



Rahmennutzungsplanung Mitwirkungsbericht

Mitwirkung vom 9. November 2022 bis 15. Januar 2023

Beilage B6

30. Oktober 2023

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

4:3273:002:400:420:
Mitwirkungsbericht_231019.docx

1 Vorbemerkungen

1.1 Allgemeines

Die Mitwirkungseingaben sind im vorliegenden Mitwirkungsbericht wo möglich thematisch zusammengefasst worden. Die Anträge entsprechen nicht dem exakten Wortlaut der Mitwirkungseingabe.

2 Eingaben zur Mitwirkung

2.1 Richtplanung

2.1.1 Richtplanung

Keine Anpassungen an Richtplanung

Antrag

Es sollen verschiedene Anpassungen an der Richtplanung vorgenommen werden.

Erwägung

Die Richtplanung wurde vom 23. Januar bis zum 28. Februar 2020 der öffentlichen Mitwirkung nach Art. 34 PBG unterstellt. Dabei gingen verschiedene Hinweise ein, welche, sofern möglich, berücksichtigt wurden. Die Strategie der Gemeindeentwicklung wurde damals nicht kritisiert. Darauf aufbauend wurden die Planungsinstrumente der Nutzungsplanung (Baureglement, Anhang zum Baureglement, Zonenplan und Planungsbericht) erarbeitet. Die Mitwirkung, die vom 9. November 2022 bis zum 15. Januar 2023 stattfand, betraf nun lediglich die Planungsinstrumente der Nutzungsplanung. Die Dokumente der Richtplanung wurden rein informativ noch einmal veröffentlicht.

An der Richtplanung wurden daher hauptsächlich nur noch redaktionelle Anpassungen und Rückkopplungen aus dem Zonenplan vorgenommen. An der strategischen Ausrichtung wird im Grunde festgehalten, da diese in der Mitwirkung nicht bestritten war. Basierend auf einer neuen Beurteilung einer möglichen langfristigen Siedlungsentwicklung wurden jedoch auch Anpassungen an den Wohngebieten der zweiten Etappe vorgenommen. Die Anpassungen wurden unter Berücksichtigung der Zentrumsnähe, der öffentlichen Infrastruktur sowie der ÖV-Erschliessung vorgenommen.

Strasseneinteilung Staats- und St.Gallerstrasse

Antrag

Die Staatsstrasse und die St. Gallerstrasse solle durchgehend als Hauptverkehrsstrassen bezeichnet werden, da insbesondere die Staatsstrasse die ganze Region Toggenburg und Gams mit dem regionalen Zentrum Buchs und dem angrenzenden Liechtenstein verbindet.

Erwägung

Hauptverkehrsstrassen werden nach Norm dort bezeichnet, wo keine Hochleistungsstrassen existieren. Das Rheintal verfügt mit der Autobahn über eine solche Hochleistungsstrasse. Damit ist auf dem übrigen Strassennetz das Kriterium des möglichst ungehinderten Durchleitens von Motorfahrzeugen mit den Interessen der Wohnqualität, des Ortsbildes oder der Attraktivität für den Langsamverkehr abzuwägen. Für die

Ortsdurchfahrt auf der Staatsstrasse besteht eine entsprechende Planung des Kantons.

Ausbau Fernwärme

Antrag

Die Gemeinde Grabs soll die Erweiterung des Fernwärmenetzes der KVA unterstützen und sich für eine Erweiterung über die Siedlungsflächen von Grabs einsetzen. Dazu soll ein Konzept zur verfrühten Werkleitungssanierung im Gemeindegebiet erstellt werden, um sich aktiv am Ausbau des Fernwärmenetzes zu beteiligen. Auch Werkleitungen, die erst 50 % ihrer theoretischen Lebensdauer erreicht haben, sollen dazu verfrüht erneuert werden, wenn gleichzeitig auch die Fernwärme ausgebaut werden kann.

Erwägung

Die Gemeinde Grabs fördert bereits heute den Ausbau der Wärmenetze. Die Gemeinde beteiligt sich im Rahmen der Ausführungsbestimmungen zum Energiefondsreglement finanziell beim Ausbau des Wärmenetzes. Bei Vorliegen des Projekts entscheidet die Bauverwaltung über die Höhe des Unterstützungsbeitrags. Zusätzlich wird bei Startsitzen von Strassensanierungen die KVA aufgrund des Fernwärmenetzes aktiv eingeladen.

Kaufrecht Parzelle Nr. 1636

Antrag

Das Gebiet mit Kaufrecht auf der Parzelle Nr. 1636 soll entfernt werden, da das bezeichnete Gebiet gemäss Konzept des Architekten als Gartenanlage genutzt ist.

Erwägung

Das Grundstück ist im Richtplan Teil Eigentum versehentlich als Gebiet mit Kaufrecht bezeichnet worden. Das Grundstück ist vollständig genutzt und soll nicht als Gebiet mit Kaufrecht bezeichnet werden. Die Festlegung im Richtplan wird entfernt und der Richtplan entsprechend angepasst.

Gebiet Hasenbünt

Antrag

Das Gebiet Hasenbünt soll nicht in die Landwirtschaftszone umgezont werden, da das sehr zentrumsnahe Gebiet Hasenbünt im Vergleich zum Gebiet Tschess Vorteile für eine zukünftige Bebauung bietet oder mindestens gleichwertig eingestuft werden soll.

Erwägung

Im Rahmen der Auswertung der Mitwirkung wurden die bezeichneten Gebiete der 2. Etappe neu beurteilt. Dabei wurde das Gebiet Hasenbünt

aufgrund seiner Nähe zum Zentrum, der vorgesehenen Erweiterung der öffentlichen Infrastruktur beim Stütli sowie der besseren ÖV-Anbindung als mögliches Wohngebiet in einer zweiten Etappe bezeichnet. Im Gegenzug wird das Gebiet Steinberg/Tschess verkleinert.

Antrag

Das Quartier Rietgasse 10 - 20 soll nicht vom übrigen Gemeindegebiet in die Landwirtschaftszone umgezont werden, da damit keine Verdichtung ermöglicht wird.

Erwägung

Die Parzellen im Quartier Rietgasse 10 – 20 befinden sich heute ausserhalb der Bauzonen im übrigen Gemeindegebiet und werden daher schon heute wie eine Landwirtschaftszone behandelt. Eine Einzonung der vom Siedlungsgebiet entfernten Gebäude ist nicht möglich, da die Schaffung einer Kleinstbauzone ausserhalb des Baugebiets (Briefmarkenzone) rechtswidrig ist. Das Gebiet Hasenbünt nördlich des «Chiesfangs» inkl. Quartier Rietgasse 10 – 20 soll neu im Richtplan als Wohngebiet in einer 2. Etappe bezeichnet werden. Diese Neueinzonungen sind erst erlaubt, wenn sämtliche Potenziale im bestehenden Siedlungsgebiet (in den bestehenden Bauzonen) ausgeschöpft sind.

Arbeitsgebiet Parz. Nr. 455

Antrag

Das Grundstück Nr. 455 soll neu bei Bedarf und nicht erst in der 2. Etappe dem Arbeitsgebiet zugewiesen werden, da die Absicht eines Verkaufs für ein geeignetes Projekt besteht.

Erwägung

Die Einzonung des Gebiets soll weiterhin erst in einer 2. Etappe in Frage kommen, da zuerst die bestehenden un bebauten Arbeitszonen bebaut werden sollen. Einzonungen für Betriebsansiedlungen sind in Grabs derzeit nicht mehr möglich. Erweiterungen oder Aussiedlungen bestehender Betriebe sind grundsätzlich möglich, der kantonale Richtplan macht aber restriktive Vorgaben.

Entwicklung Tschess und Stütli

Antrag

Das Gebiet Tschess N 1.2.7 (N10) soll in einer 2. Etappe nicht als Entwicklungsgebiet vorgesehen werden, da es Fruchtfolgefläche ist, das Gebiet ein attraktives und beliebtes Naherholungsgebiet ist, andere Gebiete eine bessere ÖV-Erschliessung aufweisen und dadurch Mehrverkehr auf der Dorfengraben- und Steinbergstrasse entsteht.

Aufgrund obenstehender Gründe soll hinterfragt werden, ob die ange-dachte Erweiterung des Schulraums im Schulhaus Feld mit Neubau einer Turnhalle bedarfsgerecht, zielführend und zweckmässig ist. Stattdessen sollte ein anderer Schulstandort mit besserer Lage der Einzugsbereiche innerhalb des Siedlungsgebiets erweitert oder neu in Betrieb genommen werden (z.B. im Gebiet Oberdorf).

Erwägung

Tschess N 1.2.7

Für das Gebiet Tschess ist im Richtplan für die 2. Etappe (ca. ab 2040) vorgesehen, das Gebiet in eine Wohnzone mittlere Dichte umzuzonen. Dies soll aber erst geschehen, wenn innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets in der Gemeinde Grabs sämtliche Potenziale ausgeschöpft und alle Baulücken bebaut sind.

