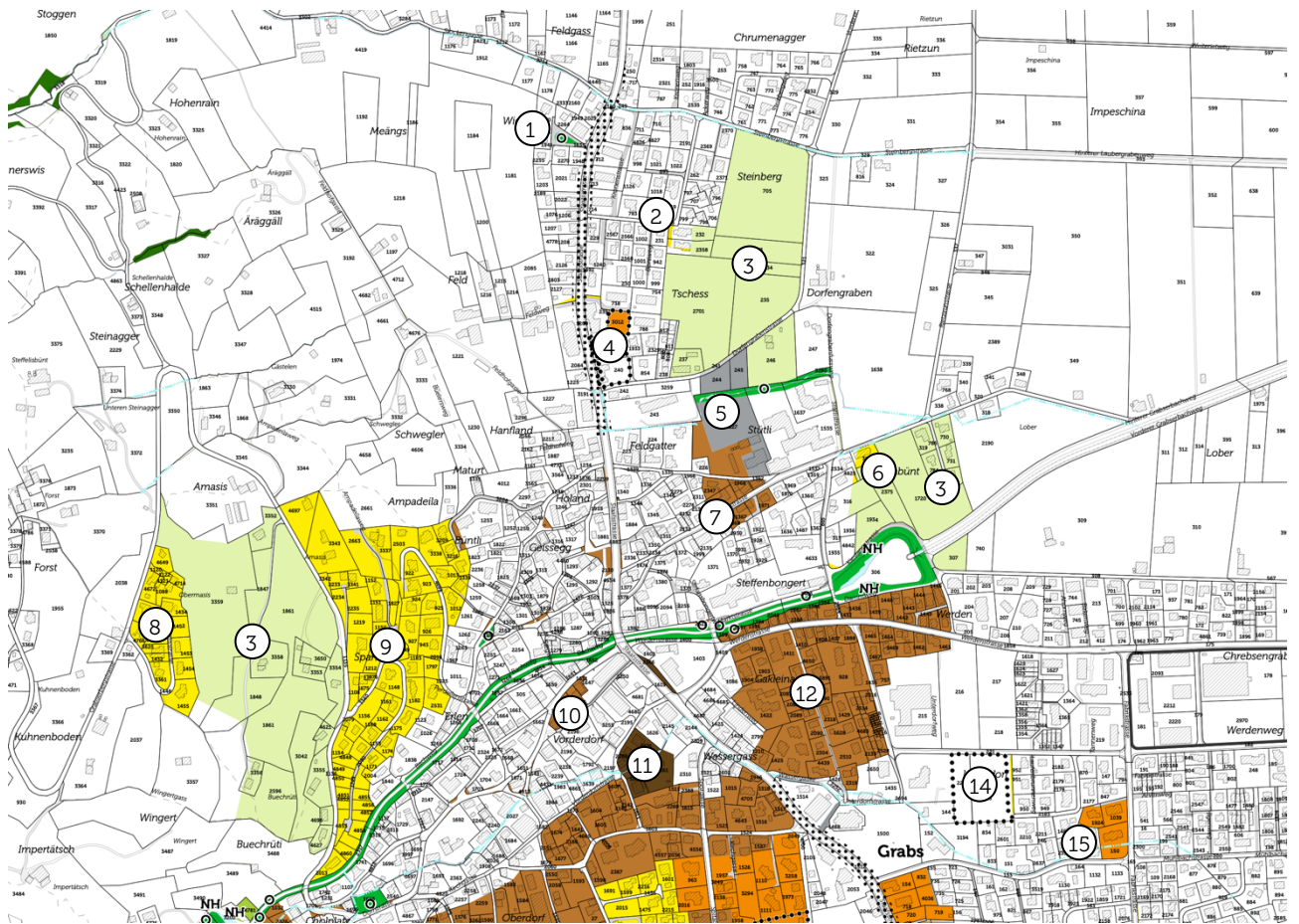


Abb. 11: Zonenänderungen Ausschnitt Grabs Süd
 (ohne Masstab)

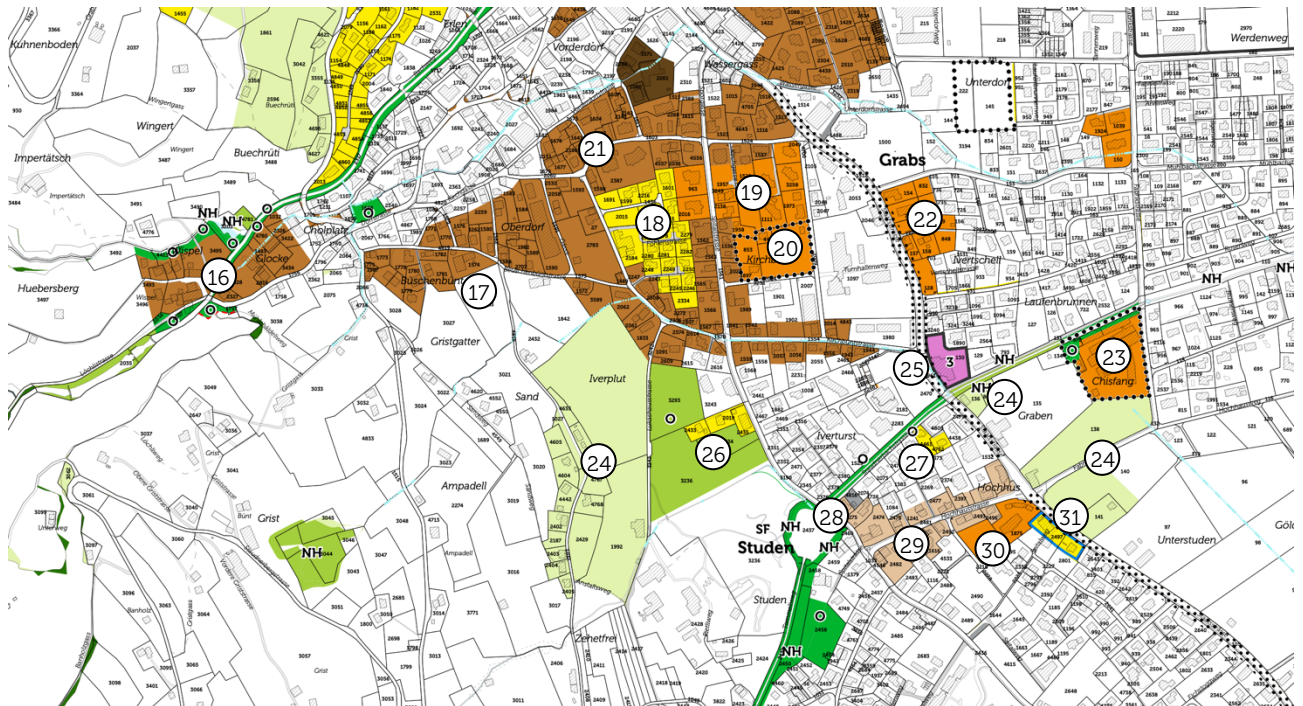


Abb. 12: Zonenänderungen Ausschnitt Werden-
 berg (ohne Masstab)

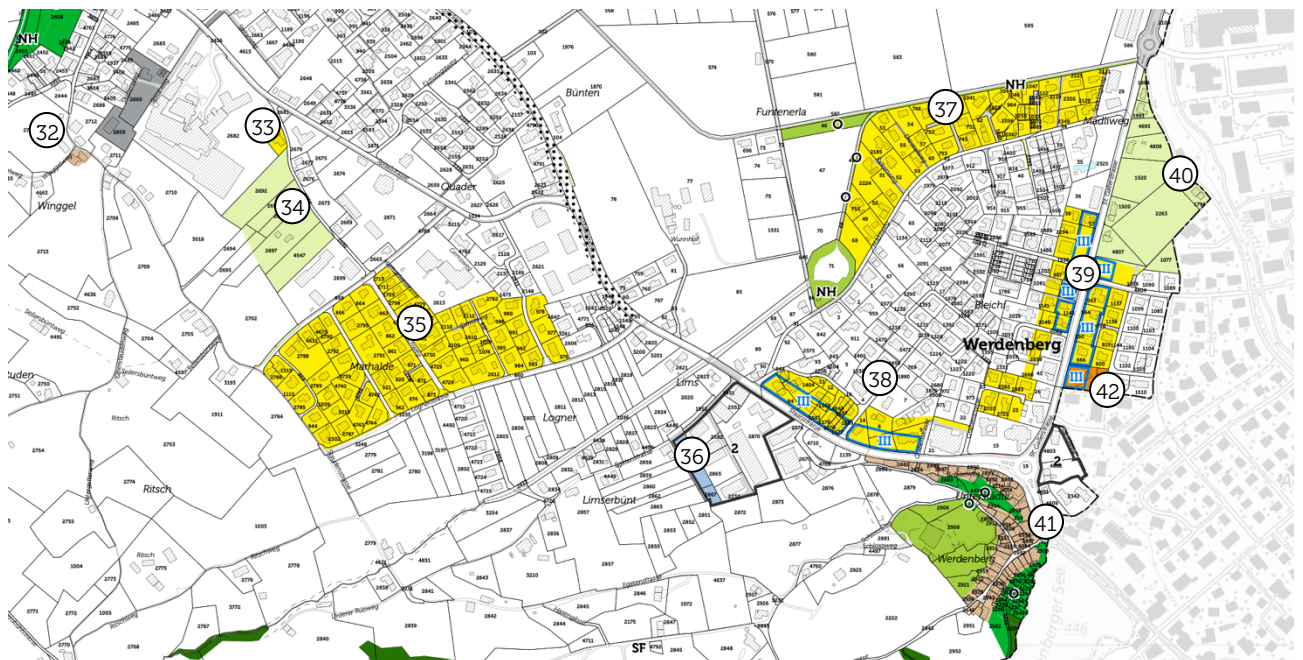
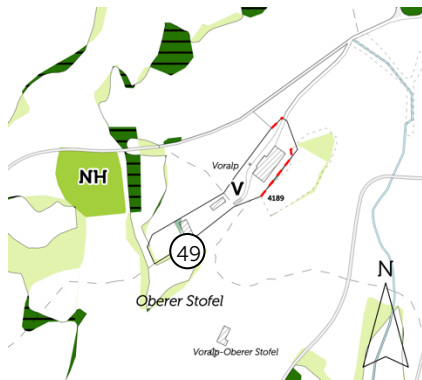


Abb. 13: Zonenänderungen Ausschnitt Industrie
 (ohne Masstab)

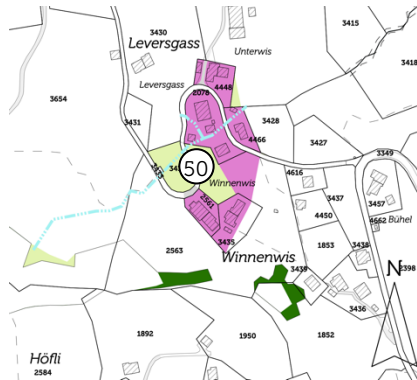


Abb. 14: Zonenänderungen Ausschnitt Voralp,
 Winnenwis und Schulhaus Berg (ohne Masstab)

Oberer Stofel (Voralp)



Winnenwis



Schulhaus Berg

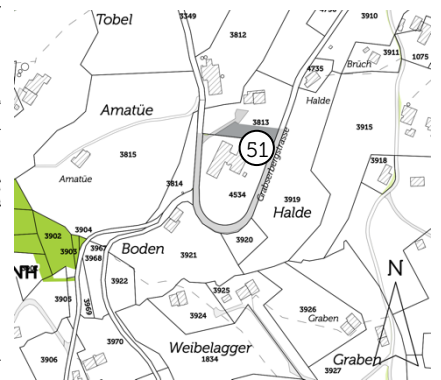
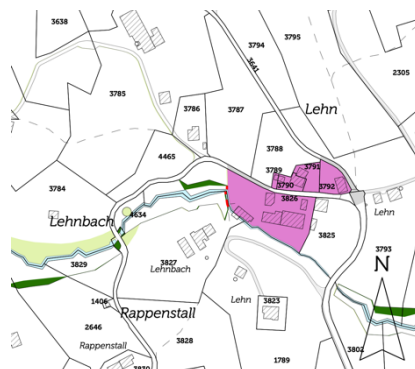


Abb. 15: Zonenänderungen Ausschnitt Lehn und
 Jörler (ohne Masstab)

Lehn



Jörler



Tab. 14: Übersicht Zonenänderungen

Nr.	GS-Nr.	Ort	Zone bestehend	Zone neu	Begründung
1	1635	Stockenhofstrasse	W2	FIB O	Fläche soll langfristig unbebaut bleiben
2	2358	Tschessweg	OeBA	W 11.2	Gebäude soll vollständig in Wohnzone liegen. Im Bereich der Zone OeBA befindet sich eine Versickerungsanlage für das Quartier.
3	div.	Steinberg/Tschess, Amasis, Hasenbünt	UeG	L	Aufhebung des übrigen Gemeindegebiets
4	3012	Tschess	WG3	W 14.8 + SNP-P	Parzelle soll der reinen Wohnnutzung dienen. Für die Parzelle und das südliche Gewerbe gilt eine Sondernutzungsplanpflicht.
5	226, 227, 244, 245	Stütli	W3, UeG	K 15, OeBA	Erstellung neue Turnhalle, neuer Kindergarten sowie Wohnbauten inkl. Aussenraumerweiterung des Schulhauses Feld (Cluster öffentliche Nutzungen gemäss Siegerprojekt des Studienauftrags) ³
6	317, 4825	Hasenbünt	UeG	W11.2	Arrondierung, da heute lediglich Teile der Parzellen eingezont sind / Zonenabgrenzung läuft quer durch Parzelle / Gebäude besteht seit Mitte des 20. Jhd. / ÖV-Erschliessung wird mittels Erweiterung des Ortsbusnetzes verbessert
7	div.	Stütli	W2	K 15	Gebiet ist historischer Bebauung zugehörig (gemäss ISOS)
8	div.	Säntisstrasse	WE	W 11.2	Aufhebung der Einfamilienhauszone
9	div.	Ampadeila, Spanna	WE	W 11.2	Aufhebung der Einfamilienhauszone
10	div.	Vorderdorf	K4	K 15	Gebiet ist aufgrund ihrer Struktur der tieferen Kernzone zugehörig
11	div.	Vorderdorf	WG3	K 18	Gebiet ist Teil des Dorfkerns und soll analog der nördlichen Umgebung der Zentrumsentwicklung dienen
12	div.	Gakleina, Werden	W2, W3, WG2	K 15	Zuweisung zu Kernzone aufgrund historischer Strukturen entlang der Werdenstrasse und dem Gakleinenweg (gemäss ISOS). Um Minibauzonen zu vermeiden und eine qualitativ hochwertige Entwicklung im Dorfzentrum zu sichern, sind die übrigen Gebiete ebenfalls der Kernzone zugewiesen.
14	145, 222	Unterdorf	W3	W 14.8 + SNP-P	Um auf der grossen Baulandreserve eine qualitativ hochwertige Gestaltung der Bauten und Aussenräume zu erreichen, gilt eine Sondernutzungsplanpflicht
15	150,1039, 1924	Unterdorf	WG3	W 14.8	Zonierung wird der tatsächlichen Nutzung (reine Wohnnutzung) angepasst
16	div.	Wispel, Glocke	WG2,WG3, OeBA	K 15, FIB O	Gebiete werden aufgrund historischer Strukturen (gemäss ISOS) der Kernzone zugewiesen. Parz. Nr. 3202 soll langfristig unbebaut bleiben.
17	1574	Büschenbünt	L	K 15	Ehemals landwirtschaftlich genutztes Gebäude, das als Wohngebäude dient und zur Beuschenbüntstrasse ausgerichtet ist / zum Siedlungsgebiet zugehörig / qualitativ hochwertige Bewahrung erwünscht

³ Im Sommer 2024 wurden Mitwirkungsveranstaltungen zur Evaluierung des künftigen Turnhallenprojekts durchgeführt. Dieser Prozess zur Projektevaluierung ist noch nicht abgeschlossen.

Nr.	GS-Nr.	Ort	Zone bestehend	Zone neu	Begründung
18	div.	Kirchbünt	WG2	W 11.2	Zonierung wird der tatsächlichen Nutzung (reine Wohnnutzung) angepasst
19	div.	Kirchbünt	WG3	W 14.8	Zonierung wird der tatsächlichen Nutzung (reine Wohnnutzung) angepasst
20	div.	Kirchbünt	WG3	W 14.8 + SNP-P	Um auf der grossen Baulandreserve eine qualitativ hochwertige Gestaltung der Bauten und Aussenräume zu erreichen, gilt eine Sondernutzungsplanpflicht
21	div.	Vorderdorf	WG2, WG3, W3, OeBA	K 15	Gebiete werden aufgrund der historischen Strukturen (gemäss ISOS) der Kernzone zugewiesen. Das Rathaus ist Teil der Kernbebauung und soll den erhöhten Anforderungen an die Gestaltung entsprechen. Es wird daher trotz öffentlicher Nutzung der Kernzone zugewiesen.
22	div.	Ivertschell	W2	W 14.8	Aufgrund der Lage im Zentrum des Dorfes und entlang der Staatsstrasse wird eine Verdichtung angestrebt.
23	133, 970	Fabrikstrasse	GI I	W 14.8 + SNP-P	Gebiet wird nicht mehr gewerblich-industriell genutzt. Aufgrund Lage inmitten des Wohngebiets soll das Gebiet einer Wohnnutzung zugewiesen werden. Um eine qualitativ hochwertige Gestaltung der Bauten und Aussenräume zu erreichen, gilt eine Sondernutzungsplanpflicht
24	div.	Graben, Iverplut	UeG	L	Aufhebung des übrigen Gemeindegebiets
25	130	Restaurant Schäfli	W2	WG 11.2	Parzelle wird der Restaurantnutzung entsprechend der Mischzone zugewiesen. Es wird eine Nutzungsart überlagert, welche im EG die Gastronomienutzung vorschreibt.
26	2019, 2433, 2435	Spitalstrasse	UeG	W 11.2	Drei Gebäude, die schon seit knapp 100 Jahren bestehen und direkt an Wohnzone angrenzen, sollen ihrer Nutzung entsprechend in Wohnzone eingezont werden / Massnahme aus Massnahmenkonzept Naturgefahren wurde anderweitig umgesetzt
27	4461, 4762	Unterstudien	WG3	W 11.2	Zonierung wird der tatsächlichen Nutzung (zweigeschossige Wohnnutzung) angepasst
28	4816	Unterstudien	W2	OeBA	Auf der Parzelle befinden sich zwei Trafostationen. Die Parzelle ist vollständig öffentlich genutzt.
29	div.	Unterstudien, Hochhus	W2, WG2, WG3	K 12	Gebiete werden aufgrund historischer Strukturen (gemäss ISOS) der Kernzone zugewiesen.
30	1875, 2368	Unterstudien	W2, WG3	W 14.8	Zonierung der Parz. 1875 wird der tatsächlichen Nutzung (reine Wohnnutzung) angepasst. Auf der Baulandreserve der Parz. 2368 soll eine dichtere, dreigeschossige Bauweise möglich sein.
31	2497, 2801	Unterstudien	WG2	W 11.2	Zonierung der Parz. 1875 wird der tatsächlichen Nutzung (reine Wohnnutzung) angepasst. Zusätzlich wird eine abweichende Empfindlichkeitsstufe festgelegt.
32	2713	Winggel	L	K 12	Gebäude ist Teil des Ensembles der bäuerlichen Altbebauung Winkel, dessen nördlicher Teil bereits der Bauzone zugeordnet ist (ISOS Nr. 9.2)
33	2691	Marktweg	UeG	W11.2	Wohnhaus ist mehrseitig von Bauzone (Spital und Wohnen) umgeben / in Baugebiet hineinragende kleine UeG-Fläche wird im Sinne einer Arrondierung dem Baugebiet zugeordnet

