



A-Post
Gemeinderat Grabs
Sporgasse 7
9472 Grabs

21. November 2025

Geschäft Nr. 25-411

Gemeinde Grabs: Genehmigung von Gemeindeerlassen

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

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

- **Zonenplan Talgebiet**
 - **Zonenplan Berggebiet**
 - **Baureglement**
-

Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

1 Ausgangslage/Vorhaben

Am 1. Mai 2014 sind das revidierte Raumplanungsgesetz (SR 700; abgekürzt RPG) und die revidierte Raumplanungsverordnung (SR 700.1; abgekürzt RPV) in Kraft getreten. Die Genehmigung der Gesamtüberarbeitung des kantonalen Richtplans, Teil Siedlung, erfolgte am 1. November 2017 durch den Bund. Mit der Inkraftsetzung des neuen PBG am 1. Oktober 2017 wurden die Gemeinden angehalten, ihre Ortsplanung und somit auch ihre Rahmennutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement) zu überprüfen und anzupassen.

Die öffentliche Mitwirkung zum Zonenplan und zum Baureglement dauerte vom 9. November 2022 bis zum 15. Januar 2023. In der Folge hat der Gemeinderat am 30. Oktober 2023 die Rahmennutzungsplanung erlassen. Während der öffentlichen Auflage vom 6. November 2023 bis am 5. Dezember 2023 sind sechs Einsprachen eingegangen.



Aufgrund dieser Einsprachen wurden der Zonenplan und das Baureglement in einzelnen Teilbereichen angepasst. Nach einem weiteren Mitwirkungsverfahren wurde die Änderung am 5. August 2024 erlassen und es erfolgte vom 12. August 2024 bis zum 10. September 2024 eine zweite öffentliche Auflage. Es sind keine weiteren Einsprachen eingegangen. Zwei Einsprachen wurden aufgrund der Änderungen zurückgezogen. Somit verblieben vier Einsprachen.

Die Einsprachen wurden vom Gemeinderat am 28. Oktober 2024 abgewiesen. Anschliessend wurde die Planung vom 11. November 2024 bis zum 20. Dezember 2024 dem fakultativen Referendum unterstellt. Dieses wurde nicht ergriffen.

2 Erwägungen

Die Ortsplanung ist Sache der politischen Gemeinde (Art. 1 Abs. 1 PBG). Die zuständige kantonale Stelle prüft den Erlass auf seine Rechtmässigkeit sowie auf dessen Übereinstimmung mit der kantonalen Richtplanung und der Sachplanung des Bundes (Art. 38 Abs. 2 PBG). Die Genehmigungsbehörde hat den nötigen Ermessensspielraum der politischen Gemeinde zu wahren. Nur offensichtlich unrechtmässige Festlegungen werden von einer Genehmigung ausgenommen.

Die Erwägungen aus der Vorprüfung vom 7. Januar 2022 sind, soweit erforderlich, in die vorliegenden Unterlagen eingeflossen. Die Genehmigungsprüfung ergibt noch folgende Bemerkungen:

2.1 Ortsplanerische Gesamtsicht

1. Die Gemeinde Grabs erstellte 2019 ein kommunales Raumkonzept. Darauf aufbauend und im Rahmen der Revision der Ortsplanungsinstrumente erarbeitete die Gemeinde eine Strategie zur Siedlungsentwicklung nach innen, inkl. Strategieplan, und revidierte die kommunale Richtplanung. Der Zonenplan und das Baureglement sind auf die genannten Instrumente abgestimmt. Die ortsplanerische Gesamtsicht ist gegeben.

2. Der Gemeindestrassenplan wurde bereits im Jahr 2021 genehmigt. Zonenplan und Strassenplan sind inhaltlich aufeinander abgestimmt.

3. Die Revision der Schutzverordnung wird separat durchgeführt. Ebenfalls ist die Festlegung der Gewässerräume – mit Ausnahme von Teilgebieten – noch ausstehend. Eine fachliche und zeitliche Trennung der Teilbereiche ist möglich.