Da sehr grosse Teile des Siedlungsgebiets der Gemeinde von Fruchtfolgefläche umgeben sind und am westlichen Siedlungsrand keine Siedlungserweiterung angestrebt wird, ist eine allfällige Erweiterung des Siedlungsgebiets unumgänglich auch auf Fruchtfolgeflächen vorzusehen. Bei einer Einzonung von Fruchtfolgeflächen sind diese Flächen aber zwingend gemäss Kaskadenmodell zu kompensieren.

Im Rahmen der Auswertung der Mitwirkung wurden die bezeichneten Gebiete der 2. Etappe neu beurteilt. Dabei wurde das Gebiet Steinberg/Tschess im nördlichen Teil reduziert. Im Gegenzug wurde das Gebiet Hasenbünt aufgrund seiner Zentrumsnähe, der vorgesehenen Erweiterung der öffentlichen Infrastruktur beim Stütli sowie der besseren ÖV-Anbindung als mögliches Wohngebiet in einer zweiten Etappe bezeichnet.

Stütli N 4.9

Da die langfristige Siedlungsentwicklung u.a. im Gebiet Steinberg/Tschess und Hasenbünt stattfinden soll, stellt die geplante Erweiterung der Schulanlage Feld insbesondere auch aufgrund von Synergien mit dem Stütlihus eine tragfähige Lösung dar. Eine zusätzliche Turnhalle ist aufgrund des grossen Bedarfs von Schule und Vereinen künftig zwingend notwendig. Das Schulhaus Feld mit der neuen Turnhalle stellt neben der Schule Unterdorf und der Schule Quader einen geeigneten dritten dezentralen Schulstandort dar.

Oberes Äuli – Nord

Antrag

Das im Richtplan Teil Nutzung und Umwelt bezeichnete Wohngebiet N 1.2.6 «Oberes Äuli – Nord» sei um die Parz. Nr. 1794, 1993, 1994, 4693 und 4808 zu erweitern. Im Richtplantext sei festzulegen, das erweiterte Gebiet langfristig der Wohnzone mittlerer Dichte zuzuweisen.

Erwägung

Im Rahmen der Auswertung der Mitwirkung wurden die bezeichneten Gebiete der 2. Etappe neu beurteilt. Das Gebiet N 1.2.6 wird um die Parzellen Nrn. 1794, 1993, 1994, 4693 und 4808 erweitert, da das Gebiet beidseitig (Grabs und Buchs) von Siedlungsgebiet umgeben ist und die ÖV-Erschliessung sehr gut ist.

Verkehr

Antrag

In der Spitalstrasse soll von Norden nach Süden zwischen den Kreuzungen Hochhausstrasse und Marhaldenstrasse Einbahnverkehr eingerichtet werden, da dies die einzige Möglichkeit sei, um die Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmenden zu gewährleisten. Die örtliche Situation lasse keine anderen baulichen Massnahmen zu.

Im ganzen Siedlungsgebiet von Grabs ausser auf den Haupt- und Verbindungsstrasse soll flächendeckend Tempo 30 gelten. Die jetzige Situation, bei welcher auf der Werdenstrasse Tempo 30 gilt und in den Quartierstrasse Tempo 50, sei unhaltbar.

Erwägung

Die Gemeinde ist sich der Probleme auf der Spitalstrasse bewusst und ist bestrebt, Lösungen für die Verkehrssituation zu finden. Gemäss der Massnahmen aus dem Mobilitätskonzept Spital soll in naher Zukunft ein Betriebs- und Gestaltungskonzept ausgearbeitet und eine Tempo-30-Zone eingeführt werden.

In der Richtplanfestlegung V 1.1 ist bereits festgesetzt, dass abseits von Verbindungsstrassen flächendeckende Niedrigtempogebiete zu prüfen und umzusetzen sind.

Antrag

Im Verkehrsrichtplan 2010 der Gemeinde Grabs ist die Werdenstrasse der Kategorie Sammelstrasse zugewiesen (Gemäss VSS-Norm VSS 40 044 entspricht sie dem Typ einer Quartiersammelstrasse). Wie an der Spitalstrasse und an der Hochhausstrasse (Sammelstrasse), sei auch die Werdenstrasse weniger breit gebaut, die Häuser seien (vor allem im oberen Bereich) sehr

nahe an der Strasse angesiedelt. Daher soll die Strasse neu nicht als Verbindungsstrasse definiert werden.

Erwägung

Die Werdenstrasse dient trotz ihrer Klassierung als Gemeindestrasse bereits heute und auch künftig als eine Ortszufahrt und soll daher als Verbindungsstrasse bezeichnet werden. Gemäss VSS-Norm 40 043 dienen Verbindungsstrassen dem gemischten Verkehr. Sie verbinden einzelne Ortschaften und Siedlungsgebiete einer Region oder stellen lokale Verbindungen zwischen einzelnen Weilern und Höfen her. Dementsprechend haben sie regionale oder zwischenörtliche Bedeutung im Strassennetz. Im Vergleich zu den Kantonsstrassen (Staatsstrasse und St.Gallerstrasse) soll der Ausbau der Strasse aber tiefer sein. Innerhalb des Siedlungsgebiets soll die Werdenstrasse gemäss den Dimensionierungsgrundsätzen der Hauptsammelstrasse (VSS-Norm 40 044) ausgebaut werden und den örtlichen Platzverhältnissen angepasst werden.

Hohes Bevölkerungswachstum

Antrag

Die Richtplanung der Gemeinde Grabs sei generell auf das hohe Bevölkerungswachstum auszurichten. In diesem Zusammenhang müsse das primäre Ziel einer bestmöglichen inneren Verdichtung verfolgt werden. Dabei sei auch der nötige Ausbau der Infrastruktur zu beachten.

Die aus dem Richtplan primär hervorgehende Bewahrungshaltung sei aufzugeben und der Fokus auf flächendeckende Aufwertungen und Weiterentwicklung zu legen. Zudem sei der Wille des Gesetzgebers zu respektieren und die Regulierungsdichte generell ab- und nicht auszubauen.

Erwägung

Die nötigen Infrastrukturausbauten (z.B. Schulen) werden laufend geprüft. Darüber hinaus ist sich die Gemeinde bewusst, dass eine 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.

2.2 Nutzungsplanung

2.2.1 Allgemeines

Allgemeine Kritik an Strategie

Antrag

Der Grundeigentümer sei ins Zentrum der Ortsplanungsrevision zu stellen und die Gemeindeautonomie sei zu stärken. Es sollte alles in der Gemeinde entschieden werden, was nicht zwingend an den Kanton gelangen muss.

In der Ortsplanung sei auf Massnahmen und Bestimmungen zu verzichten, welche der spürbaren materiellen und verfahrensmässigen Vereinfachung widerspricht, welche die Eigenverantwortung der Bauherren nicht stärkt und welche nicht die Innenentwicklung Verdichtung des gesamten bestehenden Baugebiets fördert.

Erwägung

Das Baureglement und der Zonenplan folgen der Logik der erwünschten Gemeindeentwicklung, welche im Rahmen der Richtplanung definiert worden ist. Diese Strategie blieb im Rahmen der Mitwirkung über die Richtplanung im Frühjahr 2020 unbestritten. Sie ist die Basis der weiteren Planungsinstrumente. Namentlich in Bezug auf die Interessen der Grundeigentümer zeigt sich eine grosse Bandbreite zwischen dem Wunsch möglichst grosser, baulicher Freiheit und dem Wunsch nach dem Bewahren des Bestandes. Die in der Richtplanung festgehaltene Strategie versucht zwischen diesen beiden Polen eine ausgewogene Lösung zu definieren.

Das Baureglement enthält keine Regelungen, die dem Kanton eine zusätzliche Kompetenz zuweisen. Die Kompetenzen zwischen Gemeinde und Kanton sind im kantonalen Recht abschliessend geregelt.

Antrag

Die Bauentwicklung, wie sie zur Zeit im Dorf stattfindet, beeinträchtigt die Lebensqualität. Das charakterstarke Grabs werde momentan noch durch freie Wiesenstücke, Gärten, Bäume und vielen Ein- oder kleinen Mehrfamilienhäuser geprägt. Anstelle der aufgezählten Eigenschaften werde in Zukunft Asphalt, Parkplätze (auch Parkprobleme) und Beton das Dorf Grabs prägen.

Erwägung

Der Gemeinde Grabs ist eine haushälterische und nachhaltige, bauliche Entwicklung nach Massgabe der Wahrung des spezifischen Charakters der Quartiere und die Sicherung einer hohen Lebensqualität wichtig. Die Gemeinde setzt seit längerer Zeit kontinuierlich Massnahmen um, um die öffentlichen Räume aufzuwerten und deren Attraktivität zu steigern.