Nr.	GS-Nr.	Ort	Zone bestehend	Zone neu	Begründung
34	div.	Ritsch	UeG	L	Aufhebung des übrigen Gemeindegebiets
35	div.	Marhalde	WE	W 11.2	Aufhebung der Einfamilienhauszone
36	1791, 2867	Haldenstrasse	L	A 15	Erweiterung der Arbeitszone für Betriebserweiterungen der angrenzenden Betriebe (Anfrage der Betriebe liegen vor), Einzonungen auf Basis eines Verwaltungsvertrag
37	div.	Mädliweg	WE, WG2	W 11.2	Aufhebung der Einfamilienhauszone / Zonierung wird der tatsächlichen Nutzung (reine Wohnnutzung) angepasst
38	div.	Lims	WG2	W 11.2	Zonierung wird der tatsächlichen Nutzung (reine Wohnnutzung) angepasst. Zusätzlich wird auf der ersten Bautiefe entlang der Staatsstrasse eine abweichende Empfindlichkeitsstufe festgelegt.
39	div.	Graben	WG2	W 11.2	Zonierung wird – wo zweckmässig – der tatsächlichen Nutzung (reine Wohnnutzung) angepasst. Zusätzlich wird auf der ersten Bautiefe entlang der St. Gallerstrasse eine abweichende Empfindlichkeitsstufe festgelegt.
40	div.	Oberes Aeuli	UeG	L	Aufhebung des übrigen Gemeindegebiets
41	div.	Werdenberg	GFa	FIB O	Freihaltezone wurden von ausserhalb zu innerhalb des Baugebiets angepasst
42	1990	Graben	WG2	W3	Zonierung wird der Parzellenstruktur angepasst und analog der südlichen und östlichen Parzellen der Wohnzone mittlerer Dichte zugewiesen.
43	449	Inggeriäls	GI I	FIB O	Fläche soll langfristig als Grünfläche erhalten werden und ein Übergang vom Wohn- zum Arbeitsgebiet bilden.
44	449	Inggeriäls	GI I	A 20	Restfläche zwischen Freihaltezone und Zone A 20 wird ebenfalls der Zone A 20 zugewiesen. Übergang zum Wohngebiet wird durch Freihaltezone gewährleistet.
45	453, 454, 455	Inggeriäls	UeG	L	Aufhebung des übrigen Gemeindegebiets
46	375, 376, 377	Chrebsengraben	OeBA	A 15	Fläche war für reine öffentliche Nutzung mit Parkierungen und Freizeit/Skatepark angedacht. Ein Teil wird für Gewerbebauten und Zufahrt benötigt. Der andere Teil bleibt Parkierungsanlage, die sowohl öffentlich wie auch gewerblich genutzt wird. Weiterentwicklung zu einem Parkdeck mit Mischnutzung (öffentlich/gewerblich) ist nicht ausgeschlossen. Aus diesem Grund wird gesamte Fläche der Arbeitszone zugewiesen.
47	488, 489	Chrebsengraben	UeG	L	Aufhebung des übrigen Gemeindegebiets
48	368	Werdenweg	UeG	OeBA	Fussballplatz soll um 2 Trainingsfelder erweitert werden. Zusätzliche Felder können nur mit zusätzlicher Einzonung realisiert werden.
49	4189	Oberer Stofel (Voralp)	Kur	I V	Aufhebung der Kurzzone
50	3429, 4448	Winnenwies	WG2a	L	Arrondierung, Anpassung Zonierung auf Parzellengrenze
51	3813	Schulhaus Berg	L	OeBA	Fläche für Schulhauserweiterung
52	3966	Jörler	UeG	L	Aufhebung des übrigen Gemeindegebiets

Gebiete mit bestimmter Nutzungsart (Überlagerung)

Auf der Grundlage der von Art. 7 Abs. 3 lit. b PBG kann die Gemeinde für ein Gebiet bestimmte Nutzungen ausschliessen. Für sämtliche Gebiete mit Arbeitsnutzung werden publikumsintensive Einrichtungen ausgeschlossen. Die entsprechenden Flächen werden mit einer überlagerten Festlegung im Zonenplan bezeichnet. Die peripheren Standorte sind für publikumsintensive Einrichtungen wenig sinnvoll. Zudem muss die Erschliessung bei publikumsintensiven Einrichtungen anderen Anforderungen genügen. Publikumsaktive Nutzungen sollten im Ortszentrum konzentriert werden.

Im Gebiet Studen (südlich des Gebiets Nr. 25) ist eine Fläche ausgewiesen, bei der keine Bodenveränderungen gestattet sind.

Um das Restaurant auf der Parzelle Nr. 130 langfristig zu erhalten, wird auf diesem Grundstück eine bestimmte Nutzungsart überlagert, welche die Gastronomienutzung im Erdgeschoss vorschreibt.

Einordnungsgebot entlang Strassen (Überlagerung)

Art. 99 Abs. 2 PBG erlaubt der Gemeinde in konkret bezeichneten Gebieten Vorschriften zur Einordnung von Bauten und Anlagen in die Umgebung zu formulieren. Die attraktive Gestaltung der wichtigen Strassenräume kann so entsprechend ihrer Bedeutung als Wohn-, Arbeits-, Einkaufs- und Aufenthaltsort, wie auch als attraktive Verbindungen für den Langsamverkehr sichergestellt werden. Im Zonenplan werden die Bereiche entlang der Staatsstrasse bezeichnet. Das Einordnungsgebot ist für die erste Bautiefe entlang der bezeichneten Verbindungen festzulegen. Die Breite des bezeichneten Bereichs wird mit 5 m so gewählt, dass er die strassenraumbegleitende Bebauung einbezieht. Damit umfasst das Einordnungsgebot neben Vorplätzen und Vorgärten auch den der Strasse zugewandten Gebäudeteil. Dieser ist in der Gestaltung und Anordnung der Nutzungen so zu planen, dass der Strassenraum in seiner Wahrnehmung und Funktion gestärkt wird. Darauf abzustimmen sind die Ausrichtung der Gebäude, wie auch die (Höhen-)Lage der Erdgeschosse.

Zusätzlich zu den bezeichneten Gebieten entlang der Staatsstrasse gilt das Einordnungsgebot in allen Kernzonen ebenfalls.

Sondernutzungsplanpflicht (Überlagerung)

Mit dem neuen Planungs- und Baugesetz können Sondernutzungsplanpflichten im Zonenplan festgelegt werden. Dabei muss ein besonderes öffentliches Interesse vorliegen und der Zweck des Sondernutzungsplans im Zonenplan festgelegt werden.

Tab. 15: Übersicht über die Gebiete mit SNP-Pflicht

Nr.	Bezeichnung	Zweck
2	Forstbetrieb	nach Art. 25 PBG
3	Fabrikstrasse	nach Art. 25 PBG
4	Unterdorf	nach Art. 25 PBG
5	Kirchbünt	nach Art. 25 PBG

Nachweise

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Tab. 16: Übersicht Umzonungen OeBA

Parzellen Nr.	Ort	Zone bestehend	Zone neu	Begründung
226, 227, 244, 245	Stütli	W3, UeG	K 15, OeBA	Einzonung für Erstellung neue Turnhalle und Aussenraumerweiterung des Schulhauses Feld (Cluster öffentliche Nutzungen gemäss Siegerprojekt des Studienauftrags) ⁴
4816	Staudnerbachstrasse	W2	OeBA	Auf der Parzelle befinden sich zwei Trafostationen. Die Parzelle ist vollständig öffentlich genutzt.
3813	Grabserbergstrasse	L	OeBA	Erweiterung Schulhaus Berg
1516, 1523, 4643	Kirchgasse	OeBA	K	Gebäude auf Parz. Nrn. 1516 und 4643 werden als Wohngebäude genutzt. Die Gebäudereihe (Wohnhäuser und Rathaus) ist Teil der Kernbebauung und soll den erhöhten Anforderungen an die Gestaltung entsprechen.
2358	Tschessweg	OeBA	OeBA	In der Zone OeBA auf der Parz. Nr. 2358 befindet sich eine Versickerungsanlage für das Quartier.
2007	Schulhausstrasse	OeBA	K	Umzonung des südlichsten Teils der Parzelle, da das Gebäude als Wohnhaus genutzt wird.
375, 376, 377	Oberer Wässertenbergweg	OeBA	A 15	Die Fläche war für reine öffentliche Nutzung mit Parkierungen und Freizeit/Skatepark angedacht. Ein Teil wird nun für Gewerbebauten und deren Zufahrt benötigt. Der andere Teil bleibt eine Parkierungsanlage, die sowohl öffentlich wie auch gewerblich genutzt werden kann. Eine Weiterentwicklung zu einem Parkdeck mit Mischnutzung (öffentlich/gewerblich) ist nicht ausgeschlossen. Aus diesem Grund macht es Sinn, den gesamten Ausschnitt der Arbeitszone zuzuweisen.
368	Fussballplatz	UeG	OeBA	Der Fussballplatz soll um 2 Trainingsfelder erweitert werden. Diese beiden zusätzlichen Felder können nur mit einer zusätzlichen Einzonung realisiert werden.
360	Mühlbachweg	OeBA	OeBA	Dient als Reservefläche für öffentliche Nutzungen.
361	Mühlbachweg	OeBA	OeBA	Dient als Erweiterungsfläche für die östlich gelegenen Kindertagesstätte.

⁴ Im Sommer 2024 wurden Mitwirkungsveranstaltungen zur Evaluierung des künftigen Turnhallenprojekts durchgeführt. Dieser Prozess zur Projektevaluierung ist noch nicht abgeschlossen.

Innenentwicklungspotential

Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision werden gute Rahmenbedingungen für die Innenentwicklung geschaffen. Folgend werden alle Potentialgebiete der Innenentwicklung aufgelistet (vgl. Kap. 2.3.5).

Tab. 17: Liste Gebiete mit Innenentwicklungspotential

	Gebiet	RP-Nr.	Massnahme	Entwicklung
1. Etappe	Stütli (1)	GS 5.2	Umzonung gemäss Studienauftrag	Neubebauung Wohnnutzung mit öffentlichen Nutzungen (Schule, Kindergarten und Sport)
	Fabrikstrasse (2)	GS 5.8	Umzonung, Gebietskonzept	Neubebauung verdichtetes Wohnen (Sondernutzungsplanpflicht)
	Unterdorf (3)	GS 5.9	Gebietskonzept erstellen	Neubebauung verdichtetes Wohnen (Sondernutzungsplanpflicht)
	Kirchbünt Ost (4)	GS 5.10	tw. Umzonung, Gebietskonzept	Vereinzelte Neubebauung mit verdichtetem Wohnen (Sondernutzungsplanpflicht)
	Spitalstrasse (5)	N 1.1.13	Einzonung	Neubebauung Wohnen
	Forstbetrieb (6)	GS 5.7	Gebietskonzept erstellen	Neubebauung mit Adressbildung zu Staatsstrasse
	2. Etappe	Ivertschell (7)	N 1.2.8	Aufzonung, Gebietskonzept

Über die meisten dieser Areale wird ein Arealentwicklungsprozess durchgeführt oder wurde bereits durchgeführt (Stütli). Für diese Areale werden im Richtplan konkrete Entwicklungsziele definiert. Damit das Wachstum im Bestand erfolgen kann, werden keine Vergrösserungen des Siedlungsgebietes vorgenommen. Damit werden optimale Voraussetzungen für die Innenentwicklung geschaffen.

3.4.3 Baureglement

Das neue Baureglement baut in der Struktur auf dem Musterbaureglement der Vereinigung St. Galler Gemeindepräsidentinnen und Gemeindepräsidenten (VSGP) mit Stand vom 05.12.2022 auf. Aufgrund der besonderen Anforderungen der Gemeinde Grabs wurde dieses entsprechend ergänzt. Nachfolgend werden die Bestimmungen des neuen Baureglements im Detail erläutert.

Das Baureglement übernimmt die neue Terminologie aus dem PBG. Die einzelnen Masse sind somit nicht direkt mit dem bestehenden Baureglement vergleichbar, da sich teilweise die Messweisen geändert haben. So werden unter anderem die Gebäudelängen neu ohne Anbauten gemessen oder fallen Regelungen der Geschossigkeit weg. Die neuen Regelbaumasse müssen somit insgesamt wieder eine Wirkung aufweisen, welche eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung sicherstellt.

Allgemeine Bestimmungen

Präambel

Zu Gunsten der einfachen Lesbarkeit werden die lediglich erläuternden Aussagen zum Geltungsbereich und den gesetzlichen Grundlagen in der Präambel erwähnt.

Zweck

Der Zweckartikel zeigt, wie die Behörde ihren Ermessensspielraum nutzen möchte.

Zuständigkeit

Im Baupolizeirecht ist die Gemeinde in der Kompetenzaufteilung zwischen Gemeinderat, Baukommission und Bauverwaltung sowie anderen Kommissionen grundsätzlich frei. Die Gemeinde Grabs besitzt eine Baukommission.

Raumplanung

Kernzone

In Gebieten mit gewachsener, kleinteiliger Parzellenstruktur ist die Zweckmässigkeit einer Regelbauweise beschränkt. Das PBG sieht vor, dass in Kernzonen wie bisher ein generelles Einordnungsgebot festgelegt werden kann. Entsprechend müssen sich die Neubauten gut in den Bestand einpassen. Beurteilungsgrundlage ist eine ortsbauliche Analyse.

Die Kernzone ermöglicht eine individuellere Entwicklung der Parzellen, da sich das zulässige Gebäudevolumen im Gegensatz zu Wohnzonen sowie Wohn- und Gewerbezone nach der ortsbaulichen Verträglichkeit und nicht nur nach Regelbaumassen richtet.

Intensiverholungszone

In der Gemeinde Grabs gibt es die Intensiverholungszone mit dem Zweck «Reitsport» sowie die Intensiverholungszone mit dem Zweck «Voralp». Die Zone dient lediglich dem bezeichneten Zweck.

Intensivlandwirtschaftszone

Die Intensivlandwirtschaftszone in der Gemeinde Grabs dient lediglich dem Zweck «Gartenbau».

Gebiet mit bestimmter Nutzungsart

Das Gebiet «keine Bodenveränderung» dient dem Erhalt und der Sicherung der Fruchtfolgeflächen. Aufgrund dessen ist jegliche Bodenveränderung unzulässig.

In Gebieten «Verkehrsextensive Nutzung» sind verkehrsintensive Nutzungen nicht erlaubt. Diese Nutzungen sollen in den Zentrumsbereichen angeordnet werden, um das Zentrum zu beleben.

Im Gebiet «Gastronomienutzung» wird die Restaurantnutzung gefördert. Durch den Verweis auf die Systematik des NOGA-Codes des Bundes wird Rechtssicherheit in Bezug auf die zulässigen Nutzungen geschaffen.

Sondernutzungsplan

Die Gemeinde Grabs bezeichnet im neuen Zonenplan mehrere Gebiete mit einer Sondernutzungsplanpflicht.

Das Baureglement definiert keine konkreten Anforderungen. Vielmehr wird auf relevante Themen hingewiesen. Die konkreten Inhalte werden im Einzelfall zweckmässig festgelegt.

Nutzungs- und Bauvorschriften

Ausfahrten und Vorplätze

Die Bestimmung des maximalen Gefälles im Randbereich der Fahrbahn entspricht grundsätzlich der heutigen Regelung.

Es wird festgelegt, dass die Verkehrssicherheit situationsgerecht zu gewährleisten ist. Damit soll sichergestellt werden, dass bei der Anwendung der Normen der konkrete Einzelfall zu berücksichtigen ist. Begründete Abweichungen von den Normen sind somit erlaubt.

Die Zulässigkeit von Senkrechtparkfeldern (mit Manövern auf der Fahrbahn) ist gemäss VSS-Norm 40 291a definiert. In VSS-Norm 40 050 werden diejenigen Fälle aufgezeigt, bei denen auf siedlungsorientierten Strassen rückwärts ausgefahren wird. Dies gilt nur für Zufahrten bis max. 15 Parkplätze. Bei Senkrechtparkplätzen machen freie Sichtwinkel keinen Sinn. Gemäss VSS-Norm 40 273 sind in diesen Fällen namentlich folgende Massnahmen zu prüfen:

- Vorverlegung der Haltelinie beim Parkplatz (Bewegung des parkierten Autos noch auf dem Parkplatz erkennbar)

- Tiefe der Geschwindigkeit auf der Strasse (Reduktion des Anhalteweges)
- Höhenbeschränkung für Pflanzen etc. am Fahrbahnrand (Sichtbarkeit der Parkplätze).

Bei allen übrigen Strassen oder für grössere Parkieranlagen sind Grundstückszufahrten den Knoten grundsätzlich gleichgestellt; auch hinsichtlich der Sichtweiten (VSS-Norm 40 045a). Es ist zu beachten, dass es sich bei den Normen nicht um Rechtsnormen, sondern um Richtlinien handelt, deren Anwendung im Einzelfall vor den allgemeinen Rechtsgrundsätzen, insbesondere vor dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit, standhalten müssen. Sie dürfen daher einer Entscheidung nicht unbesehen der konkreten Verhältnisse zugrunde gelegt werden (Urteil 1C_375/2011 vom 28. Dezember 2011 E. 3.3.3 mit Hinweis).

Weil Nutzfahrzeuge sehr unterschiedlich gross sein können, wird für die Länge eines dafür vorgesehenen Vorplatzes kein festes Mass angegeben. Sie sind jeweils abhängig von den abgestellten Fahrzeuglängen im Einzelfall festzulegen.

Entsorgungseinrichtungen

Für eine Entsorgungseinrichtung ist nicht jeder Standort in der Gemeinde geeignet. Die Gemeinde soll die Möglichkeit erhalten, selbst festlegen zu können, wo neue Entsorgungseinrichtungen erstellt werden sollen und wo nicht. Der Nachweis, dass ein Standort für eine Entsorgungseinrichtung geeignet ist, könnte zum Beispiel mit einem Gesamtkonzept erbracht werden. Grundlage ist Art. 113 PBG, der festlegt, dass Eigentümer untergeordnete, öffentliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen ohne Entschädigung zu dulden haben.

Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Mit der neuen Regelung werden zukünftig etwa gleich viele Abstellplätze wie mit der bisherigen Berechnung erstellt werden müssen. Zum Schutz des Ortsbildes oder zur Sicherstellung des Verkehrsablaufes kann die Erstellung von Abstellplätzen untersagt werden. Ergänzend dazu wird die Höhe der Ersatzabgaben für fehlende Abstellplätze definiert. Wobei gemäss Art. 70 PBG kein Anspruch auf die Wahl zwischen Abstellplätzen und der Ersatzabgabe besteht.

Mobilitätskonzept

Mit der Regelung zum Mobilitätskonzept kann eine Unterschreitung der minimalen Anzahl an Abstellplätzen bewilligt werden, sofern nachgewiesen wird, dass die Bewohnerinnen und Bewohner sehr wenige oder keine Motorfahrzeuge besitzen.

Abstellplätze für Zweiräder

Für die Abstellplätze für Zweiräder wird ein separater Artikel geschaffen. Im Gegensatz zum Musterbaureglement wird die Erstellung von Veloabstellplätzen bei allen Nutzungen verlangt. Für die Wahl des Velos als Verkehrsmittel ist die Lage der Abstellplätze ein entscheidender Faktor. Veloabstellplätze sollten deshalb attraktiv für den Nutzer sein.

Spiel- und Begegnungsbereiche

Die Vorschrift zu den Spiel- und Begegnungsbereichen wird teilweise vom Musterbaureglement übernommen. Die Erstellungspflicht sowie die Ausrüstung und Gestaltung ergeben sich aus dem PBG. Die Gemeinde kann den Umfang definieren.