2.2 Bauzonendimensionierung

1. Die bestehende Bauzonenabgrenzung und Nutzungszuweisung wurde von der Gemeinde überprüft. Die Anpassungen der Bauzonenabgrenzung und die Nutzungszuweisungen sind grundsätzlich nachvollziehbar und zweckmässig. Das kommunale Konzept der Innenentwicklung ist in die Planung eingeflossen.

2. Die Ortsplanungsrevision der Gemeinde Grabs erfüllt die Anforderungen der Siedlungs- und Bauzonendimensionierung gemäss kantonalem Richtplan und Art. 15 RPG. Es werden keine kapazitätsrelevanten Einzonungen von Wohn- oder Mischzonen vorgenommen.



2.3 Zonenzuordnung

Es bestehen verschiedene Genehmigungsvorbehalte. Diesen hat die Gemeinde im Rahmen des rechtlichen Gehörs zugestimmt.

2.3.1 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA)

1. Für eine neue Turnhalle und einen Kindergarten sollten die Grundstücke Nrn. 244 und 245 in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen eingezont werden. Zwischenzeitlich hat sich gezeigt, dass das Vorhaben in der bestehenden Bauzone realisiert werden kann. In Ermangelung eines konkreten Projekts wird die Einzonung der Parzellen Nrn. 244 und 245 nicht genehmigt.

2. a) Der bisher noch nicht der Bauzone zugewiesene Teil des Grundstücks Nr. 368 soll der ZöBA zugewiesen werden, damit der bestehende Fussballplatz um zwei Trainingsfelder ergänzt werden kann. Gemäss kantonalem Richtplan (S 11) ist für eine Neueinzonung der konkrete Bedarf auszuweisen. Die Projektierung des Vorhabens ist noch zu wenig weit fortgeschritten, die Realisierung nicht gesichert. Der Nachweis der Verfügbarkeit steht ebenfalls noch aus (Art. 15 Abs. 4 lit. d RPG). Die Einzonung wird deshalb von der Genehmigung zurückgestellt.

b) Die Gemeinde weist den bisher noch nicht der Bauzone zugewiesenen Teil der Parzelle Nr. 368 einer Nichtbauzone zu, wenn die Erweiterung des Sportplatzes nicht innerhalb von drei Jahren nach Invollzugsetzung der vorliegenden Erlasse realisiert werden kann.

3. Auf einem Teilbereich der Parzelle Nr. 3813 wird die ZöBA zwecks Erweiterung des Schulhausareals vergrössert. Aus raumplanerischer Sicht ist eine andere Nutzung an diesem Standort nicht zweckmässig. Die ZöBA auf der Parzelle Nr. 4534 und einem Teilbereich der Parzelle Nr. 3813 wird gemäss Art. 7 Abs. 3 lit. b PBG mit der Nutzungsbeschränkung «Schulhaus» versehen.

2.3.2 Arbeitszone

1. a) Die 532 m² grosse Einzonung in die Arbeitszone auf der Parzelle Nr. 2867 dient einer Betriebserweiterung der benachbarten [REDACTED]. Ein verwaltungsrechtlicher Vertrag zwischen der aktuellen Grundeigentümerin, der [REDACTED] und der politischen Gemeinde Grabs regelt die Verfügbarkeit des Baulands und die Realisierung des Projekts innert einer angemessenen Frist im Sinne von Art. 8 Abs. 1 und 2 lit. b PBG. Nach Rechtskraft des Zonenplans muss deshalb innert 2 Jahren ein bewilligungsfähiges Baugesuch eingereicht werden. Mit den Bauarbeiten ist innert 2 Jahren nach Rechtskraft der Baubewilligung zu starten, die Bauarbeiten sind ohne Unterbruch fertigzustellen.

b) Werden die obigen Bedingungen nicht erfüllt, so ist die Parzelle Nr. 2867 wieder einer Nichtbauzone zuzuweisen. Der verwaltungsrechtliche Vertrag liegt im Entwurf vor, er muss vor Invollzugsetzung der Einzonung auf Parzelle Nr. 2867 unterzeichnet sein.