Das Baureglement und der Zonenplan folgen der Logik der erwünschten Gemeindeentwicklung, welche im Rahmen der Richtplanung definiert worden ist. In der Erarbeitung der Planungsinstrumente wurde auf eine ausgewogene Berücksichtigung der verschiedenen Meinungen geachtet, sodass eine möglichst breit abgestützte und breit akzeptierte Ortsplanung daraus resultiert.

2.2.2 Zonenplan

Verdichtung

Antrag

Im Sinne einer inneren Verdichtung sei generell auf Zonenanpassungen nach unten (Geschossanzahl / Gebäudehöhe) zu verzichten. Es seien Zonenerhöhungen vorzunehmen (z.B. Kernzone K18 im Zentrum erweitern, bestmögliche Erweiterung W 14.8 in diversen noch nicht dicht bebauten Wohngebieten).

Erwägung

Aufzonungen sind an vereinzelt Orten vorgesehen, bei denen eine Verdichtung aufgrund der zentralen Lage und der guten ÖV-Erschliessung zweckmässig ist. Die Zonierung ist auf das erwartete Bevölkerungswachstum gemäss kantonalem Richtplan auszurichten. Aufgrund grosser Potenziale auf den vielen unbebauten Parzellen würde eine zusätzliche Aufzoning von mehreren Gebieten die kantonalen Vorgaben übersteigen und sind deshalb nicht zulässig.

Erweiterung Kernzonen

Antrag

Das Dorfbild sei zu erhalten ohne die bestehenden Gebäude der Kernzone, und damit dem Ortsbildschutz, zu unterstellen. Die Einschränkungen, resultierend aus dem Ortsbildschutz, erschweren den Erhalt der Gebäude in der Kernzone und treiben die Kosten für den Erhalt unnötig in die Höhe. Gerade Gebäude in der Kernzone bestehen grösstenteils aus alten Bausubstanzen. Diese Häuser benötigen häufig energetische als auch bauphysikalische Sanierungen. Durch die Anforderungen an den Ortsbildschutz seien aber pragmatische und kostengünstige Lösungen nicht oder nur begrenzt umsetzbar.

Erwägung

Eine Zuweisung zur Kernzone bedeutet nicht, dass das Gebiet dem Ortsbildschutz unterstellt wird. In der aktuellen Ortsplanungsrevision wird

lediglich der Zonenplan und das Baureglement überarbeitet. Die Schutzverordnung, in welcher die Ortsbildschutzzonen und die Forderungen an An-, Neu- und Umbauten in den Ortsbildschutzzonen definiert werden, wird erst nach der Ortsplanungsrevision revidiert.

Mit der Zuweisung von Gebieten zur Kernzone wird eine individuellere Entwicklung der Parzellen ermöglicht, da sich das zulässige Gebäudevolumen im Gegensatz zu Wohnzonen sowie Wohn- und Gewerbebezonen nach der ortsbaulichen Verträglichkeit und nicht nach Regelbaumassen richtet. Grosse Teile der Gebiete die künftig der Kernzone zugewiesen sind, wurden ursprünglich nicht nach Regelbaumassen bebaut. In den historischen Strukturen halten die Gebäude insbesondere die Grenzabstände häufig nicht ein. An-, Um- und Neubauten wären unter Einhaltung der Regelbaumasse von Wohnzonen sowie Wohn- und Gewerbebezonen daher nicht möglich. Aufgrund einer individuellen Betrachtung sind Entwicklungen an Gebäuden in der Kernzone besser möglich, sofern sie ortsbaulich verträglich sind und dem jeweiligen Quartiercharakter entsprechen.

Sondernutzungsplanpflicht

Antrag

Gebiete mit Sondernutzungsplanpflicht seien restriktiv zu definieren und auf solche Gebiete zu begrenzen, welche tatsächlich von öffentlichem Interesse sind. Dies unabhängig davon, ob die Gebiete bereits bebaut sind, oder nicht.

Von öffentlichem Interesse sei insbesondere das Dorfzentrum (Volg-Areal, gesamtes Areal beidseitig der Staatsstrasse zwischen Ochsen und Spitalstrasse, Postareal inkl. Lindenweg, Marktplatz und Werkhof, etc.). Bei den im Zonenplan mit Sondernutzungsplanpflicht bezeichneten Grundstücken sei durchwegs kein öffentliches Interesse erkennbar, entsprechend sollen sie nicht mit der Sondernutzungsplanpflicht belegt werden.

Erwägung

Für eine haushälterische Bodennutzung und die Sicherung von attraktiven Bebauungen besteht ein öffentliches Interesse der Gemeinde Grabs. Um dies sicherzustellen, hält die Gemeinde an den bezeichneten Sondernutzungsplanpflichten auf den noch unbebauten Flächen fest. Wenn die Ziele auf einem Gebiet mit Sondernutzungsplanpflicht ohnehin erreicht werden, ist es dem Gemeinderat aber freigestellt, auf einen Sondernutzungsplan zu verzichten. Der Sondernutzungsplan bietet auch die Möglichkeit, von der Regelbauweise abzuweichen, wenn im Gegenzug eine hohe ortsbauliche und architektonische Qualität gewährleistet wird.

Die Gebiete Volg-Areal, Postareal inkl. Lindenweg sowie Staatsstrasse zwischen Ochsen und Sporgasse befinden sich alle im Perimeter der laufenden Zentrumsplanung und werden daher nicht mit einer

Sondernutzungsplanpflicht überlagert. Für den Marktplatz und Werkhof besteht kein Bedarf einer Sondernutzungsplanpflicht.

Landwirtschaftszone Parz. Nr. 2714

Antrag

Die Parzelle Nr. 2714 sei in der Landwirtschaftszone zu verbleiben und nicht der Kernzone zuzuweisen.

Erwägung

Die Forderung auf einen Verzicht der Einzonung wird entsprechend umgesetzt. Die Parzelle Nr. 2714 wird im Richtplan und im Zonenplan wieder der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Freihaltezone Parz. Nr. 449

Antrag

Die Freihaltezone auf der Parz. Nr. 449 sei zu reduzieren. Zudem solle der Begriff «verkehrsextensiv» weiter ausgeführt werden.

Erwägung

Die Freihaltezone dient als Abgrenzung des Arbeitsgebiets zum Wohngebiet. Aufgrund der Mitwirkungseingabe wurde die Zonenabgrenzung in der Arbeitsgruppe nochmals besprochen. Dabei konnte man sich auf eine Kompromisslösung mit einer Freihaltezone von 17 m anstatt knapp 22 m Breite einigen.

In der Arbeitszone 20 m sind in Grabs nur verkehrsextensive Nutzungen zulässig. Das bedeutet, dass keine Einkaufs- und Freizeitanlagen mit hohem Publikumsaufkommen erstellt werden dürfen.

Freihaltezone Parz. Nr. 3495

Antrag

Die Parzelle Nr. 3495 sei in der Bauzone zu verbleiben, da der Platz für Erweiterungsbauten, Lager, Parkplätze, etc. benötigt wird.

Erwägung

Die Parzelle Nr. 3495 bleibt aufgrund benötigten Platzbedarfs für Erweiterungen, Lager, Parkplätze etc. der Kernzone zugewiesen. Das Grundstück wird im Richtplan daher aber als Gebiet mit Kaufrecht bezeichnet. Dadurch kann die Gemeinde nach Art. 8 und 9 PBG ein gesetzliches Kaufrecht über das Grundstück ausüben, wenn das Grundstück nicht innert 15 Jahren bebaut wird. Damit kann die Gemeinde über lange Zeit nicht überbaute Grundstücke wieder dem Markt zuführen.

Verzicht Sondernutzungsplanpflicht westlich Kirchbünt

Antrag

Die Sondernutzungsplanpflicht westlich des Schulhauses Kirchbünt sei zu entfernen, da dies nicht den mündlichen Abmachungen bezüglich einer einvernehmlichen und unbürokratischen Lösung entspricht.

Erwägung

Die bestehende Nutzung mit dem Wohngebäude kann durch die überlagerte Sondernutzungsplanpflicht bestehen bleiben, solange die Grundeigentümerschaft nicht bauen will. Im Falle einer Bautätigkeit auf dem Gebiet ist es der Gemeinde ein Anliegen, dass zur Sicherung einer dichten Bebauung mit einer hohen ortsbaulichen und architektonischen Qualität ein Sondernutzungsplan ausgearbeitet wird. Daher soll die Sondernutzungsplanpflicht westlich des Kirchbünts bestehen bleiben.

Zonenzuweisung Parz. Nr. 4808

Antrag

Die Parzelle Nr. 4808 sei vom übrigen Gemeindegebiet nicht in die Landwirtschaftszone sondern in eine Wohn- oder Wohn-/Gewerbezone umzuzonen.