Geschossfläche

Das Planungs- und Baugesetz enthält keine Geschossflächendefinition. Die neu definierte Geschossfläche dient als Berechnungsgrundlage für Autoabstellplätze (Art. 12) sowie Spiel- und Begegnungsflächen (Art. 16).

Regelbauweise

Grundsatz

Die Tabelle der Regelbauweise definiert die generell-abstrakten Masse für Bauten, die dem Grundsatz des Verunstaltungsverbotes entsprechen. Die Masse wurden gemeindeintern von der Bauverwaltung und einem Architekten, der Mitglied der Baukommission ist, an realen Projekten der Gemeinde Grabs überprüft.

Grenzabstand

Die Grenzabstände werden vom bestehenden Reglement übernommen.

Gesamthöhe

Die Gesamthöhe entspricht der bisherigen Firsthöhe. Die Masse wurden zu Gunsten des Dachausbaus teilweise leicht erhöht.

Gebäudehöhe

Die Masse wurden auf der Grundlage üblicher Geschosshöhen von ca. 2.8 bis 3.0 m überprüft. Es soll vermieden werden, dass durch eine Lockerung zusätzliche Geschosse gegenüber der heutigen Regelbauweise gefördert werden.

Winkelmass für Dachraum auf Längsseiten

Ein Mass von 45° hat sich als zweckmässig erwiesen und soll daher für alle Wohn- und Mischzonen beibehalten bleiben.

Bruchteil je Fassadenabschnitt

Ein Mass von 1/3 hat sich als zweckmässig erwiesen und soll daher beibehalten werden. In den Kernzonen wird das Mass auf 1/4 reduziert.

Gebäudelänge

Die Gebäudelängen wurden für alle Zonen überprüft. Das Ziel ist es, dass der Bestand in allen Bauzonen massvoll erweitert werden kann. Dabei zeigte sich, dass der Bestand sehr stark unter den bisherigen Maximalmassen liegt. Beurteilungsgrundlage für die Gebäudelänge mit dem Ziel der Wahrung des Quartiercharakters waren damit nicht (nirgends realisierte) Maximalmasse des bisherigen Reglements, sondern die tatsächlich gebauten Masse. Mit dem PBG ändert sich die Messweise der Gebäudelänge, künftig werden Anbauten in dieser nicht mehr eingerechnet.

Gebäudebreite

Neben der Gebäudelänge ist die Gebäudebreite die zweite wesentliche Masszahl, welche die Körnigkeit in einem Gebiet definiert. Da Grabs auf

die Wiedereinführung einer Dichteziffer verzichtet, muss die zulässige «Dichte» über die drei Dimensionen eines Gebäudes definiert werden. Entsprechend wird eine Gebäudebreite eingeführt. Hinsichtlich der Masse kann auf die vorstehenden Überlegungen zur Gebäudelänge verwiesen werden.

Wegfall Dichteziffer

Da die Baumassenziffer namentlich bei Um- und Anbauten von Bestandesbauten aufwändig in der Anwendung ist, soll die Dichte über die Gebäudemasse (Länge/Breite/Höhe) und Grenzabstände reguliert werden. Daher wird in den Wohn- und Wohn-/Gewerbezone an einem grossen Grenzabstand festgehalten. Analysen bestätigen, dass auf der Basis der neuen Regelung gegenüber dem Bestand substantielle Verdichtungen ermöglicht werden.

Empfindlichkeitsstufe

Den Zonenarten werden die Empfindlichkeitsstufen gemäss LSV (Lärmschutzverordnung) und EG-USG (Einführungsgesetzes zur eidgenössischen Umweltschutzgesetzgebung) zugewiesen.

Gebäudehöhe

Mit den vorgesehenen Gebäudehöhen können die heutigen Nutzungsreserven weiterhin realisiert werden, während eine weitergehende bauliche Verdichtung mit zusätzlichen Vollgeschossen in den Gebieten gemäss Innenentwicklungsstrategie angestrebt wird (siehe Kap. 2.3.5).

Grosser Grenzabstand

In den Wohn- und Mischzonen wird analog zum rechtskräftigen Baureglement ein grosser Grenzabstand definiert. Die Ausrichtung ist nicht geregelt. Wenn die Hauptwohnseiten annähernd gleichwertig sind, kann der grosse Grenzabstand auf zwei oder mehr Seiten aufgeteilt werden.

Abstand gegenüber öffentlichen Strassen und Wegen

Die bisherigen Abstände haben sich bewährt und sollen beibehalten werden. Als Messweise wird die Verkehrsfläche definiert.

Kleinbauten und Anbauten

Für Kleinbauten und Anbauten werden weitgehend die Regelungen des Musterreglements übernommen. Zusätzlich werden Masse für bewilligungsfreie Kleinbauten definiert.

Vorbauten und Dachvorsprünge

Die Masse zu den Vorbauten definieren nicht die maximale Abmessung einer Vorbaute, sondern deren Abstandsprivileg. Das heisst, dass eine Vorbaute auch die ganze Fassadelänge einnehmen und tiefer als 2.0 m sein kann. Sie hat aber auf den Abs. 1 übertreffenden Massen kein Abstandsprivileg und muss die Regelabstände einhalten.

Es ist zu beachten, dass nur als Vorbaute gilt, was entfernt werden kann, ohne, dass das Gebäude seine grundsätzliche Nutzbarkeit verliert. Ebenfalls ist zu beachten, dass der Dachraum ab dem Schnittpunkt von Dachoberkante und der Aussenfassade des Gebäudes (und somit nicht der Vorbaute) gemessen wird.

Terrainveränderungen

Die Gemeinde kann im Baureglement nur noch die maximal zulässigen Masse für Abgrabungen und die Grenzabstände von Stützmauern und Böschungen definieren. Werden grössere Abgrabungen generell zugelassen kann dies dazu führen, dass zusätzliche Vollgeschosse entstehen, was nachbarrechtlich regelmässig umstritten ist.

Als Stützkonstruktion gelten Böschungen über dem natürlichen Böschungswinkel, die künstlich abgestützt werden. Siehe dazu Art. 97 Abs. 2 PBG.

Einordnungsgebot

Nach Art. 99 Abs. 2 PBG kann die Gemeinde in konkret bezeichneten Gebieten Vorschriften zur Einordnung von Bauten und Anlagen in die Umgebung formulieren. Neben den Kernzonen wird das Einordnungsgebot auf die erste Bautiefe entlang der Staatsstrasse ausgeweitet, da hier aufgrund der Präsenz für sehr viele Menschen ein hohes öffentliches Interesse an einer guten Gesamtwirkung besteht. Die Definition des Einordnungsgebotes entlang von wichtigen Strassenachsen ist insbesondere für die ortsspezifische Gestaltung des Strassenraumes wichtig. Zur Beurteilung von Baugesuchen für Bauten und Anlagen werden im Baureglement die massgebenden Kriterien definiert. Zur Beurteilung werden zusätzliche Unterlagen (ortsbauliche Situationsanalyse, Fassaden- und Umgebungspläne mit Nachbarbauten) im Baugesuch verlangt.

Ökologischer Ausgleich

Die Pflicht zum ökologischen Ausgleich nach Art. 18b Abs. 2 NHG gilt auch für das Siedlungsgebiet. Der Kanton St.Gallen hat diese Pflicht mit Art. 130 Abs. 1 PBG den Gemeinden übertragen.

Die Vorschrift verdeutlicht für alle Bauvorhaben die bereits bestehenden Vorschriften. Für Sondernutzungspläne und grössere Bebauungen mit

Abweichungen gegenüber der Regelbauweise sind im Einzelfall Regelungen zu treffen.

3.4.4 Erschliessungsprogramm

Die Erschliessung von Bauland erfolgt gemäss Art. 19 Abs. 2 RPG und Art. 11 Abs. 1 lit. c) PBG nach einem vom Gemeinwesen erlassenen Erschliessungsprogramm. Dieses ist mit der Ortsplanung zu koordinieren und hat abgestimmt auf die kommunale Finanzplanung den Zeitpunkt der Erschliessung aufzuzeigen. Dabei sind alle Bestandteile der öffentlichen Erschliessungspflicht mit einzubeziehen. Die Erschliessungsplanung von nicht überbauten Grundstücken erfolgt in der Regel über das Instrument des Sondernutzungsplans.

Für die Baugebiete in Tab. 18: fehlt die erforderliche Baureife nach Art. 66 PBG. Dafür sind noch Erschliessungsmassnahmen gemäss Art. 67 PBG notwendig. Deren Erschliessung wird erst nach 2040 erfolgen. Ob und wann diese Flächen tatsächlich einer Bauzone zugewiesen werden, ergibt sich erst in einer nachfolgenden Ortsplanung in 10 bis 15 Jahren. Entsprechend können noch keine Aussagen zu den mutmasslichen Kosten und zur Finanzierung (öffentlich/privat) gemacht werden.

Das Erschliessungsprogramm wird vom Gemeinderat entsprechend den Entwicklungsbedürfnissen, dem Baufortschritt und dem Finanzplan regelmässig überprüft und nötigenfalls angepasst.

Tab. 18: Erschliessungsprogramm

Art ⁵	Gebiet resp. Parzellen	Planung und Erschliessung									
		2026	2028	2030	2032	2034	2036	2038	2040	nach 2040	
P	Tschess										
P	Hasenbünt										
P	Oberes Äuli – Nord										

⁵ P = Privat-Erschliessung (Übernahme durch die Gemeinde nach Fertigstellung möglich)

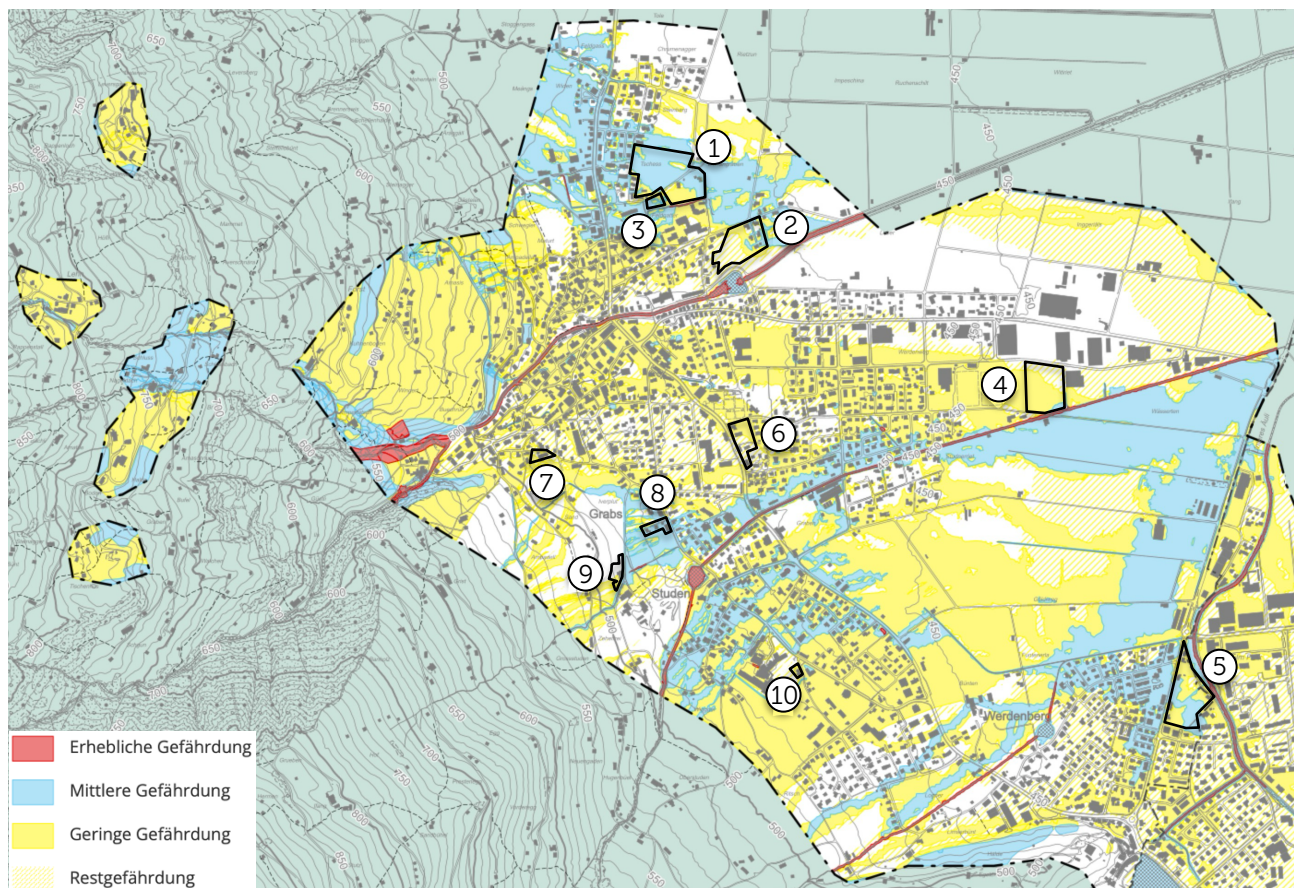
3.4.5 Beurteilung der Naturgefahren

Im Rahmen der Revision des Zonenplans ist darzulegen, ob sich aus Gründen der Naturgefahren Auszonungen, Nutzungsbeschränkungen oder Sondernutzungsplanpflichten ergeben. Dabei werden insbesondere Gebiete mit mindestens einer geringen Gefährdung und einer Nutzungsintensivierung betrachtet. In diesen sind beispielsweise Auf- oder Einzonungen vorgesehen.

Von Naturgefahren betroffen

Die nachfolgenden Gebiete mit einer potenziellen Nutzungsintensivierung sind von mindestens einer geringen Gefährdung durch Naturgefahren betroffen. Die Gefahren werden für jedes Gebiet einzeln beurteilt.

Abb. 16: Gefahrenkarte gesamt (geoportal.ch, Januar 2025, massstabslos)



Tab. 19: Beurteilung Naturgefahren

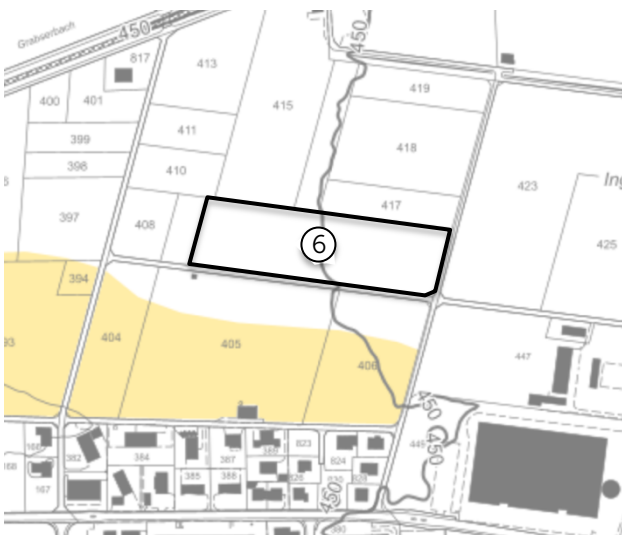
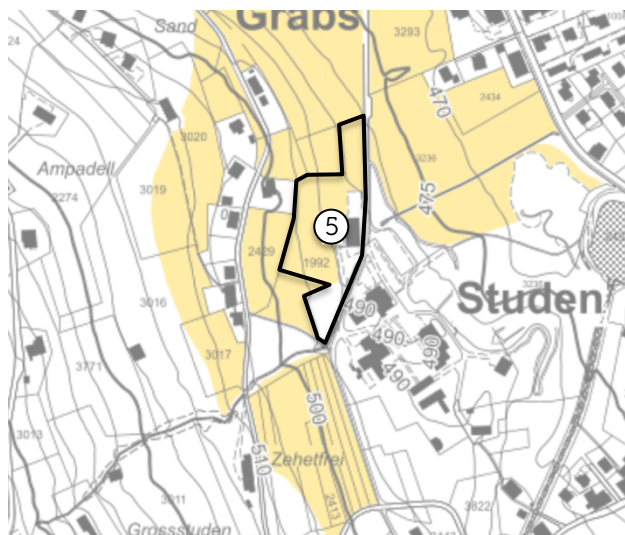
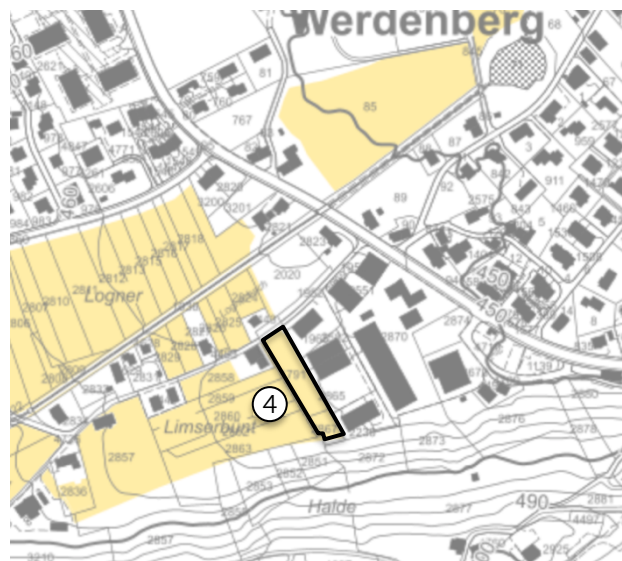
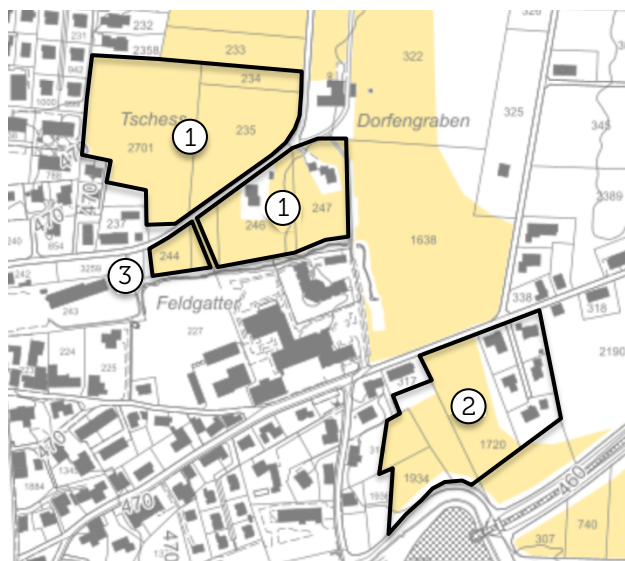
Nr.	Gebiet	Gefährdung	Massnahmen
1	Tschess	Restgefährdung bis mittel (max. Fliesstiefe: 25 cm / max. Fließgeschwindigkeit: 2 – 3 m/s)	Objektschutzmassnahmen, angemessene Anordnung der Aussenräume, SNP-Pflicht
2	Hasenbünt	Restgefährdung bis mittel (max. Fliesstiefe: 25 cm / max. Fließgeschwindigkeit: 2 – 3 m/s)	Objektschutzmassnahmen, angemessene Anordnung der Aussenräume, SNP-Pflicht
3	Stütli	Gering bis mittel (max. Fliesstiefe: 25 cm / max. Fließgeschwindigkeit: 2 – 3 m/s)	Nutzung gemäss Siegerprojekt Studienauftrag: Spiel- und Sportplatz / SNP-Pflicht
4	Chrebsengraben Süd	Gering bis mittel (max. Fliesstiefe: 25 cm / max. Fließgeschwindigkeit: 0 – 1 m/s)	Objektschutzmassnahmen
5	Oberes Äuli – Nord	Gering bis mittel (max. Fliesstiefe: 50 cm / max. Fließgeschwindigkeit: 1 – 2 m/s)	Objektschutzmassnahmen, angemessene Anordnung der Aussenräume, SNP-Pflicht
6	Ivertschell	Restgefährdung bis gering (max. Fliesstiefe: 25 cm / max. Fließgeschwindigkeit: 0 – 1 m/s)	Objektschutzmassnahmen
7	Büschenbünt, Parz. Nr. 1574 (Grundsätzlich keine Nutzungsintensivierung, da heute bereits Wohnnutzung)	Restgefährdung bis gering (max. Fliesstiefe: 25 cm / max. Fließgeschwindigkeit: 3 – 4 m/s)	Objektschutzmassnahmen
8	Iverplut, Parz. Nrn. 2019/2433/2435 (Grundsätzlich keine Nutzungsintensivierung, da heute bereits Wohnnutzung)	Mittel (max. Fliesstiefe: 50 cm / max. Fließgeschwindigkeit: 3 – 4 m/s)	Massnahme gegen Hochwasser bereits umgesetzt
9	Lukashaus	Restgefährdung bis gering (max. Fliesstiefe: 25 cm / max. Fließgeschwindigkeit: 3 – 4 m/s)	Objektschutzmassnahmen, angemessene Anordnung der Aussenräume
10	Marktstrasse, Parz. Nr. 2691 (Grundsätzlich keine Nutzungsintensivierung, da heute bereits Wohnnutzung)	Gering (max. Fliesstiefe: – / max. Fließgeschwindigkeit: –)	Objektschutzmassnahmen

3.4.6 Fruchtfolgeflächen

Tab. 20: Beurteilung Fruchtfolgeflächen

Nr.	Gebiet	Einzonung	
1	Tschess	2. Etappe	Interessenabwägung bei Einzonung
2	Hasenbünt	2. Etappe	Interessenabwägung bei Einzonung
3	Stütli	1. Etappe	Interessenabwägung in vorliegendem Bericht
4	Halden	1. Etappe	Interessenabwägung in vorliegendem Bericht
5	Lukashaus	1. Etappe	Interessenabwägung in TZP-Verfahren
6	Parz. Nr. 414	–	mögl. FFF-Kompensationsfläche für Lukashaus

Abb. 17: Fruchtfolgeflächen (geoportal.ch, Juni 2023, massstabslos)



3 Stütli

Varianten

Für die Erstellung einer Turnhalle wurde im Jahr 2019 durch den Ortsplaner eine Studie erarbeitet. Darin wurde der vorliegende Standort mit dem Standort Schulhaus Unterdorf verglichen. Die Studie zeigte auf, dass eine Turnhalle am Standort Stütli grössere Entwicklungsspielräume bietet und die konzeptionell tragfähigere Lösung darstellt.