2. a) Die Einzonung der Parzelle Nr. 1791 in die Arbeitszone A15 ist für die Erweiterung der angrenzenden Betriebe [REDACTED] und [REDACTED]



■ vorgesehen. Gemäss kantonalem Richtplan (S 11) ist hierfür der konkrete Bedarf auszuweisen. Die Erweiterungsabsichten sind noch zu wenig weit fortgeschritten, die Realisierung nicht gesichert. Aus diesen Gründen wird die Einzonung von der Genehmigung zurückgestellt.

b) Soweit die Projekte für die Betriebserweiterung innerhalb von drei Jahren nach der In-vollzugsetzung dieses Erlasses nicht realisiert werden, ist die Parzelle Nr. 1791 einer Nichtbauzone zuzuweisen.

3. Hinweis: Bei der Verkehrsfläche nördlich der Parzellen Nrn. 2867 und 1791, welche Nichtbaugelände erschliesst, handelt es sich um eine «Verkehrsfläche aB» und nicht um «Verkehrsfläche iB» (vgl. Hinweise im Zonenplan 1:5'000).

2.3.3 Kernzone

Das Grundstück Nr. 2713 wird als Teil des angrenzenden Ensembles der bäuerlichen Altbauung Winkel in die Kernzone eingezont. Das Grundstück ist mit der Revision der Schutzverordnung in die Ortsbildschutzzone aufzunehmen.

2.3.4 Wohnzone

Das Gewerbegebiet «Schuhfabrik» an der Fabrikstrasse wird von der Gewerbe-Industrie-Zone in die Wohnzone umgezont und mit einer Sondernutzungsplanpflicht belegt. Das dadurch entstehende Einwohnerpotenzial ist in die künftigen gesamt kommunalen Potenzialberechnungen (Bauzonen- und Siedlungsgebietsdimensionierung) miteinzuberechnen.

2.4 Fruchtfolgeflächen

Der Verbrauch von FFF ist ab einer Fläche von 1'000 m² zu kompensieren. Die geplante Einzonung der Parzellen Nrn. 2867 und 1791 verursacht einen FFF-Verbrauch von insgesamt rund 2'400 m². Die Einzonung der Parzelle Nr. 2867 betrifft eine Fläche von 532 m². Weil die Einzonung der Parzelle Nr. 1791 von der Genehmigung zurückgestellt wird, kann zum jetzigen Zeitpunkt auf die Kompensation der FFF verzichtet werden. Sobald die Einzonung der Parzelle Nr. 1791 genehmigt wird, ist die Kompensation der FFF beider Parzellen sicherzustellen.

2.5 Wald

1. Die rechtskräftig festgelegten Waldgrenzen sind in den Zonenplänen als Hinweis eingetragen. Bei der Parzelle Nr. 2845, im Gebiet Egeten, grenzt die festgelegte Waldgrenze an die Freihaltezone Sport und Freizeit ausserhalb Bauzone. Festgelegte Waldgrenzen sind jedoch nur angrenzend an die Bauzone oder an «Gebiete mit statischer Waldgrenze ausserhalb Bauzone» möglich. Die Waldgrenze im genannten Gebiet ist somit aufzuheben oder die Freihaltezone ist mit dem Hinweis «Gebiet mit statischer Waldgrenze ausserhalb Bauzone» zu bezeichnen.

2. Im Berggebiet stimmen der Zonenplan und der Datensatz des Waldes aus der amtlichen Vermessung nicht überein. Diese Anpassung ist zeitnah vorzunehmen. Es ist kein Wald angrenzend an Siedlungsgebiet betroffen.



2.6 Baureglement (BauR)

1. Die in Art. 18 Ziff. 4 BauR enthaltene Reduktion des Grenzabstandes ist unzulässig. Gemäss Art. 92 Abs. 2 PBG ist die Verteilung der Grenzabstandes auf benachbarte Grundstücke möglich, nicht aber eine Reduktion des Grenzabstandes. Die Ziffer 4 von Artikel 18 BauR wird nicht genehmigt.

2. Art. 18 Ziff. 5 BauR geht über die Regelungen von Gestaltung und Einordnung gemäss Art. 99 PBG hinaus. Es handelt es sich um eine unzulässige gestalterische Vorgabe. Die Ziffer 5 von Artikel 18 BauR wird nicht genehmigt.