Erwägung

Gemäss den Vorgaben des neuen Planungs- und Baugesetzes des Kantons St.Gallen ist neu ein Nachweis einer angemessenen Siedlungsentwicklung nach innen Voraussetzung für die Genehmigung einer Ortsplanungsrevision. Neueinzonungen sind nur noch erlaubt, wenn sämtliche Potenziale im bestehenden Siedlungsgebiet (in den bestehenden Bauzonen) ausgeschöpft sind. Das übrige Gemeindegebiet wird bereits heute als Zone ausserhalb der Bauzone (wie eine Landwirtschaftszone) behandelt. Hinsichtlich der Schaffung von neuen Bauzonen bestehen restriktive Dimensionierungsvorgaben. Die Parzelle Nr. 4808 wird daher nicht in eine Wohn- oder Wohn- und Gewerbezone umgezont. Die Richtplanfestlegung N 1.2.6, welche in einer zweiten Etappe eine Zuweisung des Gebiets entlang der St.Gallerstrasse in eine Wohnzone vorsieht, soll jedoch nach Norden erweitert werden. Wenn sämtliche Potenziale im bestehenden Siedlungsgebiet ausgeschöpft sind, befindet sich die Parzelle Nr. 4808 in einem Gebiet, welches der Wohnzone zugewiesen werden soll.

Einzonung Lukashauss

Antrag

Die Lukashauss Stiftung sowie die Lukashauss Sinn Stiftung benötigt Raum zur Entwicklung und stellt den Antrag, die Parzelle 1992 mit Stall in die Zone für öffentliche Bauten umzuzonen.

Erwägung

Die Konzeptstudie der Erweiterung des Lukashausses wurde dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation der Kantons St.Gallen zur Prüfung eingereicht. Dabei ist die Rückmeldung eingetroffen, dass Vergrösserungen von Zone für öffentliche Bauten und Anlagen bei einem konkreten Projekt grundsätzlich möglich sind. Da aber der Grundsatz «Innen- vor Aussenentwicklung» gilt, ist aufzuzeigen, ob es keine Alternativen in der bestehenden Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gibt (z.B. mittels Aufstockung). Falls dies nicht möglich ist, muss der Bedarf detailliert aufgezeigt werden und Alternativen/Varianten müssen geprüft werden.

Die Einzonung soll nachgelagert mit einem Teilzonenplan vorgenommen werden. Im Richtplan bleibt die Einzonung in erster Etappe enthalten, damit das Gebiet eingezont werden kann, sobald der konkrete Bauzonenbedarf nachgewiesen ist.

Zonenzuweisung Iverturst und Überbauungsplan Spannen

Antrag

Das Gebiet N 1.1.10 sei der Wohnzone mittlerer Dichte statt niedriger Dichte zuzuweisen, da die Gebäudehöhen aufgrund des Hochwasserschutzes höher sind als in der niedrigen Zone maximal erlaubt.

Die Parz. Nr. 1156 solle weiterhin vom Überbauungsplan Spannen überlagert sein, da bei einer Bebauung an dessen Hanglage Rücksicht zu nehmen sei.

Erwägung

Die aufgrund des Hochwasserschutzes höheren Gebäudehöhen im Gebiet N 1.1.10 sind im Erarbeitungsprozess der Ortsplanungsrevision bisher versehentlich nicht beachtet worden. Das Gebiet wird der höheren Wohnzone W 14.8 zugewiesen.

Der Überbauungsplan Spannen wird im Rahmen der Ortsplanungsrevision nicht aufgehoben und gilt überlagernd weiterhin.

Umzonung Restaurant Schäfli

Antrag

Die Parzelle Nr. 130 sei von der Wohnzone W2 in die Wohn- und Gewerbezone umzuzonen. Aufgrund allfälliger späterer Anpassungen des Gastrobotriebes (z.B. Umlegung Gartenterrasse o.ä.), der Entkräftigung möglicher Einsprachen aufgrund fehlender Zonenkonformität sowie da in der Umgebung der Parzelle Nr. 130 ähnliche Liegenschaften der beantragten Zone zugewiesen seien, wird eine Umzonung beantragt.

Erwägung

Um die Zonenkonformität künftig zu gewährleisten und eines der wenigen Restaurants in der Gemeinde zu fördern, spricht sich der Gemeinderat dafür aus, die Parz. Nr. 130 der Wohn- und Gewerbezone WG 11.2 zuzuweisen. Zudem soll eine Nutzungsart überlagert werden, welche die Gastronomienutzung vorschreibt.

Umzonung Parz. Nr. 1990

Antrag

Die Parzelle 1990 sei in die Zone W14.8 oder WG14.8 umzuzonen, da sie als Verlängerung und Abschluss der anschliessenden Parzelle 1143 und 1510 wirkt und auch eine gute bauliche Reaktion gegen die im Süden, der Gemeinde Buchs angehörenden, grösseren Gebäude möglich wäre.

Erwägung

Die Parzelle Nr. 1990 entspricht in ihrer Parzellenstruktur eher der südlich und östlich gelegenen dichteren Wohnzone mit Mehrfamilienhäusern. Die Mitwirkungseingabe wird umgesetzt und die Parz. Nr. 1990 der Wohnzone W 14.8 zugewiesen.

Landwirtschaftszone Steinberg, Tschess, Hasenbünt und Buechrüti

Antrag

Gebiete wie Steinberg, Tschess, Hasenbünt und Buechrüti seien als Siedlungserweiterungsmöglichkeit einzuzonen. Zudem sei durch die Aufhebung des übrigen Gemeindegebiets nicht klar, wo die zukünftige Bauländerweiterung vorgesehen ist.

Erwägung

Gemäss Vorgaben des neuen Planungs- und Baugesetzes des Kantons St.Gallen ist neu ein Nachweis einer angemessenen Siedlungsentwicklung nach innen Voraussetzung für die Genehmigung einer Ortsplanungsrevision. Neueinzonungen sind nur noch erlaubt, wenn sämtliche Potenziale im bestehenden Siedlungsgebiet ausgeschöpft sind. Im Richtplan Teil Nutzung sind verschiedene Gebiete (z.B. Tschess und Oberes Aeuli)

bezeichnet, welche in einer 2. Etappe eingezont werden sollen, sofern innerhalb des Siedlungsgebiets alle Potenziale ausgeschöpft sind und die unbebauten Grundstücke bebaut sind.

2.2.3 Baureglement

Aufhebung Strassenabstand für Bäume

Antrag

Der Strassenabstand für Bäume sei aufzuheben, um Grundeigentümern die vermehrte Pflanzung von Bäumen zu ermöglichen, ohne die Bebauungsmöglichkeiten einzuschränken.

Erwägung

Der Abstand von Bäumen gegenüber Grundstücksgrenzen wird in Art. 98^{bis} des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EG-ZGB) kantonal geregelt. Der Abstand von Bäumen gegenüber Strassen wird in Art. 104 des Strassengesetzes (StrG) ebenfalls kantonal geregelt. In beiden Fällen hat die Gemeinde keine Möglichkeit, die Strassen- oder Grenzabstände für Bäume aufzuheben.

Grünflächenziffer und ökologische Ausgleichsfläche

Antrag

Die Gemeinde solle die Grünfläche durch die Grünflächenziffer regeln. In den Wohnzonen solle sie mindestens 40 %, in Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen 30 % und in der Kernzone mindestens 20 % betragen

Erwägung

Die Gemeinde Grabs ist sich bewusst, dass die Grünflächen im Siedlungsgebiet eine sehr wichtige Rolle einnehmen. Der Gemeinderat hat die Einführung einer Grünflächenziffer intensiv diskutiert. Dabei kam er zum Schluss, dass eine starre Bezifferung der Grünfläche für viele Bauvorhaben Nachteile mit sich bringen würde. So würden gemäss Planungs- und Baugesetz nicht bewilligungspflichtige Vorhaben wie freistehende Kleinbauten bis 10 m², Terrassenbeläge und Sitzplatzvergrösserungen, sämtliche Gartengestaltungen und kleine Terrainanpassungen etc. de facto bewilligungspflichtig, weil durch sie die Grünflächenziffer verändert wird. Für jedes Baugesuch müsste durch den Gesuchsteller eine entsprechende Berechnung gemacht werden und unter Umständen könnten dadurch einfache Anbauten oder kleinere Erweiterungen nicht mehr realisiert werden.

Nach Ansicht des Gemeinderates ist die ökologische Aufwertung und Sicherstellung von Grünflächen mit einer Grünflächenziffer daher wenig zielführend und vollzugstauglich. Für die Grabser Bevölkerung würde

dadurch projektbezogen eine Schikane geschaffen, welche eine Baugesuchsfut ohne Mehrwert auslösen würde. Es würde ein Wildwuchs aus bewilligten und unbewilligten (dann illegalen) Gartengestaltungen entstehen, der für die Gemeinde praktisch nicht mehr kontrollierbar wäre.