Anschliessend wurde ein Studienauftrag mit vier Teams durchgeführt, welcher die baulichen Strukturen der Schulhauserweiterung, der Turnhalle und der Wohnbauten im Sinne einer ortsbaulichen Gesamtbetrachtung andenken sowie ihr räumliches Zusammenspiel und ihre An-/Einbindung in ein verbindendes, attraktives Freiraumkonzept aufzeigen sollte.

Um den Bezug zum bestehenden Schulhaus und zum Altersheim herzustellen und ortsbaulich eine gute Lösung zu erreichen, ist ein Verbrauch von Fruchtfolgefleichen notwendig. Auf der Fruchtfolgefleiche ist der Spiel- und Sportplatz des Schulhauses und der Turnhalle vorgesehen.

Im Sommer 2024 wurden Mitwirkungsveranstaltungen zur Evaluierung des künftigen Turnhallenprojekts durchgeführt. Dieser Prozess zur Projektevaluierung ist noch nicht abgeschlossen.

Abb. 18: Ausschnitt Siegerprojekt Studienauftrag
(Lando Rossmailer Architekten)



Minimaler Verbrauch von Fruchtfolgefleichen

Das Siegerprojekt weist einen sehr haushälterischen Umgang mit dem Boden auf und verbraucht von den vier Projekten des Studienauftrags am wenigsten Fruchtfolgefleiche.

Überwiegendes öffentliches Interesse

Die Gemeinde Grabs hat durch ihr stetiges Wachstum Bedarf an zusätzlichem Schulraum und einer neuen Sporthalle. Am Standort Stütli entsteht ein Cluster an öffentlichen Nutzungen (Schule, Kindergarten, Sporthalle, Altersheim) sowie eine generationenverbindende Wohnbebauung, welche sich ortsbaulich sehr gut in den wertvollen Bestand eingliedert.

Kompensationsmassnahmen

Die Fruchtfolgefläche muss anhand des Kaskadenmodells kompensiert werden:

- 1. Priorität: Auszonung Kulturland in Fruchtfolgefläche-Qualität
- 2. Priorität: Aufwertung von Böden, die rekultiviert werden können
- 3. Priorität: Aufwertung anthropogen veränderter Flächen
- 4. Priorität: Erfassung von noch nicht kartierten Flächen

Die Gemeinde Grabs verfügt aktuell über keine Reserveflächen mit FFF-Qualität.

4 Halden

Varianten

Die einzuzonende Fläche im Gebiet Halden ist für Betriebserweiterungen der Firmen Feinwerkoptik Zünd AG, Seilbahnmontagen Nigg GmbH und LG Bau AG vorgesehen. Die Erweiterungen der Betriebe sind lediglich in Richtung Südwesten möglich.

Minimaler Verbrauch von Fruchtfolgeflächen

Zusammen mit der Einzonung wird ein verwaltungsrechtlicher Vertrag abgeschlossen, welcher vorschreibt, dass das Gebiet ausgezont wird, sofern es nicht innerhalb einer Frist bebaut wird. Zudem wird ein haushälterischer Umgang mit dem Boden vorgeschrieben. Die Erhältlichkeit kann alternativ auch mit einem Kaufsrecht zugunsten der politischen Gemeinde Grabs sichergestellt werden.

Überwiegendes öffentliches Interesse

Die drei Unternehmen sind in der Gemeinde verankert und sind im Sinne der Gemeinde Grabs durch eine Ermöglichung der Betriebserweiterung zwingend in der Gemeinde zu halten.

Kompensationsmassnahmen

Die Fruchtfolgefläche muss anhand des Kaskadenmodells kompensiert werden:

- 1. Priorität: Auszonung Kulturland in Fruchtfolgefläche-Qualität
- 2. Priorität: Aufwertung von Böden, die rekultiviert werden können
- 3. Priorität: Aufwertung anthropogen veränderter Flächen
- 4. Priorität: Erfassung von noch nicht kartierten Flächen

Die Gemeinde Grabs verfügt aktuell über keine Reserveflächen mit FFF-Qualität.

4 Bewilligung

4.1 Vorprüfung

Allgemeines

Der kommunale Richtplan sowie die Rahmennutzungsplanung bestehend aus dem Zonenplan und dem Baureglement wurden am 29. April 2021 zur kantonalen Vorprüfung gemäss Art. 35 PBG eingereicht. Der Vorprüfungsbericht vom 7. Januar 2022 wurde in der Folge ausgewertet. Die Auswertung mit den dazugehörigen Anpassungen ist im Anhang A3 ersichtlich.

4.2 Mitwirkung

Die Ortsplanung wurde in Etappen der öffentlichen Mitwirkung gemäss Art. 34 PBG unterstellt, indem die Bevölkerung über die Themen zur Innenentwicklung informiert wurde und sich zum Raumkonzept, Entwurf der Richtplanung und Rahmennutzungsplanung äussern konnte.

Einzonungsbegehren

Tab. 21: Einzonungsbegehren

Parzelle	Zone	Zonenwunsch	Umsetzung	Verweis
1791/2867	L	Arbeitszone	Erweiterung Firma Feinoptik Zünd, Seilbahnmontagen Nigg und LG Bau AG. <u>Einzonung unter der Bedingung von konkretem Baugesuch</u> für Betriebserweiterung mit Sicherung der Gestaltung des Siedlungsrandes und einer verbindlich zugesicherten Überbauungsfrist. Die Anpassung der kantonalen Fruchtfolgefläche ist Voraussetzung.	Richtplan N 3.7, Zonenplanänderung Kap. 3.4.2
2872	L	Arbeitszone	Absicht zur Erweiterung Firma Feinoptik Zünd. <u>Einzonung nicht möglich</u> . Das Gebiet ist Teil des Umgebungsschutzgebietes II.	Schutzverordnung
1574	L	Kernzone	Aufgabe des landw. Betriebs, Abparzellierung für Wohnnutzung, Baulich und strukturell dem historischen Dorfkern entsprechend. <u>Einzonung wird umgesetzt</u> und im Zuge der Erweiterung der Dorfkernzone ist diese Parzelle (Randlage) aufgenommen worden.	Richtplan N 5.4, Zonenplanänderung Kap. 3.4.2
3813	L	Zone für öffentl. Bauten und Anlagen	Erweiterungsbedarf der Umgebung (Spielwiese, Veloabstellplätze) für das Schulhaus. <u>Einzonung wird umgesetzt</u> .	Richtplan N 4.10, Zonenplanänderung Kap. 3.4.2
2375	üG	Wohnzone	Bebauungsabsicht mit Eigenheim. <u>Einzonung in 1. Etappe nicht möglich</u> , da Freihaltung Siedlungsrand/Chisfang, allgemeine Zuweisung von übrigen Gemeindegebiet zur Landwirtschaft <u>Gebiet wird als Wohngebiet 2. Etappe bezeichnet</u>	Richtplan N 1.2.12 / N 10
488	üG	Arbeitszone	Absicht zum Hallenbau für Landmaschinenbetrieb, Parzellenumlagerung mit Parzelle 489. <u>Einzonung bei konkretem Baubedarf</u> kann über TZP, Arbeitszone in der 2. Etappe. Die Parzellierung ist pendent.	Richtplan N 3.5,
3013, 1799, 1800, 2698, 2685, 3046, 3056	L	Wohnzone	Absicht zum Eigenbedarf und Parzellenverkauf. <u>Einzonung nicht möglich</u> , da grundsätzlich keine Siedlungserweiterung vorgesehen ist (Innen- vor Aussenentwicklung, Zersiedlungsgefahr unterbinden) und ausserhalb des kant. definitiven Siedlungsgebietes, Innerhalb von «Landwirtschaften mit Schützenswerter Bausubstanz»	–
2691	L	Wohnzone	<u>Einzonung wird umgesetzt</u> , da sinnvolle Arrondierung der Parzelle zum nördlichen Wohngebiet vorliegt.	Richtplan N 1.1.16, Zonenplanänderung Kap. 3.4.2

455	L	IE	Erweiterung Reitanlage Otto Hofer, verbleibt vorerst in Landwirtschaftszone, bereits im kommunalem Richtplan als Gewerbe- / Industriegebiet. <u>Umzonung ab der 2. Etappe bei Bedarf in Arbeitszone möglich</u>	Richtplan N 3.1 / N10, Zonenplanänderung Kap. 3.4.2
534	L	IE	Nutzung als Reitanlage, eine Bewilligung zur Platzsanierung ist ohne Einzonung nicht möglich. Es ist ein Begehren des Reitvereins und der Politischen Gemeinde Grabs. <u>Einzonung wird bei konkretem Projekt in Teilzonenplanverfahren umgesetzt.</u>	Richtplan N 8.1, Zonenplanänderung Kap. 3.4.2
1077	üG	W2	Bebauungsabsicht, <u>Einzonung in 1. Etappe nicht möglich</u> , da grundsätzlich keine Siedlungserweiterung vorgesehen ist (Innen- vor Aussenentwicklung), allgemeine Zuweisung von übrigem Gemeindegebiet zur Landwirtschaft <u>Gebiet wird als Wohngebiet 2. Etappe bezeichnet</u>	Richtplan N 1.2.6 / N 10

Raumkonzept

Das Raumkonzept wurde am 23. November 2018 zuhanden der Mitwirkung verabschiedet. Am 17. Januar 2019 wurde es der Bevölkerung im Rahmen einer Informationsveranstaltung vorgestellt. Anschliessend bis 28. Februar 2019 wurde es im Rahmen der Umfrage zu Innenentwicklung und dem Raumkonzept öffentlich aufgelegt. Dabei gingen verschiedene Hinweise ein, welche ausgewertet und wenn möglich berücksichtigt wurden. Die Auswertung mit den wesentlichen Aussagen sind im Anhang ersichtlich.

Richtplanung

Der kommunale Richtplan wurde am 23. Januar 2020 der Bevölkerung vorgestellt. Im Rahmen von Bürgerstunden am 28. und 29. Januar 2020 hatten die Bevölkerung die Möglichkeit zum direkten Gespräch über die Änderungen zum Richtplan. Vom 23. Januar bis 28. Februar 2020 wurde der Richtplan zudem der öffentlichen Mitwirkung gemäss Art. 34 PBG unterstellt, indem sich die Bevölkerung zum Entwurf der Richtplanung äussern konnte. Dabei gingen verschiedene Hinweise ein, welche ausgewertet und wenn möglich berücksichtigt wurden. Die Auswertung der Eingaben mit den dazugehörigen Anpassungen sind im Anhang A3 ersichtlich.

Regionale Abstimmung

Die umliegenden Gemeinden wurden ebenfalls in die öffentliche Mitwirkung einbezogen. Während der Frist gingen keine Eingaben ein.

Rahmennutzungsplanung

Die Rahmennutzungsplanung wurde vom 9. November 2022 bis 15. Januar 2023 der öffentlichen Mitwirkung gemäss Art. 34 PBG unterstellt. Die Bevölkerung konnte sich zum Entwurf der Rahmennutzungsplanung äussern. Dabei gingen verschiedene Hinweise ein, welche ausgewertet und wenn möglich berücksichtigt wurden. Die Auswertung mit den dazugehörigen Anpassungen sind in der Beilage B2 ersichtlich.

4.3 Erlass und Rechtsverfahren

Die Planung wurde vom Gemeinderat am 30. Oktober 2023 zu Händen des Rechtsverfahrens erlassen. Während der Auflagefrist vom 6. November 2023 bis 5. Dezember 2023 sind sechs Einsprachen eingegangen.

Der Gemeinderat hat die Einsprachen an seiner Sitzung vom 11. Dezember 2023 zur Kenntnis genommen. Nach baurechtlichen Abklärungen mit Rechtsanwalt Christoph Bernet, factum advocatur, St.Gallen, und der raum.manufaktur.ag, St.Gallen kommt der Gemeinderat zum Schluss, einzelne Teilbereiche des Zonenplans und des Baureglementes zu ändern und einer Änderungsaufgabe zu unterstellen. Die Anpassungen betreffen:

Zonenplan

- Die Grundstücke Nrn. 35, 36 und 2325 (St.Gallerstrasse) werden in der Wohn-Gewerbe-Zone belassen. Die spezielle Zuteilung zur LSV-Empfindlichkeitsstufe III entfällt.
- Auf die teilweise Zuteilung der Grundstücke Nrn. 2234, 3342, 3343 und 4697 (Amasis) zur Freihaltezone wird verzichtet. Diese Parzellen verbleiben vollständig in der Wohnzone.

Baureglement

- Formell einwandfreie Formulierung für Art. 2 Zuständigkeiten (inhaltlich keine Anpassungen);
- Verschiebung der Bestimmung zu den Geschossflächen (bisher Art. 3 / neu Art. 17) und Anpassung der Definition ans Musterbaureglement der Region;
- Aktualisierung der Verweise auf Art. 17 in Art. 12 Abs. 1 Autoabstellplätze und Art. 16 Abs. 1 Spiel- und Begegnungsflächen;
- Verzicht auf Art. 19 Abs. 3 aufgrund womöglich fehlender gesetzlicher Grundlage im PBG;
- Präzisierung von Art. 26 Abs. 1 Einordnungsgebot (inhaltlich keine Anpassung).

Die Anpassungen wurden – vor der 2. öffentlichen Auflage – vom 17. Juni 2024 bis 5. Juli 2024 nochmals einer öffentlichen Mitwirkung unterstellt. Dabei sind vier Eingaben zum Thema der Zonierung entlang der St.Gallerstrasse eingegangen. Es sei aus Sicht der Mitwirkenden nicht nachvollziehbar, weshalb das Gebiet nicht einer Wohnzone zugewiesen werde. Mit einem persönlichen Schreiben an die Mitwirkenden wurde die Sichtweise der Gemeinde erläutert. Die Mitwirkungseingaben haben keine Anpassungen an den Instrumenten zur Folge.

Die zweite Auflage wurde vom 12. August 2024 bis 10. September 2024 durchgeführt. Es sind keine weiteren Einsprachen eingegangen. Anschliessend wurde die Planung vom 11. November 2024 bis 20. Dezember

2024 dem fakultativen Referendum unterstellt. Das Referendum wurde nicht ergriffen.

Während der Referendumsfrist für Zonenplan und Baureglement wurde der kommunale Richtplan am 9. Dezember 2024 vom Gemeinderat erlassen.

4.4 Genehmigung

Die Rahmennutzungsplanung, bestehend aus Zonenplan und Baureglement, wurde nach Ablauf der Referendumsfrist dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) zur Genehmigung eingereicht. Gleichzeitig wurde der kommunale Richtplan dem AREG zur Kenntnisnahme unterbreitet. Mit Schreiben vom 21. November 2025 wurden der Gemeinde die Genehmigung der Rahmennutzungsplanung sowie die Kenntnisnahme des kommunalen Richtplans eröffnet. Im Rahmen der Prüfung durch die Genehmigungsbehörde ergaben sich verschiedene kleinere Anpassungsbedarfe an den eingereichten Unterlagen. Die von der Genehmigungsbehörde formulierten Vorbehalte sowie die daraus resultierenden Anpassungen werden in der nachstehenden Tabelle nach Planungsinstrument gegliedert dargestellt.

Tab. 22: Rückmeldungen aus Kenntnisnahme Richtplanung

Instru- ment	Hinweise AREG	Anpassung / Kommentar Gemeinde
Richt- plan text	Die im Richtplantext unter Kapitel U 1 erwähnte Festlegung: «Die bezeichneten Gefahrengelände sind im Zonenplan aufzuführen» ist nicht ideal, da bei der Gefahrenkarte häufiger Aktualisierungen möglich sind als beim Zonenplan. Somit könnten dann im Zonenplan falsche oder veraltete Gefährdungen aufgeführt sein.	Auf die Ausführung im Zonenplan und Vorschriften im Baureglement wurde verzichtet. Auf die Festlegung im Richtplan kann infolgedessen vollständig verzichtet werden. Dies wird redaktionell angepasst.
Karte	Die aktuelle Gefahrenkarte wurde nicht in allen Richtplankarten berücksichtigt. Der Richtplantext und die Kartenbeilagen sind zu überprüfen und anzupassen. Im Planungsbericht wurden die aktuellen Grundlagen berücksichtigt.	Die Gefahren im Richtplan Teil Nutzung / Umwelt werden aktualisiert. Im Planungsbericht wird die Abbildung ebenfalls angepasst (vgl. Kap. 3.4.5). Der Richtplantext U 1 ist allgemein formuliert – es sind keine Anpassungen notwendig.
Karte / Beila- geplan	Für eine künftige Bauzonenerweiterung fehlt noch die Erstellung eines Planes, der zeigt, wo die Baulandmobilisierung gemäss Richtplankapitel E angewendet werden soll.	Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass im Rahmen von ggf. künftig grösseren Einzonungen ein Nachweis über die Baulandmobilisierung zu erbringen ist (inkl. Angabe der mobilisierten Grundstücke).