2.7 Fazit

Die Genehmigungsbehörde hat den nötigen Ermessensspielraum der politischen Gemeinde zu wahren. Die Planungsabsichten der Gemeinde sind raumplanerisch zweckmässig. Die Regelungsinhalte der Erlasse sind dem Planungszweck entsprechend hinreichend und stufengerecht. Die Planung erfüllt die Anforderungen der übergeordneten Gesetzgebung, insbesondere der revidierten Raumplanungsgesetzgebung und -verordnung, sowie der aktuellen kantonalen Richtplanung. Das Verfahren wurde korrekt durchgeführt.

Die Interessensabwägung ist dokumentiert und nachvollziehbar. Soweit erforderlich, wurden die Interessen dargelegt und berücksichtigt (Berichterstattung nach Art. 47 RPV). Die vorliegenden Erlasse sind rechtmässig, sie stimmen mit den übergeordneten Planungen überein. Die Genehmigung kann unter Vorbehalt erteilt werden.

3 Mehrwertabgabe

Gemäss Art. 58 ff. PBG wird bei einer Neueinzonung (dauerhafte Zuweisung eines Grundstücks zu einer Bauzone) eine Mehrwertabgabe in der Höhe von 20 Prozent des Bodenmehrerts fällig.

Der Bodenmehrert entspricht dem Unterschied zwischen dem bestehenden Verkehrswert eines Grundstücks und dem nach der rechtskräftigen Änderung der Zonenordnung durch Grundstückschätzung ermittelten neuen Verkehrswert (Art. 59 Abs. 1 PBG). Das Schätzungsverfahren erfolgt nach den Bestimmungen des Gesetzes über die Durchführung der Grundstückschätzung (sGS 814.1; abgekürzt GGS).

In einem ersten Schritt leitet das zuständige Grundbuchamt das ordentliche Schätzungsverfahren ein. Der Fachdienst für Grundstückschätzungen (vgl. Art. 3 GGS in Verbindung mit Art. 3 Abs. 1 und Art. 4 Abs. 1 der Verordnung über die Durchführung der Grundstücksschätzung; sGS 814.11; abgekürzt VGS) führt eine Liegenschaftenschätzung zur Ermittlung des Verkehrswerts nach der Einzonung durch. Die politische Gemeinde eröffnet der Grundeigentümerin oder dem Grundeigentümer die Schätzungsverfügung.

Nach Eintritt der Rechtskraft der Einzonung und der neuen Grundstückschätzung verlangt das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) als zuständige Stelle des Kantons die Mehrwertabgabe (Art. 61 Abs. 1 PBG i.V.m. Art. 4 PBV).



Wird die Mehrwertabgabe fällig, meldet die zuständige Stelle den Eintritt der Fälligkeit dem AREG (Art. 62 PBG). Das AREG erhebt die Mehrwertabgabe nach Eintritt der Fälligkeit (Art. 63 PBG i.V.m. Art. 4 PBV).

4 Bisheriger Zonenplan

Sondernutzungspläne, welche nicht an das neue Recht angepasst wurden, basieren noch immer auf der bisher gültigen Rahmennutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement). Zur Sicherung der Beurteilungsgrundlage für Vorhaben in entsprechenden Gebieten, ist vor der Invollzugsetzung der neuen Rahmennutzungsplanung von der bisher gültigen Rahmennutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement) ein PDF zu erstellen und dem AREG zuzustellen. Das PDF des Zonenplans ist in einer genügenden Auflösung zu erstellen, sodass die Zonenzuweisung der einzelnen Grundstücke klar erkennbar ist.

5 Änderung des ÖREB-Datensatzes / Vollzugsbeginn

Die Eröffnung des Gesamtentscheides (Einspracheentscheid inkl. Genehmigung) ist dem AREG mitzuteilen (vgl. beiliegendes Formular).