Die Grünflächen im Siedlungsgebiet sind wichtig. Diese werden in Grabs mit folgenden konkreten Massnahmen umgesetzt: Bei Umgebungsgestaltungen von Neubauten und bei Totalsanierungen von Liegenschaften ist neu aufzuzeigen, wie die Versiegelung minimiert werden kann. Unbelebte Oberflächen zur Vermeidung von Bewuchs oder Unterhalt werden unzulässig. Im Umgebungsplan ist künftig eine angemessene und auf einem Kriterien-Raster basierte ökologische Aufwertung aufzuzeigen. Zudem sind Vorplätze und Abstellplätze künftig versickerungsfähig auszugestalten oder über die Schulter zu entwässern. Flachdächer ab 25 m² müssen extensiv begrünt werden, sofern sie nicht als Terrasse genutzt sind oder mit Panels zur Energiegewinnung belegt sind.

Generell ist die Gemeinde sehr engagiert, Projekte im Sinne der Ökologie umzusetzen. Konkrete, bereits umgesetzte Beispiele für diese Bemühungen sind die Revitalisierung des Grabserbach-Mittellaufs, die Ausgestaltung von öffentlichen Parkplätzen als nicht befestigte Flächen (Parkfelder Kirche / Spitex / derzeit im Bau: Grütli), Hochstamm- und Sträucheraktionen für Private, das Engagement bei der Neophytenbekämpfung sowie die Einstellung eines Landschaftsgärtners im Werkhof. Die Natur- und Umweltkommission nimmt sich laufend solcher Themen an und setzt spannende Projekte um, die auf freiwilliger Basis sehr gute Resultate erzielen und die Begrünung der Gemeinde gesamthaft gesehen sicherstellen.

Der Gemeinderat ist überzeugt, mit konkreten Massnahmen seitens der öffentlichen Hand und einer guten Beratung der Bauherren mehr zu erreichen, als mit einer abstrakten Grünflächenziffer im Baureglement, die im Vollzug zu den vorgenannten Problemen führen würde. Aufgrund all dieser Schwierigkeiten im Vollzug verzichtet der Gemeinderat darauf, im Baureglement eine Grünflächenziffer vorzusehen.

Baumbestand

Antrag

Pro 200 m² Parzellenfläche sei mindestens ein kronenbildender Baum zu pflanzen und zu unterhalten. Alternativ sei für jeden fehlenden Baum eine Ersatzabgabe an die Gemeinde zu leisten.

Erwägung

Bäume nehmen im Siedlungsgebiet eine sehr wichtige Rolle ein. Die Gemeinde ist bestrebt, die Bepflanzungen und den Grünraum zu erhalten und zu fördern. Eine Verpflichtung der Grundeigentümer zu einer Bepflanzung ihres Grundstücks erachtet der Gemeinderat als nicht richtige

Lösung. Er möchte die Bevölkerung über eine geeignete Information und Sensibilisierung zum Thema der Grünflächen und Bepflanzungen dazu bringen, Bäume und Grünflächen auf ihrem Grundstück zu pflanzen. Die Natur- und Umweltkommission NUK nimmt sich laufend solcher Themen an und macht spannende Projekte, die auf freiwilliger Basis sehr gute Resultate erzielen.

Graue Energie

Antrag

Um die Emissionen beim Bau zu reduzieren, sollen Neubauten und Umbauten die Richtwerte für Erstellung und Betrieb gemäss SIA Effizienzpfad Energie (Merkblatt SIA 2040) einhalten.

Bei der Baueingabe soll ein sogenannter Materialnachweis – vergleichbar mit dem Energienachweis – eingereicht werden. Er soll aufzeigen, welche Stoffe wo verbaut sind und welche Massnahmen getroffen werden, um die Trenn- und Wiederverwendbarkeit der Baustoffe zu erhöhen. Damit liessen sich vermehrt Baustoffe ohne energieintensive Aufbereitung wiederverwenden und es entsteht weniger Abfall.

Erwägung

Für kommunale Vorschriften im Bereich der grauen Energie besteht aus Sicht der Gemeinde keine rechtliche Grundlage. Bei Sondernutzungsplänen mit Abweichungen gegenüber der Regelbauweise sind Mehrwerte hinsichtlich des ökologischen Ausgleichs und der Nachhaltigkeit jedoch als Beurteilungskriterium vorgesehen.

Die energetischen Anforderungen sind im kantonalen Energiegesetz geregelt.

Flexibilität Regelbaumasse

Antrag

Der Grenzabstand soll bei Bestandserweiterungen unterschritten werden und soll einseitig bis an die Parzellengrenze reichen dürfen. So könne man mit deutlich tieferen Kosten auf ihrer Parzelle die neu erlaubte Ausnützung erreichen, ohne bestehende Bauten abreißen zu müssen.

Um das Weiterbauen ohne Abriss an bestehenden Gebäuden zu fördern, solle in entsprechenden Gebieten die Gebäudelänge / Gebäudebreite unter dem Vorbehalt der Bestandserweiterung erhöht werden und gleichzeitig der Gebäudeabstand reduziert werden.

Erwägung

Grenzabstände für Bauten dienen dem Nachbarschaftsschutz und sie gewährleisten, dass eine ausreichende Wohnhygiene (v.a. Besonnung des Gebäudes für eine natürliche Ausleuchtung der Räume) sichergestellt ist.

Nach Art. 92 Abs. 2 PBG ist bereits heute eine Unterschreitung des Grenzabstands möglich, wenn sich der Nachbar zu Einhaltung eines entsprechend grösseren Grenzabstands verpflichtet. Auch Ausnahmebewilligungen sind im Einzelfall nach Art. 108 PBG möglich.

Das Recht, auch gegen die Interessen des Nachbarn einseitig den Grenzabstand unterschreiten zu dürfen, erscheint dem Gemeinderat rechtlich nicht haltbar. Die Grundeigentümer und Mieter sollen sich darauf verlassen können, dass innerhalb einer Zone dieselben Vorschriften bezüglich Mindestabstand zur Nachbarbaute gelten.

Energie/PV-Anlagen/Elektromobilität

Antrag

Im Baureglement seien die Punkte gemäss SIA 2060 (Infrastruktur für Elektrofahrzeuge in Gebäuden) zu implementieren. Ferner sollen PV-Anlagen an Gebäuden, insbesondere Neubauten und Mehrfamilienhäusern, an Fassaden und Dächern, vorgeschrieben und sehr stark gefördert werden.

Die Elektromobilität sei zu fördern; dies soll nicht zum weiteren Anstieg der Mobilität, sondern zu einer Verlagerung von benzin- und dieseltreibenen Fahrten führen. Es fehle ein Konzept Richtplan Energie mit PV, Wasserkraft, Speicherung Energie, etc.

Erwägung

Die Gemeinde Grabs setzt sich im Rahmen des Programms Energiestadt für eine nachhaltige Energiepolitik ein und setzt sich dabei Ziele, die bis 2035 erreicht werden sollen. Diese Ziele umfassen unter anderem erneuerbare Energien, Mobilität und die Vorbildfunktion der Gemeindeverwaltung. Die Gemeinde fördert im Rahmen des Gemeindeförderprogramms verschiedene Energievorhaben von Privaten und unterstützt diese gemäss Ausführungsbestimmungen zum Energiefondsreglement finanziell.

Bezüglich Vorschriften zu zwingenden Ladestationen für Elektrofahrzeuge ist die Gemeinde Grabs der Meinung, dass dies der Markt selbst regelt. Wenn immer mehr Personen ein Elektrofahrzeug besitzen, wird der Markt dafür sorgen, dass eine solche Infrastruktur auch bereitgestellt wird.

Eine Vorschrift zu zwingend zu erstellenden Photovoltaikanlagen im Baureglement ist nicht möglich, da dafür keine rechtliche Grundlage besteht. Entsprechende Vorschriften finden sich in der kantonalen Energiegesetzgebung.

Auf zusätzliche Richtplanmassnahmen zu Photovoltaik, Wasserkraft und Energiespeicherung wird verzichtet, da für diese keine räumliche Koordination erforderlich ist. Sie sind Gegenstand der kommunalen Energiepolitik.

Unangemessene Regelungsdichte

Antrag

- Das Baureglement weise eine ausserordentlich hohe und unangemessene Regelungsdichte auf. Als Orientierung könne das Musterbaureglement des VSGP (Fassung vom 05.12.2022) dienen, das sich auf die wesentlichen Elemente eines zweckmässigen Baureglements fokussiere.