Tab. 23: Rückmeldungen aus Genehmigungsverfahren Rahmennutzungsplanung

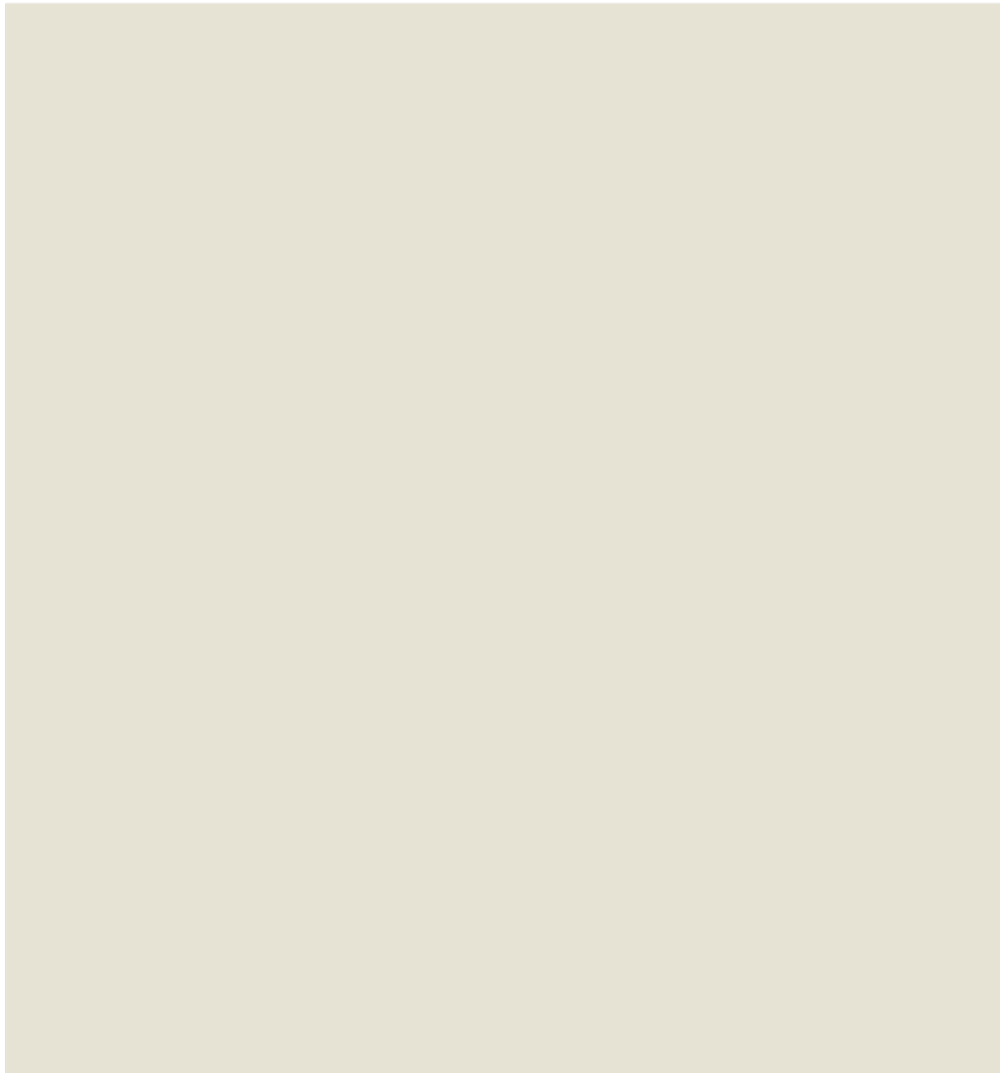
Instru- ment	Auflage AREG	Anpassung / Kommentar Gemeinde
Zonen- plan	Einzonung OeBA Parz. 244/245 wird nicht genehmigt.	Die Fläche wird in die Landwirtschaftszone überführt und die Nichtgenehmigung als Hinweis im Plan angebracht.
	Einzonung der Teilparzelle Nr. 368 wird von Genehmigung zurückgestellt. Fläche ist einer Nichtbauzone zuzuweisen, wenn Sportplatz nicht bis in 3 Jahren nach Invollzugsetzung realisiert werden kann.	Die Fläche wird als übriges Gemeindegebiet ausgeschieden und die Zurückstellung als Hinweis Genehmigung im Plan angebracht.
	Die OeBA auf der Parzelle Nr. 4534 und auf einem Teil der Parzelle Nr. 3813 ist gemäss Art. 7 Abs. 3 lit. b PBG mit der Nutzungsbeschränkung «Schulhaus» zu versehen.	Die Ergänzung im Plan wird vorgenommen. Im Baureglement wird eine passende Vorschrift ergänzt.
	Der Vertrag für die Mobilisierung der Parzelle Nr. 2867 (Arbeitszone) hat bis zur Invollzugsetzung in unterschriebener Fassung vorzuliegen.	Der Vertrag wird nachgereicht.
	Die Einzonung der Arbeitszone auf Parz. Nr. 1791 wird von Genehmigung zurückgestellt. Fläche ist wieder einer Nichtbauzone zuzuweisen, wenn Projekte nicht bis in 3 Jahren nach Invollzugsetzung realisiert werden können.	Die Fläche wird als Landwirtschaftszone ausgeschieden und die Zurückstellung als Hinweis Genehmigung im Plan angebracht. Gleiches gilt auch für die damit einhergehende Zurückstellung der bestimmten Nutzungsart.
	Die Verkehrsflächen des Haldenwegs und nördlich der Parzellen Nrn. 1791 und 1965 sind als Verkehrsfläche aB auszuscheiden.	Die Verkehrsflächen werden redaktionell angepasst.
	Die Parz. Nr. 2713 ist im Rahmen der Revision der Schutzverordnung als Ortsbildschutzgebiet auszuscheiden.	Wird für die Erarbeitung der Schutzverordnung aufgenommen.
	Die «Einzonung» der Fläche der Schuhfabrik (Parz. Nr. 133) ist in die künftigen gesamtkommunalen Potenzialberechnungen miteinzuberechnen.	Der Nachweis ist im Anhang A5 ergänzt.
	Im Berggebiet stimmen Zonenplan und der Datensatz Wald nicht überein.	Die Wytweiden (Stand der letzten AV-Daten im Zonenplan) werden zur Waldfläche ergänzt, da sie ebenfalls als Wald gelten.
	Zur Sicherung der Beurteilungsgrundlage für altrechtliche SNP wird ein Plan der bisher gültigen Rahmennutzungsplanung einzureichen.	Ein separater Plan mit den bisherigen Zonen nach BauG wird aus dem Geoportal generiert und nachgereicht (kein Rechtsstand).

Frucht- folge- flächen	Auf Kompensation der FFF der Einzonung auf Parz. 2867 kann verzichtet werden, solange die angrenzende Einzonung von Arbeitszone noch nicht genehmigt wird. Anschliessend ist die gesamte Fläche zu kompensieren.	Wird zur Kenntnis genommen.
Wald- fest- stellung	Aufgrund der Zonenänderungen von Freihaltezone innerhalb zu ausserhalb Baugebiet auf Parz. Nr. 2845 (Egeten) ist die Waldgrenze aufzuheben oder ein Gebiet mit statischer Waldgrenze zu erlassen.	Es wird neu ein «Gebiet mit statischer Waldgrenze» ausgeschrieben (separater Plan mit Erlass Kantonsforstamt).
Bau- regle- ment	Die Reduktion des Grenzabstands in Art. 18 Fussnote 4 ist unzulässig. Die Fussnote wird nicht genehmigt. Die Fussnote 5 in Art. 18 wird nicht genehmigt. Sie geht über die Regelung von Gestaltung und Einordnung nach Art. 99 PBG hinaus.	Die Fussnote wird entfernt. Die Fussnote wird entfernt.
Mehr- wertab- gabe	Die Mehrwertabgabe wird nach Rechtskraft und neuer Grundstückschätzung durch das AREG verlangt.	Wird zur Kenntnis genommen.

Aufgrund Unstimmigkeiten / Unklarheiten in den Zonenabgrenzungen wurden bei den Parzellen Nrn. 4806 und 2713 im Nachgang zur Genehmigung zudem minimale Arrondierungen vorgenommen.

Anhang

- A1 Übersicht Ortsbildinventar**
- A2 Auswertung Umfrage**
- A3 Auswertung Vorprüfung**
- A4 Übersicht Eingaben Richtplanung**
- A5 Bauzonendimensionierung**



A1 Übersicht Ortsbildinventar

Vers.- Nr.	Parz.- Nr.	Adresse	Ohne Einstu- fung	Komm. Einstu- fung	Kant. Einstu- fung	Nat. Einstu- fung	Bemerkung
Brücke PN 1118	1118	Schlussbach			X		
0071	2882	Nesslenbühlweg 1	X				Ortsbildschutzgebiet A
0190 / 0191	2925	Schlossweg 4			X		Umgebungsschutzgebiet
0273	2480	Staatsstrasse 47			X		
0275	135	Staatsstrasse 42	X				
0319 / 0320	2489	Spitalstrasse 39			X		
0345	2460	Spitalstrasse 26	X				
0347 / 0348	2459	Spitalstrasse 28		X			
0349 / 0350	2458	Spitalstrasse 30		X			
0356	2483	Spitalstrasse 33	X				
0363	2686	Staudenstrasse 9			X		Ortsbildschutzgebiet A
0371	2444	Staudenstrasse 8	X				Ortsbildschutzgebiet A
0372 / 0373	2453	Bongertstrasse 2	X				Ortsbildschutzgebiet A
0377	56	Bongertstrasse 6	X				Ortsbildschutzgebiet A
0450 / 0451	2996	Hugobühlstrasse 28	X				
0460	2743	Hugobühlstrasse 25		X			Archäologisches Schutzgebiet
0462	2739	Hugobühlstrasse 24		X			Archäologisches Schutzgebiet
0464 / 0465	2736	Hugobühlstrasse 22		X			Archäologisches Schutzgebiet
0466 / 0468	2745/ 2746	Hugobühlstrasse 23/21		X			Archäologisches Schutzgebiet
0485	2428	Lukashausstrasse 2			X		
0486	1992	Lukashausstrasse			X		
0497	2426	Rietliweg 2			X		Archäologisches Schutzgebiet
0523	1488	Staatsstrasse			X		
0549	1629	Vorderdorfstrasse 2	X				
0599 / 4649	1435	Unterdorfstrasse 28			X		
710 / 711	152	Mühlbachstrasse 1			X		
0714	1556	Kirchbüntstrasse 9	X				
0726	1097	Schulhausstrasse 7		X			
0742	1523	Sporgasse 7		X			
0752	2388	Sporgasse 4			X		
0781	2019	Spitalstrasse 22a			X		
0787	2306	Obere Kirchbüntstrasse		X			

Vers.- Nr.	Parz.- Nr.	Adresse	Ohne Einstu- fung	Komm. Einstu- fung	Kant. Einstu- fung	Nat. Einstu- fung	Bemerkung
0843	1584	Kirchgasse 15			X		Ortsbilschutzgebiet A
0862	1598	Obere Kirchbüntstr. 14			X		
0871 / 0872 / 0873	1674/ 1641	Vorderdorfstrasse 13 Dörrereiweg 2		X			
0885	2261	Spinnereistrasse 10				X	
0888	1639	Vorderdorfstrasse 12				X	Ortsbilschutzgebiet A
0891	2262	Vorderdorfstrasse 9	X				
0911	1660	Dorfstrasse 8			X		Ortsbilschutzgebiet A
0931	1704	Dorfstrasse 18	X				Ortsbilschutzgebiet A
0953 (0952)	1696	Dorfstrasse 28			X		
0968 / 0969	3028	Staudnerbergstrasse 3/3a	X				Archäologisches Schutzgebiet
1013	1698	Glockenweg 3				X	
1059	2003	Staatsstrasse 69	X				Ortsbilschutzgebiet A
1069	1293	Geisseggweg	X				Ortsbilschutzgebiet A
1070 / 1071	1292	Löwenstrasse 8	X				Ortsbilschutzgebiet A
1074 / 1075	1881	Staatsstrasse 77			X		Ortsbilschutzgebiet A
1077 / 1078	1884	Staatsstrasse 70	X				
1103	2126	Staatsstrasse 93		X			
1112	2021	Staatsstrasse 103		X			
1200	1535	Stütlistrasse 23	X				
1245	1284	Postweg 8	X				Ortsbilschutzgebiet A
1265 / 1266	1838	Spannenweg 2		X			Ortsbilschutzgebiet A
1279	1262	Büntlistrasse 30	X				Ortsbilschutzgebiet A
1312 / 1313	1250	Büntlistrasse 10			X		Ortsbilschutzgebiet A
1351 / 1352	3332	Schwegler 1351			X		
1378 / 1379	3300	Stockengasse 16	X				
1401	3307	Simmistuden 1401			X		
1455	3008	Grossstuden 1455	X				
1461	3084	Vorderegg 1461	X				
1480	3068	Grist 1480	X				
1488 / 1489	3041	Bünt 1488	X				
1496 / 1497	3037	Grist 1496	X				

Vers.- Nr.	Parz.- Nr.	Adresse	Ohne Einstu- fung	Komm. Einstu- fung	Kant. Einstu- fung	Nat. Einstu- fung	Bemerkung
1538/1539	3118	Sandbühel 1538			X		
1543	3141	Ifang 1543	X				
1586	3172	Anggalrina 1586			X		
1676	4189	Voralp 1676			X		
1805	4194	Rosshag 1805		X			
1825	4227	Pilärsch 1825		X			
1845	4251	Hofmannsbüel 1845	X				
1991 / 1992	3876	Eggenberg 1991	X				
1993	3876	Eggenberg 1993	X				
2003 / 2004	3878	Eggenberg 2003	X				
2005 / 2006	3873	Eggenberg 2005	X				
2049	3741	Tafadils 2049			X		
2163 / 2164	3643	Vilier 2163	X				
2167 / 2168	3573	Hinteregg 2167	X				
2184	3544	Hintere Litten 2184		X			
2191	3651	Büel	X				
2192	3645	Vilier			X		
2196 / 2197	4570	Hinteregg 2196	X				
2228 / 2229	3639	Hönegg 2228	X				
2233	3786	Lehn 2233	X				
2242	4045	Vogelsang 2242		X			
2243	4044	Hintereich 2243	X				
2245	4109	Gogen 2245	X				
2249	4043	Risi 2249	X				
2250	4040	Steffenbüel		X			
2265	3890	Plangg 2265	X				
2267 / 2266	3895	Bächli 2267	X				
2268	3896	Bächli 2268	X				
2271	4585	Schochenberg 2271			X		
2278	3823	Lehn 2278	X				
2284	3790	Lehn 2284			X		
2291	3825	Lehn 2291			X		

Vers.- Nr.	Parz.- Nr.	Adresse	Ohne Einstu- fung	Komm. Einstu- fung	Kant. Einstu- fung	Nat. Einstu- fung	Bemerkung
2293	3792	Lehn 2293		X			
2301	3655	Rappenloch 2301		X			
2303 / 2304	3654	Rappenloch 2303			X		mit freistehender Stallscheune
2306 / 2307	3430	Leversgass 2306		X			
2309	3429	Unterwis 2309		X			
2321	3973	Tischenhus 2321			X		
2323	3964	Tischenhus 2323			X		
2351 / 2352	3924	Weibelagger 2351		X			
2373	3807	Schluss 2373			X		
2374	2011	Schluss 2374		X			
2448	3458	Mammet 2448		X			
2467	3472	First 2467	X				
2469	3473	First 2469			X		
2471	1112	Forst 2471			X		
2473	3469	Forst 2473			X		
2475 / 2476	3466	Forst 2475			X		
2490 / 2491	3385	Forst 2490			X		
2494 / 2495	3379/ 3378	Forst 2494, Forst 2495	X				
2497 / 2498	3382/ 3383	Forst 2497, Forst 2498			X		
2500	3384	Forst 2500			X		
2502	1872	Forst 2502	X				
2506	3370	Forst 2506	X				
2508	3371	Forst 2508			X		
2519	3372	Unterer Steinagger 2519	X				
2550	3408	Leversberg 2550	X				
2555	3406	Leversberg 2555		X			
2567	3373	Schellenhalde 2567		X			
2672	1097	Schulhausstrasse 7	X				

A2 Auswertung Umfrage

Wesentliche Aussagen der Umfrage zur Innenentwicklung und Raumkonzept

Einleitung

Die Grabser Bevölkerung wurde zum Thema Innenentwicklung und zum Raumkonzept befragt. Zusätzlich zur Online-Umfrage bestand die Möglichkeit, diese in Papierform auszufüllen und der Gemeindeverwaltung zukommen zu lassen. Die Eckdaten der Umfrage sind:

- Dauer: 18. Januar 2019 bis 28. Februar 2019
- Teilnehmer: 118 Personen haben an der Umfrage teilgenommen, davon haben 83 Personen diese vollständig beantwortet.

Teil 1 Wohnsituation

Ein überaus hoher Anteil der Teilnehmenden bewohnt ein eigenes Haus. Ausserdem leben etwas über die Hälfte in einem Zweipersonenhaushalt. Daraus kann ein hoher Anteil an pensionierten Pärchen geschlossen werden.

Was wird an der Grabser Wohnsituation geschätzt | vermisst

Mehrheitlich geschätzt wird die Ruhe und Sicherheit sowie eine „grüne“ Umgebung mit Spiel- und Begegnungsflächen. Der einzigartige Charakter des Quartiers wird vor allem in den EFH-Quartieren als „neutral“ oder gar „nicht so wichtig“ bewertet.

Kommentare:

- Werdenberg: öffentlicher Spielplatz; Durchlaufmeile für Touristen und dadurch schwindende Privatsphäre durch unklare Grenzen; ursprüngliches Städtli-Leben geht verloren durch Abwandern der kleinen Lädeli und des Kunsthandwerks; Brandschutzproblematik
- Mühlbachstrasse/Fabrikstrasse/Blumenweg: sehr viel Grünraum pro EFH, aber fast keine geteilten Begegnungsflächen; Wohnen im Reihenhäuser wird geschätzt; Wunsch nach Angebot von Reihenhäusern anstatt nur Einfamilienhäuser ist zu fördern
- Dorfkern/Zentrum: Säggasse Tempo 30 erwünscht
- Spitalstrasse/Kirchbüntstrasse: zunehmende Lärm- und Verkehrsbelastung durch Spital und Pflegeheim sowie Postauto; Tempo 30 in der Spitalgegend erwünscht
- Grabserbergstrasse: viel Grünfläche wurde überbaut und z.T. in nicht nutzbare Zierfläche verwandelt; Streusiedlung bevorzugt gegenüber verdichtetem Bauen; Sicherheitsproblem an der Hintereggstrasse könnte z.B. durch Leitplanken oder vermehrte Ausweichstellen verbessert werden

Teil 2 Wohnformen

Wohnkonstellationen

Die Wohnkonstellationen teilen sich zu gleichen Teilen unter den drei Möglichkeiten (allein oder mit Partner ohne Kinder; mit Kindern in eigenem Haushalt (mit oder ohne Partner); in ehemaligem Familienhaushalt (Kinder ausgezogen) auf.

Bevorzugte Wohnform für die Zukunft

Die Mehrheit der Teilnehmenden würde sich für die Zukunft ein eigenes Einfamilienhaus wünschen. Die kleinste Nachfrage besteht gemäss der Umfrage für Mietwohnungen.

Kommentare:

- Altersbedingter Umzug aus EFH in Mietwohnung/betreutes Wohnen oder Clusterwohnen; Bedenken/Zögerung bezüglich des Verdachts der hohen Kosten dieser Wohnformen
- Wohnform nicht zwingend relevant, wichtiger ist die Umgebung (ruhig, verkehrsarm, naturnah, gute Nachbarschaftsverhältnisse)
- Permakulturgemeinschaft

Fehlende Wohnformen

Viele der Teilnehmenden würden sich ein grösseres Angebot an Wohngemeinschaften, Clusterwohnungen sowie Wohnen mit Service oder Betreutes Wohnen wünschen. Die wenigsten sehen einen Mangel an Mietwohnungen.

