



A-Post
Gemeinderat Grabs
Sporgasse 7
9472 Grabs

27. August 2026

Geschäft Nr. 26-6859

Gemeinde Grabs: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

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) folgenden Erlass zur Genehmigung eingereicht:

• **Nachtrag Zonenplan; Einzonung Grundstück Nr. 1791**

Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

1 Ausgangslage/Vorhaben

Die Gesamtrevision des Zonenplans Talgebiet, des Zonenplans Berggebiet und des Baureglements der Gemeinde Grabs wurde vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) am 21. November 2025 genehmigt. Am 1. März 2026 setzte die Gemeinde die neuen Ortsplanungsinstrumente in Vollzug.

Das AREG hat auf dem Grundstück Nr. 1791 eine 1'735 m² grosse Einzonung in die Arbeitszone A15 von der Genehmigung zurückgestellt:

- «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.»
- «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.»



Inzwischen wurden weitere Unterlagen erstellt, so dass der Gemeinderat Grabs mit Beschluss vom 6. Juli 2026 die Genehmigung der Arbeitszone A15 auf der Parzelle Nr. 1791 beantragte.

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.

Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

2.1 Bedarfsnachweis und Verfügbarkeit

1. Gemäss kantonalem Richtplan (S 11) ist für die Einzonung in die Arbeitszone der konkrete Bedarf auszuweisen. Die Verfügbarkeit des Baulands ist sicherzustellen (Art. 15 Abs. 4 lit. d RPG).

2. Seit der Genehmigung der Gesamtrevision des Zonenplans wurden die Bauvorhaben der künftigen Grundeigentümerinnen [REDACTED] weiterentwickelt. Eine kleine Teilfläche des Grundstücks wird an die benachbarte [REDACTED] verkauft. Es wurden folgende verwaltungsrechtliche Verträge für drei Teilflächen der Parzelle Nr. 1791 aufgesetzt und unterschrieben:

- a) Vertrag vom 16. Juli 2026, zwischen [REDACTED] (aktueller Grundeigentümer), [REDACTED] (Käuferin Teilfläche 701 m²) und der Politischen Gemeinde Grabs
- b) Vertrag vom 16. Juli 2026, zwischen [REDACTED] [REDACTED] (Käuferin Teilfläche 917 m²) und der Politischen Gemeinde Grabs
- c) Vertrag vom 16. Juli 2026, zwischen [REDACTED] (Käuferin Teilfläche 31 m²) und der Politischen Gemeinde Grabs

3. Die Verträge regeln die Verfügbarkeit des Baulands und die Realisierung der Bauprojekte innert einer angemessenen Frist im Sinne von Art. 8 Abs. 1 und 2 lit. b PBG. Nach Rechtskraft des Nachtrags zum Zonenplan 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. Werden die Bedingungen nicht erfüllt, ist die Parzelle Nr. 1791 wieder einer Nichtbauzone zuzuweisen.

2.2 Haushälterische Bodennutzung

Die künftigen Grundeigentümerinnen zeigen mit Vorprojekten auf, wie das Areal genutzt werden soll. Im Baubewilligungsverfahren ist abschliessend nachzuweisen, dass die neue Bauzonenfläche Haushälterisch genutzt wird.



2.3 Kompensation Fruchtfolgeflächen (FFF)

1. Mit Einzonung der Parzellen Nrn. 1791 und 2867 (letztere ist bereits genehmigt) werden 2'043 m² FFF beansprucht. Diese verlorene FFF ist gemäss dem kantonalen Richtplan (NL 11) adäquat zu kompensieren.

2. Die Gemeinde Grabs hat 2015 und 2016 ein Rekultivierungsprojekt auf dem Grundstück Nr. 658 durchgeführt («Rekultivierung Schlamm im Gebiet Büls»). Ein Gutachten zeigt auf, dass der aufgewertete Boden FFF-Qualitäten aufweist. Das Amt für Umwelt (AFU) hat bestätigt, dass für den Verlust an FFF auf den Parzellen Nrn. 1791 und 2867 genügend Ersatz auf der Parzelle Nr. 658 geschaffen wird.

2.4 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 wurde im Rahmen der Gesamtrevision des Zonenplans dokumentiert und ist nachvollziehbar (Berichterstattung nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (SR 700.1; abgekürzt RPV)). Die vorliegenden Erlasse sind rechtmässig, sie stimmen mit den übergeordneten Planungen überein.

Die Auflagen aus der Genehmigungsverfügung vom 21. November 2025 sind erfüllt. Die Genehmigung kann 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 Grundstückschätzung; 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 Änderung des ÖREB-Datensatzes / Vollzugsbeginn

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

5 Verfügung

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

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation:

1. Der angeführte Erlass wird im Sinne der Erwägungen und mit folgender Auflage genehmigt:
Werden die Bedingungen aus den in Ziffer 2.1 genannten verwaltungsrechtlichen Verträgen nicht erfüllt, ist die Parzelle Nr. 1791 wieder einer Nichtbauzone zuzuweisen.
2. Die Gebühr für die vorliegende Verfügung beträgt Fr. 400.--.

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 Umweltsdepartement erhoben werden.

Freundliche Grüsse

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:

Ralph Etter

**Beilagen**

- Rechnung mit Einzahlungsschein
- Formular Eröffnung Gesamtentscheid/Invollzugsetzung

Kopie

- BUD, Rechtsabteilung
- AREG, Ortsplanung
- AREG, Vermessung
- AREG, Zentrale Dienste
- AFU, Sektion Boden und Altlasten