- Art. 1 – Zweck:
 - Das Baureglement solle keine „Bewahrungspräambel“ enthalten. Grabs sei eine prosperierende, aufstrebende und sich entwickelnde Gemeinde, in welcher Fortschritt stattfindet und gefördert wird. Es solle kein Freilichtmuseum zementiert werden.
 - Auf eine ideologisch geprägte Zweckformulierung sei zu verzichten, da das Baureglement ein Instrument der Ortsplanung (Art. 1 PBG) sei. Sofern das Baureglement einen einführenden Artikel enthalten soll, sei die Formulierung des Musterbaureglements VSGP zu übernehmen.

- Art. 2 – Zuständigkeit:
 - Dieser Artikel sei auf das Wesentliche zu reduzieren. Auch hier könne die Formulierung vom Musterbaureglement VSGP übernommen werden. Der in Abs. 5 vorgesehene, zwingende Beizug externer Fachleute auf Kosten der Gesuchsteller sei völlig unhaltbar.
 - Der Artikel sei auf das Wesentliche zu reduzieren. Die Formulierungen vom Musterbaureglement VSGP seien zu übernehmen. Der in Abs. 5 vorgesehene, zwingende Beizug externer Fachleute auf Kosten der Gesuchsteller sei in verschiedener Hinsicht unhaltbar. Werde nicht die Formulierung des Musterbaureglements VSGP übernommen, seien insbesondere folgende Anpassungen vorzunehmen:
 - Abs. 2 sei ersatzlos zu streichen, alternativ sei die Formulierung aus dem aktuellen Baureglement (Art. 2, Abs. 1) zu übernehmen.
 - Abs. 3 sei anzupassen und entweder die Formulierung aus dem aktuellen Baureglement (Art. 2, Abs. 2) oder aus dem Musterbaureglement VSGP (Art. 2, Abs. 2) zu übernehmen.
 - Abs. 4 sei anzupassen und entweder die Formulierung aus dem aktuellen Baureglement (Art. 2, Abs. 3) oder aus dem Musterbaureglement VSGP (Art. 2, Abs. 3) zu übernehmen.
 - Abs. 5 sei ersatzlos zu streichen. Alternativ sei die Formulierung gemäss Musterbaureglement VSGP (Art. 2, Abs. 4) zu verwenden, gegebenenfalls mit der Ergänzung, dass die Kosten

- von der Gemeinde (beziehende Stelle und somit Auftraggeber) zu tragen seien.
- Abs. 6 sei ersatzlos zu streichen, die jeweiligen Rechtsmittel seien auf den Verfügungen und Entscheiden anzugeben und damit ausreichend kommuniziert.
 - Art. 3 – Geschossfläche:
 - Für Abs. 2 sei die klarere Formulierung aus dem Musterbaureglement VSGP (Art. 20 Abs. 2) zu verwenden.
 - Art. 5 - Kernzone | Allgemein:
 - Die Gestaltungsvorschriften in Absatz 3 seien ersatzlos zu streichen, da bereits das Einordnungsgebot nach Art. 30 gilt.
 - Auf eine Unterscheidung verschiedener Kernzonen sei zu verzichten. In der gesamten Kernzone solle eine Entwicklung im Rahmen der Regelbauvorschriften möglich sein. Entsprechend sei im Baureglement auf jegliche Einordnungs- und Gestaltungsvorschriften zu verzichten. Die Gestaltungsvorschriften seien, soweit erforderlich, in der Schutzverordnung ausreichend geregelt. Im Detail seien folgende Anpassungen vorzunehmen:
 - Auf den Zusatz «Allgemein» in der Artikelbezeichnung sei zu verzichten.
 - Abs. 1 sei ersatzlos zu streichen. Auf das «Einordnungsgebot» sei im Baureglement generell zu verzichten und ein entsprechender Verweis deshalb hinfällig.
 - Abs. 2 sei ersatzlos zu streichen, die zulässigen Bauvolumen ergeben sich abschliessend aus der Tabelle der Regelbau-masse. Auf weitere Einschränkungen sei zu verzichten.
 - Abs. 3 sei ersatzlos zu streichen. Die Gestaltungsvorschriften seien in der Schutzverordnung geregelt.
 - Abs. 4 sei ersatzlos zu streichen, da auf das Einordnungsgebot zu verzichten sei.
 - Anstelle der vorgesehenen Formulierungen sei die Formulierung aus dem Musterbaureglement VSGP (Art. 10) zu übernehmen, gegebenenfalls inklusive empfohlener Formulierung für einen Verweis auf die Schutzverordnung.
 - Art. 6 – Kernzone | Zentrum / Art. 7 – Kernzone | Erhalt:
 - Diese Artikel seien ersatzlos zu streichen, da auf eine Unterscheidung von Kernzonen verzichtet werden soll.
 - Die Gestaltungsvorschriften in Artikel 7 Absatz 2 seien ersatzlos zu streichen, da in Art. 30 «Einordnungsgebot» bereits umfangreiche Regelungen vorgesehen sind.
 - Art. 8 – Freihaltezone:
 - Gemäss Art. 16 Abs. 2 PBG sind in der Freihaltezone Bauten zulässig, die dem Zweck der Zone dienen oder standortgebunden sind.

Diese müssen sich nicht auf Kleinbauten beschränken. Entsprechend sei die vorgesehene Formulierung ersatzlos zu streichen und stattdessen seien die Zwecke der Freihaltezonen gemäss Art. 16 Abs. 2 PBG näher festzulegen.

- Art. 9 – Intensiverholungszone:
 - *Gemäss Art. 17 Abs. 3 PBG ist der Zweck der Intensiverholungszone im Rahmennutzungsplan näher festzulegen. Im Zonenplan seien die Zwecke gar nicht oder ungenügend bezeichnet. Entsprechend sind die Zwecke der Intensiverholungszone im Baureglement festzulegen. Die Beschreibung sei auf das Wesentliche zu beschränken, wobei auf eine klare und verständliche Formulierung zu achten sei.*
- Art. 12 – Sondernutzungsplan:
 - *Die Formulierung dieses Artikels sei unklar und schwer verständlich. Die Formulierung sei zu ersetzen mit der Formulierung aus dem Musterbaureglement VSGP (Art. 15) und ggf. zu ergänzen mit wenigen, verständlichen Kriterien, z.B. überdurchschnittlicher, energetischer Standard, über den Regelbauvorschriften liegende Kriterien zur Parkierung von Motorfahrzeugen, über den Regelbauvorschriften liegende Kriterien zu Spiel- und Begegnungsflächen, konkreter Nutzen für die Allgemeinheit (z.B. öffentliche Begegnungsflächen, öffentliche Parkplätze, etc.)*
- Art. 13 – Ausfahrten und Vorplätze:
 - *Die Angabe von VSS-Normen sei intransparent und undemokratisch, da der Zugriff auf die genannten Normen mit unverhältnismässigen Hürden (kostenpflichtig) verbunden sei. Zudem habe die Bevölkerung keine Möglichkeit, auf den Inhalt dieser Normen Einfluss zu nehmen bzw. über künftige Änderungen des Standards im Rahmen eines Referendums abzustimmen. Auf einen Verweis auf VSS-Normen sei daher zu verzichten. Ausserdem sei die Formulierung der Kriterien in Abs. 1 dahingehend zu ergänzen, dass in begründeten Fällen Abweichungen möglich seien.*
- Art. 14 – Entsorgungseinrichtungen:
 - *Eine generelle Bereitstellungspflicht von Flächen für Entsorgungseinrichtungen auf privatem Grund gehe zu weit. Hier sei die eingeschränkte Formulierung aus dem Musterbaureglement VSGP (Art. 17) zu übernehmen.*
- Art. 15 – Abstellplätze für Motorfahrzeuge | Normalbedarf:
 - *Ausnahmen von der Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen seien nicht vorzusehen, entsprechend sei der Zusatz «Normalbedarf» in der Artikelbezeichnung wegzulassen.*
 - *Bereits bei nach bisherigen Regelbauvorschriften gebauten MFH bestehe regelmässig eine Parkplatzknappheit für Bewohner und*

Besucher. Bei den EFH sei diese Problematik geringer. Insgesamt werde sich der Bedarf an Abstellplätzen in den nächsten Jahren weiter erhöhen und nicht verringern. Es sei deshalb unverständlich, dass entgegen den Erfahrungswerten die Anzahl benötigter Abstellplätze bei Mehrfamilienhäusern gesenkt werden sollen. Die in Absatz 1 dieses Artikels formulierten Vorschriften seien den tatsächlichen Bedürfnissen anzupassen:

- Der Bedarf bei EFH sei bei zwei Abstellplätzen zu belassen, eine Erhöhung auf drei Abstellplätze sei nur legitim, wenn auch der Bedarf bei den MFH entsprechend erhöht werde.
 - Der Bedarf bei den MFH sei mindestens gemäss bisheriger Regelung beizubehalten (mind. 1 Abstellplatz pro Wohnung, bzw. pro 80 m² Geschossfläche)
 - Der Bedarf MFH Besucher ist mindestens bei der bisherigen Regelung zu belassen (pro 3 Wohnungen 1 Besucherparkplatz)
 - Die Vorschrift zur Ersatzabgabe sei in diesen Artikel aufzunehmen. Der Betrag sei jedoch offen zu gestalten, da Art. 70 Abs. 2 PBG eine individuelle Abgabe vorsehe.
- Art. 16 – Abstellplätze für Motorfahrzeuge | Reduktion:
- Gemäss Art. 69 Abs. 2 PBG könne die Baubehörde lediglich unter abschliessend aufgezählten Bedingungen die Erstellung von Abstellplätzen untersagen oder beschränken. Gemäss Art. 70 Abs. 1 PBG könne die Baubehörde von der Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen befreien, wenn diese wegen besonderen örtlichen Verhältnissen nicht erstellt werden können oder unverhältnismässig hohe Kosten entstünden (abschliessende Aufzählung). Artikel 16 sei nicht vereinbar mit dem PBG und deshalb ersatzlos zu streichen (Ersatzabgabe sei in Art. 15 einzufügen).
- Art. 17 – Mobilitätskonzept | Grundsatz / Art. 18 – Mobilitätskonzept | Durchsetzung:
- Die Formulierungen seien nicht vereinbar mit dem PBG, weshalb auch diese Artikel ersatzlos zu streichen seien.
- Art. 20 – Spiel- und Begegnungsflächen:
- In Abs. 2 sei der 2. Satz zu streichen, da die Formulierung und die anzuwendenden Kriterien unklar seien. Falls damit Art. 72 Abs. 2 PBG abgebildet werden solle, könne auf diesen Artikel verwiesen oder die kantonalen Bestimmungen übernommen werden.
 - Die in Abs. 3 vorgesehene Ersatzabgabe sei zu hoch und auf max. CHF 100.- pro fehlenden Quadratmeter anzupassen.
- Art. 21 – Regelbauweise:
- In der Arbeitszone solle der Grenzabstand gegenüber anderen Arbeitszonen zur Verdichtung auf das Minimum nach Musterbau- reglement und damit auf 3.00 m reduziert werden und die 6.00 m

als grosser Grenzabstand gegenüber anderen Zonen Anwendung finden.

- Die Regelbauvorschriften seien generell auf das Wesentliche zu reduzieren, um die vom Gesetzgeber verlangte Eigenverantwortung und Gestaltungsfreiheit der Bauherren zu gewährleisten. Folgende Anpassungen werden beantragt:
 - Sämtliche Masse seien zur Vereinfachung auf ganze Meter anzugeben.
 - Der kleine Grenzabstand sei durchgehend auf maximal 4 bis 5 m zu reduzieren, der grosse Grenzabstand sei durchgehend zu streichen.
 - bei der Gesamthöhe seien alle Zahlen auf den nächsten ganzen Meter aufzurunden.
 - die Gebäudehöhen seien durchgehend zu entfernen, da sie nicht von relevantem öffentlichen oder privaten Interesse zeugen.
 - das Winkelmass für Dachgeschosse sei durchgehend zu entfernen, da nicht benötigt, wenn keine Gebäudehöhen definiert sind.
 - der Bruchteil je Fassadenabschnitt sei nicht von relevantem öffentlichen oder privaten Interesse und somit zu entfernen.
 - auf eine Vorgabe der talseitigen Fassadenhöhe sei durchgehend zu verzichten
 - auf die Vorgabe von Gebäudelängen sei zu verzichten, alternativ in den Zonen W und WG mindestens wie bisher beizubehalten (25 m in den Zonen 11.2; 35 m in den Zonen 14.8).
 - Es sei weiterhin auf eine Baumassen- und Grünflächenziffer zu verzichten.
- Art. 29 – Terrainveränderungen | Abgrabungen:
 - Abgrabungen seien in den bezeichneten Zonen auf mindestens 1,5 Meter zu erlauben. Eine grössere Einschränkung sei nicht von relevantem öffentlichem oder privatem Interesse und behindere lediglich eine intensivere Nutzung bei unverändertem, sichtbarem Gebäudevolumen.
- Art. 30 Einordnungsgebot:
 - Gemäss Willen des kantonalen Gesetzgebers sei die Eigenverantwortung der Bauherren zu stärken, entsprechend seien Einschränkungen auf ein Minimum zu reduzieren. Die Gestaltungsvorschriften seien soweit erforderlich in der Schutzverordnung ausreichend geregelt. Art. 99 Abs. 2 PBG stelle zudem lediglich eine «Kann-Formulierung» dar, womit seitens der Gemeinde kein Regelungsbedarf bestehe. Auf eine weitere Regelung im Baureglement sei daher zu verzichten. Im Besonderen sei auf erhöhte Anforderungen

an Beilagen und Erläuterungen zum Baugesuch zu verzichten und Art. 30 ersatzlos zu streichen. Alternativ könne Art. 30 auf Satz 1 des Abs. 2 reduziert werden.

- Art. 31 - Umgebung | Ökologischer Ausgleich:
 - Die Pflicht zum Nachweis einer ökologischen Aufwertung bei jeglichen Bauvorhaben werde als eigentumsfeindlich, überregulierend, kostentreibend und völlig deplatziert erachtet. Der gesamte Artikel 31 sei ersatzlos zu streichen*
 - Gemäss Willen des kantonalen Gesetzgebers sei die Eigenverantwortung der Bauherren zu stärken, entsprechend seien Einschränkungen auf ein Minimum zu reduzieren. Im Baureglement sei auf jegliche Gestaltungsvorschriften zum ökologischen Ausgleich zu verzichten. Der diesem Artikel zugrundeliegende Art. 130 PBG berechne die Gemeinde nicht, den Bauherren flächendeckend Vorschriften zum ökologischen Ausgleich zu erlassen. Vielmehr nehme Art. 130 PBG die politischen Gemeinden in die Pflicht, in intensiv genutzten Gebieten (z.B. bei starker innerer Verdichtung) innerhalb oder ausserhalb des Siedlungsgebiets für ökologischen Ausgleich mit Feldgehölzen, Hecken, Uferbestockungen oder anderer naturnaher und standortgemässer Vegetation zu sorgen. Die vorliegende Formulierung des Artikel 31 dürfe gesetzeswidrig sein. Der gesamte Artikel 31 sei ersatzlos zu streichen**
- Art. 32 - Verfahren und Vollzug
 - Gemäss Art. 145 PBG könne die Bauherrschaft die Baubehörde um einen Vorbescheid ersuchen. Mit vorliegendem Entwurf für Art. 32 Abs. 2 sei aus einem den Bauwilligen zustehenden Recht kurzerhand eine allgemeingültige Pflicht „gezimmert“ worden mit Verweis auf Art. 145 PBG. Eine solche Pflicht sei aber weder vorgesehen, noch zulässig.**

Erwägung

Die strategische Ausrichtung des Baureglements ergibt sich aus dem Raumkonzept und aus der Richtplanung. Sie waren nicht bestritten. Es ist so, dass die Regelungen für gewisse Leute zu weit und für andere zu wenig weit gehen. Sie ist im Lichte der Entwicklungsziele ausgewogen. Demgegenüber definiert die Vorlage der VSGP «nur» ein grobes Gerüst, an dem sich auch das Reglement von Grabs orientiert und es um die spezifischen Themen ergänzt.

Mit den Forderungen wurde wie folgt umgegangen:

- Art. 1 wird belassen, damit die Ziele und das Bestreben der Gemeinde mit dem Baureglement transparent dargelegt werden.*