Unter welchen Umständen wären sie bereit, in den nächsten Jahren Ihre Wohnsituation zu verändern?

Für einen Grossteil der Teilnehmenden (ca. 70%) steht eine Änderung der Wohnsituation gar nicht zur Diskussion.

Kommentare:

- Eventuell wird es im Alter ein Thema, nicht aber in den nächsten Jahren
- Zurzeit ist der Wohnraum zu teuer (vor allem teure Mehrfamilienhäuser mit hohem Komfort); es fehlt an zahlbarem Wohnraum für Normalverdiener
- Bauland ist vielerorts bereits in Privatbesitz und nicht erhältlich für den Eigenheimbau
- Fehlt an Wohnsiedlungsanlagen mit kleineren Wohneinheiten (Stil Clusterwohnungen)

Teil 3 Fragen zur Innenentwicklung

Der überwiegende Teil der Teilnehmenden (80%) begrüsst eine Innenentwicklung in Grabs.

Potential für Weiterentwicklung | Ergänzung und Umstrukturierung

Das Potential zur Umstrukturierung wird von fast 60% der Teilnehmenden als eher klein oder klein eingestuft. In Bezug auf die Weiterentwicklung des eigenen Quartiers stuften knapp über 50% dieses als eher gross bis gross ein.

Teil 4 Aussagen zum Raumkonzept

Potential Siedlungslandschaft

Besondere Zustimmung findet das Anstreben einer hochwertigen Siedlungsqualität.

Ebenfalls unterstützt wird eine Begrenzung der Ausdehnung des Siedlungsgebietes auf die „Siedlungslandschaft“, kompakte Detailhandelsflächen im Dorfzentrum sowie die Sicherung der Durchgrünung und des Freiraums im historischen Dorfkern.

Der Ausschluss von Einkaufs- und Freizeitnutzungen aus den Arbeitsplatzebenen wird vorwiegend neutral bewertet.

Kommentare:

- Die Struktur der Dorfkerns soll erhalten bleiben
- Siedlungsgebiet weiterhin begrenzen und nicht ausweiten. Untere Grabser- und Studnerberg vor Überbauung schützen
- Kleingewerbe im Zentrum ist sinnvoll (Arbeitsplätze nicht nur in die Industrie „verbannen“). Es stehen dort auch leere Ladenflächen zur Verfügung. Grössere Warenläden jedoch eher ausserhalb ansiedeln
- Bedarf an mehr Grünraum / gemeinsame Aufenthaltsräume generell, resp. im Dorfkern („nur ein paar Bäume und eine Bank reichen nicht wirklich“)

Potentialgebiet Innenentwicklung:

Besondere Zustimmung für Fokus auf zentrumsnahe Gebiete mit gutem ÖV-Anschluss und absehbarem Sanierungsbedarf. Entwicklungsprojekte mit hoher Priorität in den „Schwerpunktgebieten Innenentwicklung“ werden ebenfalls grösstenteils unterstützt.

Kommentare:

- Die Entwicklung „nach Innen orientieren“ wird unterstützt, das „einfache Verbauen“ aller möglichen freien Flächen wird jedoch nicht erwünscht -> qualitätsvolle und bedarfsgerechte Wohnbebauung
- Besonders im Dorfkern sollen die lockere Struktur und die Freiräume erhalten bleiben

- Keine willkürliche Durchmischung von EFH und MFH im Dorfkern (Strukturverlust)
- Bessere Erschliessung Grabserberg (Internet, TV, ÖV)

Öffentliche Freiräume

Es besteht eine enorm grosse Zustimmung in Bezug auf eine Aufwertung der öffentlichen Begegnungsorte (wie z.B. Marktplatz, Zentrum oder Sportplätze/Schulen) und ebenso der Zugänglichkeit der Dorfbäche. Sie sollen erlebbarer und in ihrem Charakter gestärkt sowie durch attraktive Fusswege besser vernetzt werden.

Kommentare:

- Ausweitung/Renaturierung der Bäche grundsätzlich gute Idee, aber nur im Riet; generell ungenügender Hochwasserschutz im Siedlungsgebiet
- Noch besser als gut zugängliche Bäche wäre ein Badesee (neuer Begegnungsraum) der ohne Auto erreichbar ist (Voralpsee ist zu weit entfernt); Eventuell in den Bachlauf der Simmi integrierbar
- Ein attraktiver Dorfkern mit Grünraum zum Entspannen und einem Café/Eisdiele fehlt (Idee für Wiesenstück hinter dem Volg)

Strassenräume und Verkehr

Die Strassenräume im Siedlungsgebiet sollen prioritär den Velo- und Fussgängerverkehr fördern. Das Zentrum soll nach den Anforderungen des Fussgängers und als Begegnungs-, Wohn und Geschäftsort gestaltet werden. Dabei soll Wert auf angemessene Wohnverhältnisse im historischen Dorfkern gelegt werden (angemessene Abstände, attraktive Vorgärten/Vorplätze, publikumsaktive Nutzungen). Sehr gespalten zeigen sich die Meinungen bezüglich einer Flächendeckenden Tempo-30-Zone in Grabs -> sehr lagespezifisch

Kommentare:

- Trotz neuem Areal Ochsen gibt es noch keine guten Verbindungen für Fussgänger im historischen Dorfkern; Wunsch der trennenden Wirkung der Staatsstrasse entgegenzuwirken
- Temp-30 wird vor allem in der Nähe von Schulen oder für die Werdenstrasse ab Beginn Quartiere (z.B. Printtop oder evt. schon Brocki) verlangt
- Verkehrssicherheit an der Spitalstrasse ist unzureichend (Busse, Krankenwagen und generell hohes Besucheraufkommen des Spitals)

Kulturlandschaft und Naturlandschaft

Weitgehende Zustimmung fanden die Anliegen, sich weiterhin um eine intakte und vielfältige Kulturlandschaft zu kümmern und als ein darin eingebettetes Dorf wahrgenommen zu werden. Gleichermassen der Wunsch

nach dem Schutz der Naturwerte, der Naturverträglichkeit und der Widmung der Aufwertung von Naherholungsgebieten.

Kommentare:

- Vernetzung der „Trittsteine“ sehr gewünscht und soll aktiv und als Einheit zugänglich gemacht werden
- Erschliessung Naherholungsgebiete erwünscht, jedoch sehr begrenzt durch Langsamverkehr erschlossen, evtl. durch ÖV erschliessen
- Naturwerte sollen vor Vergnügungsbedürfnissen Priorität haben

Spezifische Persönliche Anmerkungen:

- Verstärkter und regelmässiger Einbezug der Bewohner; vereinfachtere Fragen (z.B. mit Beispielen)
- Wunsch nach mehr Informationen zum Thema Zentrumsentwicklung
- Sehr behutsame Innenentwicklung, lockere Struktur des Dorfkerns erhalten
- Mehr Abfallkübel mit „Aschenbecher“ entlang der wichtigsten „Fussgängerverbindungen“.
- Viele gute Ansätze und Ideen im Planungsbericht und Raumkonzept. Sind sie auch realistisch? Werden sie in absehbarer Zeit in Angriff genommen? Oder sind es nur weitere Ideen, die dann schubladisiert werden?
- Eine Steuersenkung soll nicht oberste Priorität in den Entscheidungen bezüglich Ortsplanung sein
- Idee: Eventuell leerstehende Landwirtschaftliche Bauten in der Streusiedlungslandschaft als Wohnraum umnutzen
- Weiterhin sehr grosses Interesse nach einem Badensee; Forderung nach Alternative
- Idee: Erweiterung Spielplatz beim Schulhaus Unterdorf
- Idee: Tätschdachhaus ist wunderschön, Umgebung eher eine Einöde, ein Gärtchen ist wünschenswert
- Mehr parzellenübergreifende Gestaltungen, um die Qualität des künftigen Dorfbildes zu erhalten.
- Angesichts der steigenden Preise von Bauland: gerechtfertigte Einbehaltung des Baulandes für Nachkommen -> Verweis auf ausreichend leeren Wohnraum.

Ortsplanungsrevision Grabs Auswertung Vorprüfungsbericht AREG vom 7. Januar 2022 (Teilrevision Richtplanung)

Hinweise und Empfehlungen, die nicht unmittelbar eine Änderung nach sich ziehen oder kommentiert werden sollen, sind in der folgenden Übersicht nicht aufgeführt.

Ziffer	Thema	Bemerkungen Vorprüfungsbericht	Umsetzung
2	Planungsbericht		
2.1	Abstimmung mit übergeordneter Planung	Aussagen zur Rolle im funktionalen Raum und zur Abstimmung der Planung mit Nachbargemeinden im Planungsbericht (PB) aufnehmen Abstimmung mit Masterplan regionale Raumentwicklung (MRE) im PB Kurze Ausführung der Vorgaben für Siedlungsentwicklung aus dem Agglomerationsprogramm (im Kap. 2.2.1) für bessere Nachvollziehbarkeit im PB Zwingende Überprüfung bei allen Siedlungsgebiets- und Bauzonenweiterungen, ob sie den Vorgaben des Agglomerationsprogramms entsprechen (insb. den Vorgaben bzgl. ÖV-Erschliessung)	Ergänzung im PB Ergänzung im PB Ergänzung im PB
2.2	Strategie Siedlungsentwicklung nach innen	Für Umsetzung in zeitlicher Hinsicht wird empfohlen, für einzelne Schwerpunktgebiete schon heute eine detailliertere Umsetzungsagenda im Richtpläneintrag zu formulieren. Im Strategieplan wird angeregt, auch eine kurzfristige Priorität zu definieren, um aufzuzeigen, wo der Fokus als erstes hingelenkt werden soll. Der Strategieplan und der Richtplan sind aufeinander abzustimmen	Gemäss dem Agglomerationsprogramm ist in Wohn- und Mischgebieten die ÖV-Güteklasse D und in Arbeitsgebieten die ÖV-Güteklasse C notwendig. Die Einzugsradien der bestehenden und der gemäss Buskonzept geplanten Bushaltestellen werden in den Richtplänen Teil V, I, E und Teil N, U ergänzt. Die Schwerpunktgebiete werden im Strategieplan im PB aufgeführt. Anhand der gesetzten Prioritäten im Strategieplan wird ersichtlich, auf welche Gebiete der Fokus hingelenkt werden soll Der Strategieplan wurde mit neuen Erkenntnissen sowie mit einer dritten (kurzfristigen) Priorität ergänzt. Der Richtplan wurde auf Grundlage des Strategieplans erarbeitet, beinhaltet aber bereits neue Erkenntnisse. Der Strategieplan wird als statisches Instrument betrachtet, wurde jedoch im Rahmen der Überarbeitung nach der Vorprüfung einmalig nachgeführt.
		Gibt es auch informelle Massnahmen zur Baulandaktivierung?	Im Richtplanblatt (EO) wurde ergänzt, dass Grundeigentümer laufend über Ziele der Gemeinde informiert und zu Gesprächen eingeladen werden. Die Arbeitsgebiete wurden im Strategieplan ergänzt.
		Für Arbeitsgebiete ist zwingend eine Strategie zur Siedlungsentwicklung nach innen zu formulieren.	Die Gebiete für öffentliche Bauten und Anlagen wurden im Strategieplan ergänzt.
		Es sind Aussagen über Innenentwicklungspotential bzw. Umsetzungsstrategien und -massnahmen zu weiteren Bauzonen (z.B. OeBA) zu treffen.	Das Richtplanblatt NO (Allgemeine Aussagen) wurde mit erwähnten Themen ergänzt.
		Im Planungsbericht ist auf Potenzialaktivierung einzugehen und eine klare Strategie aufzuzeigen, nicht nur für unbebaute Areale.	Im Richtplan Teil Gestaltung sind Gebiete von öffentlichem Interesse aufgeführt und eingetragen. Für diese wird im Zonenplan eine Sondernutzungsplanpflicht festgelegt.
		Empfehlung einer Einführung der Sondernutzungsplanpflicht zumindest bei strategisch wichtigen Innenentwicklungsgebieten.	
		Empfehlung einer Gestaltungskommission oder einem Gestaltungsbeitrag für die Forderung der Qualität bei Innenentwicklung.	Im Baureglement ist geregelt, dass Fachpersonen bei Bedarf beigezogen werden können.

A3 Auswertung Vorprüfung

N 1.1.13 Wohngebiet Spitalstrasse	<ul style="list-style-type: none"> Das Gebiet wird im Strategieplan der 1. Etappe zugewiesen. Nicht nachvollziehbar, warum das Gebiet im Richtplan als Zwischenergebnis und mittelfristig bezeichnet wird. Im Sinne des bodensparenden Bauens ist unbedingt eine verdichtete Bauweise vorzuschreiben, die vertraglich oder mittels Sondernutzungsplan zu sichern ist. <p>Das Gebiet ist für eine Einzonzung nicht genügend mit dem ÖV erschlossen-</p>	<p>Da das Gebiet längerfristig noch als Parkdeck genutzt wird, ist es erst in einer 2. Etappe umzuzonen. Um eine verdichtete Bauweise in einer 2. Etappe zu sichern, ist zusammen mit der Umzonung eine Sondernutzungsplanpflicht festzulegen.</p>
N 1.1.14 Wohngebiet Stütlistrasse	<p>Das Gebiet ist für eine Einzonzung nicht genügend mit dem ÖV erschlossen-</p>	<p>Die Parzelle ist seit langer Zeit bebaut und im Sinne einer Arrondierung komplett einzuzonen. Zudem ist das Gebiet mit der Umsetzung der im Richtplan Teil Verkehr eingetragenen geplanten Bushaltestellen gemäss Buskonzept genügend mit dem ÖV erschlossen.</p>
N 1.1.18 Wohngebiet «Iverplut»	<ul style="list-style-type: none"> Unklar, inwiefern eine Nutzungsbeschränkung bestehen soll. Für Einzonzung ist das Gebiet nicht genügend mit ÖV erschlossen 	<p>Die Parzelle ist seit rund 100 Jahren mit Wohngebäuden bebaut und zweiseitig von Bauzone umgeben. Zudem ist das Gebiet mit der Umsetzung der im Richtplan Teil Verkehr eingetragenen geplanten Bushaltestellen gemäss Buskonzept genügend mit dem ÖV erschlossen. Die Nutzungsbeschränkung wurde entfernt.</p>
N 1.2 Wohngebiete mittlerer Dichte:	<ul style="list-style-type: none"> Qualitative Aspekte sollten nicht nur «nach Bedarf», sondern «möglichst» gesichert werden Es ist zu spezifizieren, inwiefern «überdurchschnittlicher Wohnungsbau» gemeint ist 	<p>Wurde im Richtplintext (N 1.2) angepasst.</p>
N 1.2.7 Wohngebiet «Steinberg-Tschess»/CS 5.1 Gebiet von öffentl. Interesse «Steinberg-Tschess»	<p>Für Einzonzung ist das Gebiet nicht genügend mit ÖV erschlossen</p>	<p>Das Gebiet ist mit der Umsetzung der im Richtplan Teil Verkehr eingetragenen geplanten Bushaltestellen gemäss Buskonzept genügend mit dem ÖV erschlossen.</p>
N 1.2.9 Wohngebiet «Fabrikstr.»/CS 5.8 Gebiet von öffentl. Interesse «Fabrikstr.»	<p>Die Festlegung einer Sondernutzungsplanpflicht ist für dieses Gebiet zwingend.</p>	<p>Die Sondernutzungsplanpflicht wurde ergänzt.</p>
N 3 Arbeitsgebiete	<p>Es ist ein Richtplinhalt zu formulieren, der die Siedlungsentwicklung nach innen in Arbeitsgebieten thematisiert</p>	<p>Das Richtplanblatt N 3 wurde hinsichtlich der Siedlungsentwicklung nach innen überarbeitet.</p>
N 3.1 Arbeitsgebiet «Ifang West»	<ul style="list-style-type: none"> Für Einzonzung ist das Gebiet nicht genügend mit ÖV erschlossen Begriff Gewerbe-Industrie-Zone zu Arbeitszone ändern 	<ul style="list-style-type: none"> Das Gebiet ist gemäss Einzugsgebiet der Bushaltestellen im Richtplan Teil Verkehr genügend mit dem ÖV erschlossen. Die bestehende Busverbindung entlang der Werdenstrasse ist hauptsächlich auf den Pendlerverkehr ausgerichtet und weist an Werktagen zu Arbeitszeiten einen Halbstundentakt auf. Begrifflichkeit wurde angepasst.
N 3.3 / N 3.4 / N 3.5: Arbeitsgebiete Chrebsengraben	<p>Für Einzonzung ist das Gebiet nicht genügend mit ÖV erschlossen</p>	<p>Das Gebiet ist gemäss Einzugsgebiet der Bushaltestellen im Richtplan Teil Verkehr genügend mit dem ÖV erschlossen. Die bestehende Busverbindung entlang der Werdenstrasse ist hauptsächlich auf den Pendlerverkehr ausgerichtet und weist an Werktagen zu Arbeitszeiten einen Halbstundentakt auf.</p>
N 4 OeBA	<p>Es wird empfohlen, für die vielen Änderungen ein Konzept und Programm zu erstellen, das der Übersicht und Nachvollziehbarkeit sowie dem Erkennen von Abhängigkeiten dient.</p>	<p>Im Planungsbericht Kap. 3.4.2 wurde eine Übersicht zu den Änderungen ergänzt.</p>