Nach Ablauf der Rechtsmittelfrist oder nach Abschluss der Rechtsmittelverfahren bestimmt die politische Gemeinde den Vollzugsbeginn für die Erlasse (Art. 40 der Geoinformationsverordnung [sGS 760.11; abgekürzt GeolV]). Sie prüft vorab, ob die Geodaten durch Rechtsmittelentscheide noch anzupassen sind. Nötigenfalls beauftragt sie die Nachführungsstelle, diese Änderungen im Datensatz vorzunehmen und diesen im Geportal nachzuführen. Sind die Daten korrekt aufgeschaltet, bestimmt die Gemeinde das Datum der Invollzugsetzung nach Art. 40 GeolV und beauftragt die Nachführungsstelle, die rechtskräftigen Daten innert fünf Arbeitstagen der katasterverantwortlichen Stelle, dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG), abzugeben. Das Invollzugssetzungsdatum ist dem AREG mitzuteilen (vgl. beiliegendes Formular).

6 Verfügung

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

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation:

1. Die angeführten Erlasse werden im Sinne der Erwägungen und mit folgenden Ausnahmen und Auflagen genehmigt:
 - a) Die Einzonung in die ZöBA auf den Parzellen Nrn. 244 und 245 wird nicht genehmigt. Der Bedarf für eine neue Schulanlage ist zurzeit nicht ausgewiesen.
 - b) Die für Fussballplätze geplante Erweiterung der ZöBA auf der Parzelle Nr. 368 wird von der Genehmigung zurückgestellt. Die Verfügbarkeit des Landes sowie der konkrete Bedarf sind noch auszuweisen. Die Gemeinde weist den bisher noch nicht der Bauzone zugewiesenen Teil der Parzelle Nr. 368 einer Nichtbauzone zu, wenn die Erweiterung des Sportplatzes nicht innerhalb von drei Jahren nach Invollzugsetzung der vorliegenden Erlasse realisiert werden kann.



- c) Die ZöBA auf den Parzellen Nrn. 4534 und Nr. 3813 wird gemäss Art. 7 Abs. 3 lit. b PBG mit der Nutzungsbeschränkung «Schulhaus» versehen.
 - d) Vor Invollzugsetzung der Einzonung in eine Arbeitszone A15 auf der Parzelle Nr. 2867 muss der verwaltungsrechtliche Vertrag für die Betriebserweiterung der [REDACTED] unterzeichnet vorliegen. Werden die entsprechenden Bedingungen nicht erfüllt, ist die Parzelle Nr. 2867 wieder einer Nichtbauzone zuzuweisen.
 - e) Der konkrete Bedarfsnachweis für die Erweiterung der [REDACTED], sowie der [REDACTED] ist noch zu leisten. So lange wird die Einzonung der Parzelle Nr. 1791 in eine Arbeitszone A15 von der Genehmigung zurückgestellt. Soweit die Projekte innerhalb von drei Jahren nach der Invollzugsetzung dieses Erlasses nicht realisiert werden, ist die Parzelle Nr. 1791 einer Nichtbauzone zuzuweisen.
 - f) Die Kompensation der auf den Parzellen Nrn. 2867 und 1791 beanspruchten FFF muss zum Zeitpunkt der Genehmigung der Einzonung auf der Parzelle Nr. 1791 sichergestellt sein.
 - g) Ziffer 4 des Artikels 18 im Baureglement wird nicht genehmigt.
 - h) Ziffer 5 des Artikels 18 im Baureglement wird nicht genehmigt.
2. Die Gebühr für die vorliegende Verfügung beträgt Fr. 5'550.--.
(Anteil AFU: Fr. 840.--; Geschäft Nr. 21-4278: Anteil AFU Fr. 560.--)

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

Freundliche Grüsse

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:

Ralph Etter

Beilagen

- Genehmigte Erlasse
- Rechnung mit Einzahlungsschein
- Formular Eröffnung Gesamtentscheid
- Formular Invollzugsetzung



Kopie

- Rechtsabteilung (einschliesslich Erlasse)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Ortsplanung (einschliesslich Erlasse)
- AREG-VM, AREG-BaB, AREG-DI, AREG-KP
- Amt für Umwelt, Recht und UVP
- Tiefbauamt, Rechtsdienst
- Amt für Wasser und Energie
- Amt für Natur, Jagd und Fischerei
- Amt für Kultur, Denkmalpflege
- Amt für Kultur, Archäologie
- Kantonsforstamt
- Region Sarganserland-Werdenberg