- Art. 2: Die Zuständigkeit bildet die bewährte Arbeitsteilung in der Gemeinde Grabs ab. Der Abs. 5 wird gestrichen, da Kosten nicht immer auf Gesuchsteller abgewälzt werden. Der Beizug von Fachleuten aufgrund fehlenden Knowhows in der Gemeinde soll nicht verrechnet werden müssen.
- Art. 3: Da in den Normen der Begriff «Bruttogeschossfläche» verwendet wird, wird der Artikel 3 gemäss der SIA-Norm 416 angepasst. Im Baureglement der Gemeinde Grabs wird die Bruttogeschossfläche für die Berechnung der Parkplätze sowie für die Berechnung der Spiel- und Begegnungsflächen verwendet.
- Art. 5: Der Abs. 3 im Art. 5 wird gestrichen, da bereits im Art. 30 (Einkaufsgebot) Beurteilungskriterien definiert sind.
- Die Zwecke der Kerngebiete in der Gemeinde unterscheiden sich. Die Unterscheidung der Kernzonen in «Zentrum» und «Erhalt» wird daher belassen.
- Art. 8 wird entfernt, da das AREG inzwischen keine Regelbaumasse für die Freihaltezonen mehr verlangt. Die Zweckbezeichnungen der Freihaltezonen werden nicht ausführlicher beschrieben, da diese ausreichend sind.
- Art. 9: Die Zweckbezeichnung der Intensiverholungszone wird nicht ausführlicher beschrieben, da diese ausreichend ist.
- Art. 12: Der Artikel zum Sondernutzungsplan bietet der Gemeinde Spielraum in der Beurteilung und wird daher belassen.
- Art. 13: Die VSS-Normen werden als wegleitend im Baureglement belassen, da dies auch im Musterbaureglement der VSGP so vorgesehen ist.
- Art. 14: Die Vorschrift zu den Entsorgungseinrichtungen wird belassen.
- Art. 15 Abstellplätze für Motorfahrzeuge:
 - Die Möglichkeit der Ausnahme vom Normalbedarf bleibt bestehen.
 - Die Regelung von einem Abstellplatz pro 100 m² entspricht der Regelung der VSGP und wird daher belassen. Der Bedarf bei Einfamilienhäusern wird faktisch nicht erhöht, da die Garagenvorplätze gemäss Abs. 3 neu dazugerechnet werden können.
 - Die Ersatzabgabe wird wie im Musterbaureglement der VSGP fix und nicht individuell bemessen.
- Art. 16: Da die Reduktion für Abstellplätze bereits heute so gehandhabt wird, wird der Artikel 16 gestrichen. Die Ersatzabgabe wird in einem anderen Artikel aufgeführt.
- Art. 17 und Art. 18 Mobilitätskonzept: Die Formulierung der Artikel wurde vorgängig rechtlich abgeklärt und wird belassen.

- Art. 19 Abstellplätze für Motorräder: Der Absatz 2 wird gestrichen, da dies in der Vergangenheit nie ein Problem dargestellt hat.
- Art. 20 Spiel- und Begegnungsflächen: Der Absatz 2 wird gestrichen, da die Anforderungen an die Gestaltung der Spiel- und Begegnungsflächen im PBG schon ausreichend geregelt sind. Eine Ersatzabgabe von lediglich CHF 100.- je fehlenden Quadratmeter ist nicht verhältnismässig, da durch den Landpreis, den Bau und den Unterhalt der Spiel- und Begegnungsfläche deutlich mehr Kosten anfallen. Die Höhe der Ersatzabgabe wird daher bei CHF 500.- je fehlenden Quadratmeter belassen.
- Art. 21: Während der Erarbeitung des Baureglements wurden viele Abklärungen mittels realer Beispiele getätigt, welche in den festgelegten Massen der Regelbautabelle resultierten. Zu den konkreten Vorschlägen ergeben sich folgende Hinweise:
 - Die Masse wurden nach fachlichen Kriterien definiert und sind daher bereits heute u.W. in keiner Gemeinde auf ganze Meter gerundet.
 - Aus Gründen des Nachbarschaftsschutzes, der angestrebten Durchgrünung und der Regelung einer verträglichen Dichte soll an den vorgeschlagenen Massen festgehalten werden.
 - Die Gebäudehöhen, Winkelmasse des Dachraumes sowie die Breite von «Dachaufbauten» sind nachbarrechtlich sowie für die angemessene Siedlungsgestaltung essenziell. Die Erfahrungen z.B. aus Degersheim zeigen, dass auch die Bevölkerung einer masslosen Lockerung von Regelbaumassen ablehnend gegenübersteht.
 - Die talseitige Fassadenhöhe erlaubt in Hanglagen ein zusätzliches, sichtbares Geschoss. Eine weitere Lockerung ist im Lichte der ortbaulichen Bedeutung der Hangbebauungen unerwünscht.
 - Die heutigen Gebäudemasse stehen im Zusammenhang mit der Ausnützungsziffer. Ohne eine Dichteziffer sind die Längen so anzupassen, dass dennoch eine angepasste Dichte begünstigt werden kann.
- Art. 21: Durch den Wegfall eines Mehrlängenzuschlages und im Lichte der grossen Bauten soll grundsätzlich an den 6.0 m festgehalten werden. Es wird aber ergänzt, dass der Grenzabstand bei schriftlicher Zustimmung des Eigentümers des benachbarten Grundstücks bis 3.0 m reduziert werden kann.
- Art. 29: Das festgelegte Mass für Abgrabungen wird belassen, da mit einem höheren Mass zusätzliche Vollgeschosse ermöglicht werden. Dies möchte die Gemeinde verhindern, da eine Erhöhung der Anzahl Vollgeschosse von den Nachbarn meist sehr empfindlich aufgenommen wird.

- Art. 30: Der Gemeinde Grabs ist eine bauliche Entwicklung nach Massgabe der Wahrung des spezifischen Charakters der Quartiere wichtig. Das Einordnungsgebiet für die bezeichneten Gebiete wird daher belassen.
- Art. 31: Die Pflicht zum Aufzeigen einer angemessenen ökologischen Aufwertung wird belassen, da der Erhalt und die Förderung von Grünflächen und Bepflanzungen insbesondere im Lichte der geplanten Verdichtung sehr wichtig ist. Gemäss Art. 15 Abs. 1 NHV bezweckt der ökologische Ausgleich (Art. 18b Abs. 2 NHG) unter anderem, die Artenvielfalt zu fördern, Natur in den Siedlungsraum einzubinden und das Landschaftsbild zu beleben. Um diese Ziele zu erreichen, sollen auch die Grundeigentümer einen Teil dazu beitragen.
- Art. 32: Der Abs. 2 wird entfernt, da Vorbescheide gemäss Art. 145 PBG auch ohne diesen Absatz möglich sind. Die bauwilligen Personen sollen selbst entscheiden, ob sie einen Vorbescheid einholen und damit ggf. Planungskosten optimieren wollen.

Gebäudehöhe, Ersatzabgabe und Ausnützungsziffer

Antrag

- Beim Art. 22 Abs. 1 müsse die zusätzliche Gebäudehöhe von 1.20 m wegfallen, da es sinnvoller wäre, wenn die zulässige Gebäudehöhe eingehalten wird und die Höhe nicht variabel wird.
- Die Höhe der Ersatzabgabe für Spiel- und Begegnungsflächen sei sehr fraglich.
- Ausserdem sei es gut, dass die Ausnützungsziffer nicht mehr gelten soll.

Erwägung

- Die Vorschrift des Art. 22 wird wie folgt angepasst: «Bei Dächern mit einer Neigung über 20° erhöht sich die Gebäudehöhe um 1.2 m.» Dadurch wird die Mitwirkungsbeitrag umgesetzt.
- Eine Ersatzabgabe von lediglich CHF 100.- je fehlenden Quadratmeter Spiel- und Begegnungsfläche ist nicht verhältnismässig, da durch den Landpreis, den Bau und den Unterhalt der Spiel- und Begegnungsfläche deutlich mehr Kosten anfallen. Die Höhe der Ersatzabgabe wird daher bei CHF 500.- je fehlenden Quadratmeter belassen.

Klima und Ökologie

Antrag

- *Das Kapitel U 5 der Richtplanung thematisiere die klimaangepasste Siedlungsentwicklung zum Thema mit der Forderung nach hohem Grünanteil, geringer Versiegelung, guter Durchlüftung und*

Kaltluftkorridoren. Es sei erforderlich, dass diese Korridore im Zonenplan definiert sind und im Baureglement als Regel eingehen.

- *Bäume haben wesentliche Klimafunktion. Diese sollen gefordert oder gefördert werden.*
- *In Art. 31 Abs. 3 BauR wird für Flachdächer vorgeschrieben, diese für Energiegewinnung zu nutzen bzw. extensiv zu begrünen. Für Neubauten und Dachsanierungen solle bei geeigneter Lage des Gebäudes generell Fotovoltaik bzw. Solarnutzung vorgeschrieben werden.*

Erwägung

- Das Thema der Kaltluftkorridore ist bei den grösseren Planungen im Rahmen der Sondernutzungsplanungen zu berücksichtigen. In den kleinteiligeren Strukturen innerhalb der Gemeinde Grabs sind die Kaltluftkorridore aufgrund der Parzellenstrukturen schon gesichert.
- Die Gemeinde verpflichtet sich im Richtplan (behördenverbindliches Planungsinstrument), mit verschiedenen Massnahmen, die Bäume zu schützen und zu fördern.
- Die Gemeinde Grabs setzt sich im Rahmen des Programms Energiestadt für eine nachhaltige Energiepolitik ein und setzt sich dabei Ziele, die bis 2035 erreicht werden sollen. Diese Ziele umfassen unter anderem erneuerbare Energien, Mobilität und die Vorbildfunktion der Gemeindeverwaltung. Die Gemeinde fördert im Rahmen des Gemeindeförderprogramms verschiedene Energievorhaben von Privaten und unterstützt diese gemäss Ausführungsbestimmungen zum Energiefondreglement finanziell.