	N 4.1 OeBA «Jöler»	Einzonung würde rechtswidrige Kleinbauzone schaffen. Gebiet kann nicht eingezont werden.	Gebiet muss dem Landwirtschaftsgebiet zugewiesen werden. Vorliegende Nutzung sollte trotzdem weiterhin möglich sein.
	N 4.2/4.8/4.9/4.10/4.11	<ul style="list-style-type: none"> — Gebiete können erst bei konkretem Bedarf der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen werden. (bei N 4.10 ist zudem eine Interessenabwägung betr. Fruchtfolgeflächen vorzunehmen) — Es ist aufzuzeigen, dass das Gebiet «Erweiterung Spital» (N 4.9) nicht als Kompensation des Gebiets «Spitalstrasse» (N 1.1.13) umgezont wird 	<ul style="list-style-type: none"> — Der konkrete Bedarf für die verschiedenen Gebiete ist vorhanden. Die Interessenabwägung betreffend Fruchtfolgeflächen wurde im Kap. 3.4.2 ergänzt. — Einzonung des Gebiets N 4.9 wird in separatem TZP-Verfahren behandelt.
	N 4.12 OeBA «Studen»	Es ist aufzuführen, was für eine weitere Baute geplant ist	Das zweite Gebäude (Trafostation) ist bereits gebaut. Die Parzelle ist vollständig öffentlich genutzt.
	N 5.4 «historischer Dorfkern» / N 5.5 «Kirchgasse».	<ul style="list-style-type: none"> — Die Umzonung von OeBA zu Kernzone ist im Richtplan weiter auszuführen bzw. im Konzept zu Gebieten für öffentl. Bauten und Anlagen zu begründen — Parz. Nr. 1574 gehört zur Landwirtschaftszone, liegt am Siedlungsrand und ist nicht gut erschlossen mit ÖV. Die Parzelle soll nicht dem Siedlungsgebiet zugewiesen und in der Landwirtschaftszone belassen werden 	<ul style="list-style-type: none"> — Die Begründung der Umzonung von OeBA zur Kernzone wird im Planungsbericht ergänzt. — Die Parz. Nr. 1574 wird in die Kernzone umgezont, da das bestehende Gebäude als reines Wohnhaus genutzt wird, zum umliegenden Siedlungsgebiet zugehörig ist und den gestalterischen Anforderungen des Kerngebiets unterliegen soll.
3.2	Teil Gestaltung Siedlung	Anregung, Thema Klimawandel (Hitze im Siedlungsraum) zu ergänzen	Richtplanblatt U 5 «Klima» wurde ergänzt.
	GS 4 Siedlungsgrenze	Es ist nicht transparent beschrieben, wieso in Richtplankarte nur einige Gebiete aufgeführt sind.	Die bezeichneten Siedlungsgrenzen sind definitive Grenzen, bei denen das Siedlungsgebiet nie mehr wachsen soll. An den Orten, wo keine Siedlungsgrenze definiert ist, könnte das Siedlungsgebiet in Zukunft evtl. noch wachsen (wenn alle inneren Reserven aufgebraucht sind)
	GS 5.11 Gebiet von öffentlichem Interesse «Kirchbunt».	Perimeter in Strategieplan und Richtplan sind nicht deckungsgleich. Für das Erreichen einer guten Lösung, ist Perimeter über unbebaute Parzelle hinaus zu ziehen.	Perimeter wurden aufeinander abgestimmt.
3.3	Teil Gestaltung Landschaft		
	Gl. 3 Baumreihen	Entlang von Gewässern sind die Gestaltung von Ufergehölzen od. kombinierten Hecken/Alleen ebenfalls zu prüfen bzw. zu fördern. Es steht nicht nur die Gliederung der Landschaft im Vordergrund sondern auch der Wert der «Baumreihen» für die Natur.	Beim Richtplaneintrag GL 3 geht es explizit nur um die Baumreihen als Gestaltungselement in der Gemeinde Grabs. Die Bestimmungen werden nicht angepasst.
3.4	Teil Verkehr		
	V 1.1.2 Verbindungsstrassen / V 3.2. Fahrbahnhaltstellen	<ul style="list-style-type: none"> — Es ist zu eruieren, ob entlang Kantonsstrasse Fahrbahnhaltstellen erstellt werden können oder Busbuchten erstellt werden müssen — Bei Haltstellen ist zu prüfen, ob Veloabstellplätze erstellt werden können. — Ausbaustandard der Verbindungsstrasse ist gemäss zu erfüllenden Funktionen sowie nach Anforderungen des kantonalen Tiefbauamts auszugestalten. 	<ul style="list-style-type: none"> — Die Ausgestaltung der Bushaltstellen als Fahrbahnhaltstellen (ausser Haltestelle ,Grabs, Post*) entspricht dem BGK Staatsstrasse. Sie brauchen weniger Platz und fördern die Qualität des ÖV. — Hinweise bezüglich Veloabstellplätzen bei Haltstellen sowie die Ausgestaltung der Haltstellen wurden im Planungsbericht in Kap. 3.3.5 aufgenommen.
		Entsprechende VSS-Normen sowie kantonale Richtlinien sind zu berücksichtigen	
		— Neue Bushaltstellen müssen den Grundsätzen der Normen entsprechen und müssen von Kartonspolizei, Verkehrstechnik angeordnet werden.	

<p>V 1.1.4 Erschliessungsstrasse</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Einmündungen in Kantonsstrasse sind so auszugestalten, dass der Verkehr sicher und möglichst flüssig ein- und abbiegen kann. Dies ist für alle Verkehrsmodi anzuwenden. – Hervorheben der «städtetypischen Belange» und Ziel der Dimensionierung auf den Minimalstandard wird begründet. Vorschlag, diese Absichten auch in Festsetzung zu formulieren. 	<p>Wurde im Richtplanblatt V 1.1.4 «Erschliessungsstrasse» ergänzt.</p>
<p>V 1.1.5 Sicherung der Erschliessung</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Es ist zu prüfen, ob Liegenschaften rückwärtig erschlossen werden können – Es ist zu prüfen, ob bestehende Ausfahrten auf Kantonsstrassen möglichst zusammengelegt werden können. Entsprechende Verbindungen sind im kommunalen Richtplan zu sichern. – Empfehlung, vertiefter eingehen, mit welchen Instrumenten Erschliessung gesichert werden soll und welches die nächsten Schritte dazu sind – direkt an Kantonsstr. angrenzende Abstellplätze sind möglichst zu vermeiden. – Wenn nicht möglich, sind Rückwärtsmanöver auf Kantonsstr. zu unterbinden – in Gestaltung Siedlung und Gestaltung Landschaft soll darauf verwiesen werden, dass PP's möglichst versickerungsfähig und mit kleinem Versiegelungsanteil zu erstellen sind – Dringende Empfehlung, Perimeter von V 1.4 aufzuheben und gesamtes Gemeindegebiet in Thematik einbinden 	<ul style="list-style-type: none"> – Die Staatsstrasse ist keine Hauptverkehrsstrasse sondern eine Verbindungsstrasse. Die Siedlungsstruktur entlang der Staatsstrasse wurde seit jeher direkt von der Strasse erschlossen. Aus ortsbaulichen Gründen ist dies beizubehalten. – Die Erschliessungsrichtungen der Entwicklungsgebiete wurden im Richtplan gesichert (V 1.1.5). – Die Staatsstrasse ist keine Hauptverkehrsstrasse sondern eine Verbindungsstrasse. Die Siedlungsstruktur entlang der Staatsstrasse wurde seit jeher direkt von der Strasse erschlossen. Aus ortsbaulichen Gründen ist dies beizubehalten. – Versickerungsfähigkeit und geringer Versiegelungsanteil wurde im Richtplanteil (V 1.4) ergänzt. – Der Perimeter zur Bewirtschaftung der Parkplätze ist zurzeit nur im Zentrumsbereich ein Thema.
<p>V 1.4 Parkierung motorisierter Individualverkehr</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Querungen über Kantonsstr. gemäss VSS-Normen und kantonale Richtlinien ausgestalten. Bei Fussgängerstreifen ist der Bedarf nachzuweisen 	<p>Die Gemeinde ist für die Kantonsstrassen nicht zuständig. Der Hinweis wird deshalb nicht in die Planung aufgenommen</p>
<p>V 2.4 Querungen LV</p>		

Auswertung Vorprüfungsbericht AREG vom 7. Januar 2022 (Zonenplan)

Ziffer	Thema	Bemerkungen Vorprüfungsbericht	Umsetzung
3	Planungsbericht		
3.1	Bauzonen dimensionierung	In Kapazitätsberechnung wurden nur unbebaute Flächen einbezogen. Umzonung Schufabrik erhöht Einwohnerkapazität stark. Dieses ist als «spezielles Potenzial» in Berechnung einzubeziehen Es ist sehr sorgfältig und ausführlich ortsplannerisch zu begründen, warum die bereits überbauten Flächen eingezont werden sollen.	Wurde in Kapazitätsberechnung ergänzt. Begründungen wurden in Kap. 3.4.2 ausgeführt.
3.3	Fruchtfolgeflächen	Dichte nimmt mit Zonenplanentwurf ab. Dies widerspricht klar dem Ziel der Innenentwicklung. Gründe für Dichtereduktion sind zu eruieren, aufzuzeigen und möglichst auszumerken. Ziel muss klar eine Zunahme der Dichte sein.	Dichte nimmt mit dem Zonenplanentwurf nicht ab. Die Dichteberechnung geht davon aus, dass die bestehende Siedlungsstruktur der jeweiligen Gemeinde auf den neuen Bauzonenflächen weitergeführt wird. Sie wird nicht mit den relevanten Dichtewerten je Zonentyp berechnet. Eine Bebauungsstudie von zwei Jungarchitekten an ausgewählten Parzellen zeigt auf, dass mit dem vorliegenden Zonenplan und Baureglement eine Verdichtung im bebauten Gebiet durchaus möglich ist.
3.4	Naturgefahren	Von Zonenplanänderungen sind teilweise Fruchtfolgeflächen betroffen. Eine Interessenabwägung ist erforderlich. Verbaute Fruchtfolgeflächen müssen kompensiert werden.	Die Interessenabwägung für verbaute Fruchtfolgeflächen wurde im Kap. 3.4.2 abgehandelt.
3.5	Ökologischer Ausgleich	Bei Neueinzonungen von Gebieten mit mittlerer Gefährdung (blau) sind Aussagen im Bezug zu Richtplan V41 zwingend zu tätigen. Politische Gemeinde hat auch innerhalb des Siedlungsgebiets für einen ökologischen Ausgleich zu sorgen. Aspekt ist in PB aufzunehmen.	Die Beurteilung zu den Naturgefahren wurde im Planungsbericht Kap. 3.4.4 ergänzt. Wurde im Planungsbericht Kap. 3.3.4 ergänzt.
4	Zonenplan		
4.1	Nutzung	Flächenangaben fehlen in der Auflistung der Ein- und Umzonungen In Tab. 13 im PB sollen für bessere Nachvollziehbarkeit die Richtplan-Nummern angefügt werden. Zudem ist die Übereinstimmung der Bezeichnungen zu prüfen Einführung einer Sondernutzungsplanpflicht bei strategisch wichtigen Gebieten ist nochmals zu prüfen. Bei Neueinzonungen ist aufzuzeigen, wie bestehende Nutzungsreserven mit grundeigentümergebundenen Massnahmen mobilisiert werden können	Wurden im Planungsbericht ergänzt. Richtplan-Nummern wurden in der Tabelle ergänzt. Bei strategisch wichtigen Gebieten wurde die Sondernutzungsplanpflicht ergänzt. In Zusammenhang mit den Neueinzonungen werden verwaltungsrechtliche Verträge abgeschlossen, welche die haushälterische Nutzung des Bodens regeln.
4.1.3	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Für die vielen Änderungen ist ein Gesamtkonzept zur Entwicklung der Flächen vorzulegen. Umzonungen dürfen keine Ersatzeinzonungen am Siedlungsrand auslösen Wenn bei Parz. Nr. 4816 der konkrete Bedarf aufzeigt werden kann, kann der Umzonung zugestimmt werden.	Im Planungsbericht wird eine Übersicht zu den Änderungen der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen erstellt. In der oben erwähnten Übersicht wird aufgezeigt, dass die Umzonungen keine Ersatzeinzonungen auslösen. Das zweite Gebäude (Trafostation) ist bereits gebaut. Die Parzelle ist vollständig öffentlich genutzt.

	Die Zone OeBA auf der Parz. 2358 ist entsprechend der Nutzung (Wohnen) anzupassen	Das Haus soll von der Zone OeBA ausgenommen werden. Der Rest der Parzelle (südlich des Gebäudes) wird in der Zone OeBA belassen, da sich dort eine Versickerungsanlage für das Quartier befindet.
	Minibauzone Jöhler ist nicht genehmigungsfähig.	Das Gebiet wird dem Landwirtschaftsgebiet zugewiesen. Die vorliegende Nutzung ist trotzdem weiterhin möglich.
4.1.4	Arbeitszonen	<ul style="list-style-type: none"> – Die Flächen im Gebiet «Oberer Wässertenweg» können erst nach erfolgter Genehmigung des kantonalen Richtplans dem Siedlungsgebiet zugewiesen werden. – Die Namensgebung im Planungsbericht und im Richtplan soll vereinheitlicht werden. – Für die Einzonung im Gebiet Halden muss ein konkreter Bedarf aufgezeigt werden. – Aufgrund der Fruchtfolgen ist eine Interessenabwägung vorzunehmen. – Gebiet liegt im Einflussbereich der Mobilfunkanlage. – Umzonung Gebiet Nr. 47 ist planerisch sinnvoll. Der Umzonung kann jedoch erst bei konkretem Bedarf zugestimmt werden. – Gebiet liegt im Einflussbereich der Mobilfunkanlage.
4.1.5	Wohn- und Mischzonen	Die Einzonung wird belassen, da der Gemeinde Anfragen für zusätzliche Flächen vorliegen. Die Interessenabwägung für verbrauchte Fruchtfolgenflächen wurde im Kap. 3.4.2 abgehandelt.
	Einzonungen:	Die Einzonung wird belassen, da der Gemeinde Anfragen für zusätzliche Flächen vorliegen.
		Die raumplanerische Begründung wurde im Planungsbericht in Kap. 3.4.2 ausgeführt.
		Die Parzellen werden analog dem Richtplan Schutz bei der Revision der Schutzverordnung in das Ortsbildschutzgebiet integriert.
		Die geplanten Einzonungen auf den Parz. Nrn. 317/4825, 1574, 2433/2019/2435 sind nicht zulässig, da sie sich am Siedlungsrand befinden und/oder die Anforderungen an die OV-Erschliessung nicht erfüllen.
	Umzonungen:	<p>Durch die Umzonung von der Wohn-Gewerbezone in die Kernzone entsteht keine Höherstufung der Lärmempfindlichkeit. Für beide Zonen gilt die Empfindlichkeitsstufe III. Zudem wurde im westlichen Abschnitt der Werdenstrasse eine Tempo-30-Strecke signalisiert, welche den Lärm stark reduziert.</p> <p>Für das Gebiet wurde eine Sondernutzungsplanpflicht festgelegt.</p>
	Weiteres:	Die Zonierung auf der Parz. 2563 wird belassen, da eine Erschliessung und Bebauung des unbebauten Baugebiets gut möglich ist.

4.1.6	Intensivverholungszone Reitsport	Eine Einzonung der Parzelle Nr. 534 in eine Intensivverholungszone Reitsport ist für ein konkretes Projekt grundsätzlich zulässig, wenn eine umfassende Interessenabwägung stattgefunden hat. Das Projekt muss eine Reihe von Anforderungen erfüllen.	Das Gebiet wird vorläufig in der Landwirtschaftszone belassen. Bei einem konkret vorliegenden Projekt wird eine Einzonung mittels Teilzonenplan geprüft.
5	Baureglement		
	Ingress	Die Bemerkung: «Der Gemeinderat Grabs erlässt nach Art. 1 und Art. 7 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes» ist wie dargelegt zu ergänzen.	Wurde ergänzt.
	Art. 2 Zuständigkeit	Der Verweis auf das Gemeindegesetz in der Fussnote 3 (sGS 151.2) ist mit der Abkürzung des Gemeindegesetzes (GC) zu ergänzen.	Wurde ergänzt.
		Verweise/Abs. 6: Der Verweis auf Art. 40 Abs. 2 VRP ist hier wegzulassen, da gemäss Art. 2 Abs. 6 BauR der direkte Weiterzug von Verfügungen an die kantonale Instanz nicht möglich ist.	Verweis wurde entfernt.
		Abs. 1. Vorliegende Formulierung: «Dem Gemeinderat obliegt der Vollzug» hat nicht dieselbe Tragweite wie die Formulierung im Musterbaureglement «Der Gemeinderat ist die Planungs- und Baubehörde...». Die Formulierung ist anzupassen.	Formulierung wurde angepasst.
	Art. 5 Kernzone Allgemein	Der Verweis auf Art. 13 PBC (Wohn-/Gewerbezone) ist falsch und ist zu entfernen. Ebenso der Verweis im Planungsbericht S. 93, dass es sich bei der Kernzone um eine Wohn-/Gewerbezone innerhalb des historischen Teils von Grabs handelt, ist irreführend und zu löschen.	Verweis wurde in Baureglement und im Planungsbericht entfernt.
		Abs. 2: Eine Einzelfallbetrachtung ist nicht zulässig. Gebäudevolumen und ortsbauliche Verträglichkeit werden mit den Baumassen sowie Art. 5 Abs. 1 BauR geregelt. Der gesamte Absatz kann so nicht genehmigt werden. Ggf. ist zu überlegen, ob die Begriffe «ortsbauliche Verträglichkeit» und «Quartiercharakter» in Art. 29 BauR übernommen werden können.	Formulierung wurde geprüft und angepasst.
		Abs. 3 lit. a: Die vorliegende Formulierung ist unklar und zu überarbeiten. Was genau soll sich in das Strassen- und Siedlungsgebiet einfügen? Sind mit dieser Formulierung alle Fälle abgedeckt?	Die Formulierung wird belassen, da sie als klar betrachtet wird und alle Fälle abgedeckt sind.
		bs. 3 lit. c: Die vorliegende Formulierung ist unklar und zu überarbeiten. Wie ist die Hauptfassade definiert? Was passiert, wenn ein Gebäude an zwei Strassenräume angrenzt?	Die Formulierung wurde überarbeitet.
	Art. 9 Intensivverholungszone	Abs. 2: Die Formulierung: «Neubauähnliche Vorhaben setzen den Erlass eines Sondernutzungsplanes voraus» ist kritisch zu hinterfragen. Was sind neubauähnliche Vorhaben? Macht eine Sondernutzungsplanpflicht in einer Intensivverholungszone Sinn?	Die Sondernutzungsplanpflicht wurde entfernt.
	Art. 10 Intensivlandwirtschaftszone	Der Verweis auf Art. 16 Abs. 3 PBC (Freihaltezone) ist falsch und zu streichen.	Verweis wurde entfernt.
		Abs. 1: Die Formulierung: «Die Erstellung von Bauten und Anlagen bedarf eines Sondernutzungsplanes» ist kritisch zu hinterfragen. Gemäss Hinweisen betr. Intensivlandwirtschaftszone im Musterbaureglement müssen die nach Art. 79 Abs. 1 PBC vorgeschriebenen Masse (Gesamthöhe, Grenzabstand und Gebäudeabstand) auch im Rahmennutzungsplan festgelegt werden.	Die Masse wurden in der Regelbautabelle definiert und die Sondernutzungsplanpflicht entfernt.

Art. 11 Gebiet mit bestimmter Nutzungsart	<p>Abs. 1: Der Absatz ist sehr absolut formuliert und es ist fragwürdig, ob dieser so genehmigungsfähig ist.</p> <p>Abs. 2: Empfehlung für folgende Formulierung: Im Gebiet «Verkehrsextensive Nutzungen» sind keine verkehrsintensiven Nutzungen zulässig. So wäre er einfacher verständlich. Den Abschnitt «...wie Wohnen, Produktion und unternehmensbezogene Dienstleistungen» empfehlen wir wegzulassen und eher im Planungsbericht zu erklären, welche Nutzungen nicht zulässig sein sollen.</p> <p>Abs. 1: Der Satz ist umzuformulieren: Nicht die Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen soll reduziert werden können, sondern die Anzahl Abstellplätze.</p>	<p>Die Formulierung wurde angepasst.</p> <p>Der erste Teil des Absatzes wurde gemäss Vorschlag übernommen. Der zweite Satz wurde umformuliert.</p>
Art. 16 Abstellplätze für Motorfahrzeuge / Reduktion	<p>Wir gehen davon aus, dass die Ersatzabgabe gemäss Abs. 2 nicht fällig wird, wenn einer der Fälle in Abs. 1 betroffen ist. Die vorliegende Formulierung ist in dieser Hinsicht zu überprüfen. Zumindest ist dies im Planungsbericht nochmals deutlich zu machen. Dies auch mit Blick auf die gewollte Forderung von Mobilitätskonzepten.</p>	<p>Die Formulierung wird belassen, da sie als korrekt und verständlich betrachtet wird.</p>
Art. 22 Dachraum	<p>Der Inhalt eines Mobilitätskonzepts muss im Baureglement oder zumindest im Planungsbericht beschrieben werden.</p> <p>Abs. 3: Die vorliegende Formulierung ist sehr offen gewählt. Die abweichenden Situierungen im Anhang auf S. 14 sind nicht allesamt möglich. Wir verweisen auf den Kommentar zu Art. 85 im Handbuch zum Planungs- und Baugesetz der Rechtsabteilung.</p>	<p>Artikel wird umformuliert und durch 2 weitere Artikel (Art. 17 und 18) zum Thema Mobilitätskonzept ergänzt</p> <p>Die Regelung von abweichenden Situierungen des Dachraums bei guter Gesamtwirkung wird entfernt. Eine flexible Anordnung ist aufgrund des Winkelmasses von max. 90 Grad bei einem Bruchteil des Fassadenabschnitts trotzdem möglich.</p>
Art. 23 Abstand ggü. öffentl. Strassen u. Wegen	<p>Der Verweis auf Art. 41a GSchG ist falsch.</p>	<p>Verweis wurde entfernt.</p>
Art. 27 Stützkonstruktionen und Böschungen	<p>Der Verweis auf Art. 85 PBC (Gesamthöhe) ist vorliegend nicht korrekt und ist zu entfernen.</p>	<p>Verweis wurde entfernt.</p>
Art. 30 Ökologischer Ausgleich	<p>Abs. 4: Der Verweis auf Art. 130 RPC ist falsch. Es ist hier das PBC gemeint und der Verweis ist entsprechend anzupassen.</p>	<p>Verweis wurde angepasst.</p>
Art. 34 Aufhebung bisherigen Rechts	<p>Abs. 3: Es ist fraglich, warum die öffentlich-rechtlichen Ausnutzungsbeschränkungen verbleiben sollen, wenn es neu keine Ausnutzungsbeschränkung bzw. Baumassenziffer mehr geben soll. Vorschlag hierzu: Die im Grundbuch angemerkten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen bezüglich erweiterter Grenzabstandsverpflichtung nach Art. 56 des Baugesetzes vom 6. Juni 1972 werden - soweit die Bauten die neuen gesetzlichen Bestimmungen erfüllen - durch dieses Baureglement gegenstandslos. Die Eigentumsbeschränkungen werden nach Bedarf entweder aufgehoben und die Anmerkungen im Grundbuch gelöscht oder sie werden an das neue Recht angepasst.</p>	<p>Der Absatz 3 wurde überarbeitet.</p>
Tabelle der Regeibaumasse	<p>Die Freihaltezonen ausserhalb der Bauzone (FaB) und die Schutzzone Gewässerschutz (SaB GW) fehlen in der Tabelle. Sie müssen ebenfalls aufgeführt sein, damit klar ist, welche Lärmempfindlichkeitsstufe dort gilt.</p> <p>FaB/FiB S: Es müssen die Kürzel U oder NH verwendet werden.</p> <p>IE R: Empfehlung, den Kürzel IIB R gemäss Codeliste zu verwenden.</p>	<p>Zonen wurden in der Tabelle ergänzt.</p> <p>Die Zonenkürzel wurden angepasst.</p>

Anhang zum Baureglement	<p>Im bisherigen Baureglement bestand eine Ausnützungsziffer. Auf eine Baumassenziffer nach Art. 79 PBC wird neu verzichtet. Ist dies eine bewusste Massnahme zur Erhöhung der Dichte im Sinne der Förderung der Innenentwicklung? Welche räumlichen Auswirkungen sind durch die Nichteinführung bzw. Abschaffung der Ziffer zu erwarten? Diese Änderung ist aus Transparenzgründen zwingend im Planungsbericht zu begründen.</p>	<p>Die Auswirkungen sind im Planungsbericht Kap. 3.4.2 ausgeführt.</p>
Anhang zum Baureglement	<p>Vorbauten und Dachvorsprünge: Die Erläuterungen sind zu vereinfachen.</p>	<p>Die Erläuterungen werden als verständlich betrachtet und werden belassen.</p>
6	<p>Schlussbemerkungen</p> <p>Hinweis, dass das Erschliessungsprogramm zusammen mit Zonenplanrevision erstellt werden muss.</p>	<p>Das Erschliessungsprogramm wurde im Planungsbericht ergänzt.</p>



A4 Übersicht Eingaben Richtplanung

422.051.420 | Revision Ortsplanung Gemeinde Grabs
Auswertung Mitwirkung Richtplanung

Wer	Kapitel	Eingaben Mitwirkung	Beschluss Planungsausschuss
1		Kommunaler Richtplan Eigene Parzelle (Parz. Nr. 4461) soll von Wohn-/Gewerbezone in Wohnzone umgezont werden	Wurde berücksichtigt und im Zonenplan der Wohnzone 11.2 zugewiesen
2		Parzelle Nr. 966 ist im Richtplan fälschlicherweise als unüberbaut bezeichnet, Parzelle gilt als genutzt (aufgrund Erdregister, das als Lieferant für Wärmepumpen dient, nicht bebaubar / Parz. Nr. 967 wird über Parz. Nr. 966 erschlossen)	Gebiet wird im Strategieplan nicht weiter als Baulücke bezeichnet
3		Die Parz. Nr. 1698 sollte der Freihaltezone zugewiesen werden, um den historischen Garten zu schützen	Wurde berücksichtigt und südlicher Teil der Parzelle wurde im Zonenplan als FIB O ausgeschrieben
4	GS 5.11 N 1.2.5	Das Gebiet GS 5.11 soll ausgeweitet werden auf das gesamte Gebiet N 1.2.5, um eine verdichtete Wohnnutzung mit hoher architektonischer Qualität geschaffener werden kann. Der Zeithorizont von GS 5.11 soll von kurzfristig auf mittel- bis langfristig geändert werden. Erschliessungsvorkehrungen für die Überbauung der Parz. Nr. 2045 sind keine notwendig.	Vergrosserung des Perimeters betrifft Gebiet, das heute vollständig erschlossen und auch weitestgehend bebaut ist. Für eine arealübergreifende Planung fehlt ein genügendes öffentliches Interesse. Es muss geklärt werden, wie Feinerschliessung siedlungsvertraglich erfolgen soll. Dies ist abhängig von Art der künftigen Bebauung, weshalb Erschliessung erst in diesem Zusammenhang gemeinsam definiert werden kann. Seitens Gemeinde ist es wichtig, dass Erschliessung und Bebauung innert 15 Jahren ab Rechtskraft des Zonenplanes erfolgt.
5		Interesse, dass Parz. Nrn. 138 und 140 bebaut werden können, da es ein zentral gelegenes Gebiet mit voller Erschliessung ist.	Wird nicht berücksichtigt, da sich die Parzellen am Siedlungsrand befinden und somit ein falscher Ort für Siedlungserweiterung sind. Eine Erweiterung des Siedlungsgebiets an diesem Standort ist eine Aussenentwicklung und nicht im Interesse der Innenentwicklungsstrategie. Die Parzellen werden im Zonenplan neu der Landwirtschaftszone zugewiesen.
6	N 1.2.6 N 7	Das Gebiet N 1.2.6 und angrenzend N7 sollte kurzfristig dem verdichteten Bauen dienen.	Bautätigkeit wird in Ortsplanungsrevision auf Bautätigkeit der inneren Reservierten gerichtet. Neueinzonungen werden erst wieder in Betracht gezogen, wenn diese ausgeschöpft sind. Die Gebiete N 1.2.6 und N 7 werden dem Landwirtschaftsgebiet zugewiesen.
7	N 10	Parz. Nrn. 1935 und 1936 sollen in den kommenden 5 Jahren überbaut oder verkauft werden. Deshalb soll von einer Auszonung abgesehen werden.	Wurde berücksichtigt. Die Parzellen sind im Zonenplan der Wohnzone 11.2 zugewiesen. Die Bebauung der Grundstücke muss vertraglich festgelegt werden.
9	N 10	Die Parz. Nrn. 3343 und 4697 sind bebaut und genutzt an qualitätsvoller Wohnlage am Siedlungsrand. Die Parz. Nr. 4697 ist eine Baulücke aber voll erschlossen und sehr gut bebaubar. Aufgrund dessen sollen diese Parzellen nicht ausgezont werden. Die Bushaltestelle ist am falschen Ort eingezeichnet und soll verschoben werden.	Wurde berücksichtigt und im Zonenplan der Wohnzone 11.2 und der FIB O entlang der Graberbergstrasse zugewiesen. Die Bebauung der Grundstücke muss vertraglich festgelegt werden.

10	<p>Die Haltestelle bergaufwärts wird auf dem Plan verschoben.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sicherung der architektonischen Qualität durch mehr Sondernutzungspläne - Grünraum im Zentrum wünschenswert - Baumreihen an Bachläufen rasch umsetzen - die wenigen unversiegelten Wege erhalten - so viele Tempo-30-Zonen wie möglich einrichten - Fabrikstrasse mit Tempo-30: Verkehr begrenzen, da heute oft als Abkürzung verwendet (Schulweg) - Vorschlag: Bereich Kindergarten Unterdorf, Gehlerhaus und Galluszentrum als Freiraum mit Parkplatz konzipieren und Bezug zur Kirche herstellen (Kein Durchgangsverkehr Unterdorfstrasse und Laufenbrunnenstrasse. Diese sollen jeweils beim Schulhaus als Sackgasse enden.) - Genossenschaftlichen Wohnungsbau fördern und mehr 2- bis 3-Zimmerwohnungen für geringe Einkommen ermöglichen (viele Ältere wohnen in zu grossen Häusern, eher Bedarf von jungen Familien) - Wo es möglich ist, sollte die Gemeinde Grundstücke kaufen und an gemeinnützige Genossenschaften abgeben - Berger Streusiedlung sollte besondere Beratung bei Aus- und Umbau der traditionellen Häuser bekommen - Häuser-Doppelreihe Werdenstrasse/Kiesfang ist schützenswert (Schutzgebiet/Inventaraufnahme) - Kurthaus Voralp aufwerten 	<ul style="list-style-type: none"> - Überwiegend soll die Regelbauweise gelten. Der Gemeinderat kann nach Bedarf jedoch einen Sondernutzungsplan fordern, wenn es zur Sicherung der Qualität erforderlich erscheint. Damit kann die Gemeinde gezielt eine erhöhte architektonische Qualität einfordern. - Gemeinderat prüft griffige Massnahmen zur Sicherung der Durchgrünung im Rahmen der Regelbauweise sowie auch im öffentlichen Raum - Es wäre wünschenswert, wenn diese typischen Merkmale gestärkt werden können. Letztlich liegt Umsetzung der Idee im Ermessen der Eigentümer und Bewirtschafter. - Wo eine Geschwindigkeitsreduktion nötig und sinnvoll ist, wurden mit letzter Ortsplanungsrevision flächendeckende Verkehrsberuhigung und Niedrigtempogebiete festgelegt. Aktueller Entwurf des Richtplans legt weiterhin fest, dass Temporeduktionen zu prüfen sind. - Der Vorschlag im Bereich Kindergarten wurde der Verkehrskommission weitergeleitet. Der Verkehrsfluss muss jedoch grundlegend gewährleistet bleiben. - Gemeinde teilt Absichten des genossenschaftlichen Wohnungsbaus grundsätzlichlich. Ist jedoch kein Gegenstand der richtplanung, da der Einfluss auf dieser Planungsebene nicht direkt genug ist, um die nötigen Impulse zu setzen. - Bergegebiet von Grabs hat hohen kulturhistorischen Stellenwert. Für Bauvorhaben gelten bereits heute strenge Auflagen, da es sich in einem BLN-Gebiet befindet. Deshalb wird derzeit kein Handlungsbedarf festgestellt. - Es ist vorgesehen, diese Häuserreihe künftig ebenfalls der Kernzone zuzuweisen, womit ein generelles Einordnungsgebot gilt. Ebenso wird im Richtplan eine Zuweisung zur Ortsbildschutzzone stipuliert.
11	<ul style="list-style-type: none"> - Strassenraumgestaltung bis zur Grenze zu Buchs beim Werdenbergersee verlängern - Langsamverkehr vom Göldiweg bis zur Grenze zu Buchs verlängern 	<p>Vorschläge sind berücksichtigt worden.</p>

12	N 1.2.7	<p>- Siedlungsentwicklung im Bereich Steinberg Tschesch sei problematisch, da die Biodiversität an Siedlungsändern durch intensive Bewirtschaftung weiter vermindert wird. Zudem weisen sie darauf hin, dass die Fläche eine Fruchtfolgefläche ist und eine dreigeschossige Wohnzone zu hoch ist. Deshalb beantragen sie, dass das Gebiet für eine künftige Entwicklung ab 2040 nicht in den Richtplan aufzunehmen ist.</p> <p>- Bevölkerungszielgruppe wird nicht mit aktiver Bautätigkeit angestrebt werden (schnelle mittlere und hohe Dichte). Einfamilienhäuser sollen weiter ermöglicht werden.</p> <p>- Mittlere Dichte vermehrt durch Reiheneinfamilienhäuser besser (z.B. Ostende der Siedlung)</p> <p>- regionaler ÖV nicht effizient (langsame Verbindungen und viele Umsteigepunkte</p> <p>- als Pendler nach Lichtenstein ist Velo teilweise besser als ÖV oder MIV (Wendenstrasse fungiert als Buchser Nordumfahrung)</p> <p>- Nachteile der Temporeduktion für Pendler gegenüber dem Nutzen für Anwohner ist zu gering (gemäss Lärmsanierungsprojekt nur kaum wahrnehmbaren Lärmreduktion (1,3 dB))</p> <p>- Vorschlag: Berücksichtigung der Strassenüberquerungen beim Schulhaus Unterdorf -> T40 oder T30-Strecke verkürzen</p>	<p>- Die Fläche kann erst in einer nächsten Ortsplanungsrevision einzont werden, wenn die inneren Reserven, die noch ausreichend vorhanden sind, bebaut worden sind. Ein reines Wohngebiet mit verdichteter Bauweise wäre eine passende Zone, da dadurch der Landverbrauch im Vergleich zu einer Bebauung mit Einfamilienhäusern minimiert werden kann. Im Rahmen von Sondernutzungsplänen kann eine abgesenkte Bauhöhe als Übergang zum Siedlungsrand hin festgesetzt werden.</p> <p>- Die inneren Reserven für EFH sind noch ausreichend gegeben. Eine von der Gemeinde gewünschte Form des verdichteten Wohnens sind ebenfalls Reihenhäuser (siehe N 1.1.15 (Mühlbach), hier werden EFH in verdichtetem Masse wie z.B. Reihenhäuser beabsichtigt)</p> <p>- Die Verkehrsberuhigung hinsichtlich ortsträger Verkehrsabwicklung und Erhöhung der Sicherheit und Attraktivität für Fussgänger und Velofahrer ist die effizienteste Massnahme. Der Reisezeitverlust ist demgegenüber minimal. In Verbindung mit Elektromobilität können Niedrigtempogebiete zu massiven Lärmreduktionen führen. Aus diesem Grund möchte der Gemeinderat an den genannten Massnahmen festhalten.</p>
----	---------	---	---

13	<p>1. Antrag: Abschluss des gesetzlichen Kaufrechts aus den Instrumenten der Gemeinde, bei überwiegender öffentlicher Interesse an Bebauung Verpflichtung nach RPG oder Angebot von Landumlegung oder Entschädigung zum Marktwert</p> <p>2. Antrag: Alle Begriffe und Abläufe bzgl. Innenentwicklung stark konkretisieren, unmissverständlich definieren und Abschluss von Fehlinterpretationen, Ausnahmeregelungen für Grundeigentümer bei Nichtfinanzierbarkeit der Nutzungs- oder Überbauungspflichten, um überwiegenden und öffentlichen Interessen nachzukommen.</p> <p>3. Antrag: Kreisel "Chilbibrugg" mit Verlegung der Werdenstrasse gemäss ursprünglichem Verlauf unverzüglich an die Hand nehmen.</p> <p>4. Antrag: Grundeigentümern sollte die Bezugnahme aus Fernwärme freigestellt sein.</p>	<p>- Gesetzliches Kaufrecht ist Inhalt übergeordneter Planung (RPG und PBG) und muss umgesetzt werden. Abschluss aus den kommunalen Instrumenten ist nicht möglich. Bei Umsetzung hat Gemeinde Ermessungsspielraum. Vorrangig sind Vereinbarungen mit Grundeigentümern zu treffen, in denen z.B. Überbauungsfristen definiert werden. Ein Kauf des Grundstücks könnte erst letzte Möglichkeit sein.</p> <p>- Über Richtplan soll stufengerechte Konkretisierung erreicht werden. Mit direkt betroffenen Eigentümern von Baulandgrundstücken wird das persönliche Gespräch gesucht, um individuelle Lösungen zu finden. Rechtlichen Randbedingungen sind jedoch zu beachten. Diese verlangen, dass eingezontes Bauland innerhalb 15 Jahren zu erschliessen und zu bebauen ist. Ausnahmen auf kommunaler Stufe sind keine möglich. Gemeinderat wird Verhältnismässigkeit beachten.</p> <p>- Eine Neuplanung ist nicht von Bedarf. Derzeit ist Entwicklung des Zentrums im Gange. Hierzu zählen auch die Verbesserungen der Situation Staatsstrasse und Grabserbach. Eine Verlegung der Werdenstrasse entlang der alten Linienführung hat aus heutiger Sicht keine Vorteile, sondern tangiert vielmehr einen wertvollen Freiraum.</p>
14	<p>Städtli Werdenberg ist immer mehr der Gemeinde Buchs zuzusprechen und die Einwohner Werdenbergs orientieren sich zur Gemeinde Buchs. Schloss und das Städtli ist historisch verbunden mit Studen, aber heute gänzlich räumlich vom Grabser Siedlungsgebiet getrennt.</p> <p>Vorschlag: Siedlungsteil Werdenberg dem Grabser Gemeindegebiet wieder zuführen, indem die beiden Fraktionen baulich verbunden werden</p>	<p>- Bezug von Fernwärme ist bei Anschlussmöglichkeit nicht verpflichtend. Richtplan gibt nur Ausführungen, dass flächendeckende Versorgung angestrebt wird.</p> <p>Bauliche Verbindung der beiden Fraktionen widerspricht klar Vorgaben des kantonalen Richtplanes. Einerseits wird ein siedlungsgliedernder Freiraum festgelegt, der nicht bebaut werden darf. Andererseits kann nicht annähernd ein Bedarf für zusätzliches Bauland in diesem Umfang begründet werden. Insbesondere ist Umgebung des Städtlis als nationales Ortsbild geschützt und von jeglicher Bebauung freizuhalten.</p>

A5 Bauzonendimensionierung

Gemeinde

Gemeinde: Grabs
 Region: Sarganserland-Werdenberg
 Raumtyp gemäss Raumkonzept: Landschaft mit kompakten Siedlungen

Bauzonendimensionierung Wohn- und Mischzonen (15-Jahres-Bedarf) gemäss St.Galler Modell

Zonentyp	Grundlagedaten		Zonenplanentwurf	
	Bestand Unbebaute Fläche in m ²		Flächenveränderungen der unbebauten Fläche m ²	Relevanter Dichtewert E/ha
DK2	831		0	42
DK3	1'375		0	67
K4	896		0	87
W2	43'555		0	44
W3	11'118		-5789	89
WE	10'862		0	34
WG2	6'854		0	40
WG2a	1'077		-162	30
WG3	8'227		0	55
W*14.8	0		8216	87

← Parz. 227

← Parz. 3429/4448

← Parz. 133

Kennwerte	Grundlagedaten	Zonenplanentwurf
Einwohnerkapazität auf unbebauten Flächen total (E)	416	435
Zusätzliche Einwohnerkapazität auf bebauten Flächen (E)	243	243
Zusätzliche Einwohnerkapazität in speziellen Potenzialen (E)	0	0
Einwohnerkapazität total (E)	659	678
Erwarteter Einwohnerzuwachs (E)	857	857
Dichte über alle Wohn- und Mischzonen (E/ha)	46.63	46.15
Kapazitätsindex	3.3 %	3 %

Metadaten

Stand Grundlagedaten: 2025
 Kapazitätsberechnung erstellt durch:

Beilagen

- B1 Strategieplan Innenentwicklung**
- B2 Mitwirkungsbericht Rahmennutzungsplanung**

