



Kanton Graubünden
Gemeinde Malans

Planungs- und Mitwirkungsbericht nach Art. 47 RPV

Teilrevision Nutzungsplanung Siedlung

Gemeindeversammlung

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Malans, 7208 Malans

Kontaktperson

Martin Pitschi, Gemeindeschreiber

+41 81 300 00 27

martin.pitschi@malans.ch

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG

Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur

www.stauffer-studach.ch

Dominik Rüegg, Projektleitung

+41 81 258 34 78

d.rueegg@stauffer-studach.ch

Erstellung

März 2021 – September 2023

Bearbeitungsstand

18. September 2023

Inhalt

1	Anlass	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Kommunales räumliches Leitbild (KRL) als strategische Grundlage	4
1.3	Ausgangslage bestehende Nutzungsplanung	5
1.4	Übersicht wichtige Inhalte Nutzungsplanung	5
2	Organisation und Verfahren	6
2.1	Organisation des Planungsträgers	6
2.2	Ablauf / Termine	6
2.3	Kantonale Vorprüfung nach Art. 12 KRVO	7
2.4	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe nach Art. 13 KRVO	7
2.5	Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens	7
2.6	Änderungen aufgrund der Ergebnisse der Mitwirkung	11
3	Wichtige Grundlagen für die vorliegende Teilrevision	12
3.1	Raumplanungsgesetz (RPG)	12
3.2	Kantonaler Richtplan Siedlung	12
3.3	Regionale Richtplanung Landquart	13
4	Bauzonenbedarf (Wohn-, Misch- und Zentrumszonen)	13
4.1	Ausgangslage gemäss «Gemeindedatenblatt»	13
4.2	Bevölkerungsentwicklung als Massstab für den Bedarf	13
4.3	Bestehende Nutzungsreserven	14
4.4	Schlussfolgerungen zum Bauzonenbedarf	15
4.5	Nutzungsreserven nach vorliegender Teilrevision im Bereich Siedlung	16
5	Förderung der Siedlungsentwicklung nach Innen	16
5.1	Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven	16
5.2	Zonen für Mehrfamilienhäuser	19
5.3	Aufzonung Wohnzone «Stampfagger»	19
5.4	Erhöhung der Nutzungsmasse	20
5.5	Sicherstellen von Mindestdichten	21
5.6	Erlass von Folgeplanungspflichten (Quartierplanpflicht)	21
5.7	Aufhebung bestehender Folgeplanungspflichten	21
6	Strategien und Massnahmen zu einzelnen Gebieten	22
6.1	Siedlungserweiterungsgebiete	22
6.2	Neugestaltungsbereich Bahnhof	23
6.3	Regelung Gartenbaubetrieb im Wohngebiet	23
6.4	Bauzonenarrondierungen Parzellen Nr. 1176 und 1247	24
7	Parkierung und Mobilität	24
7.1	Berücksichtigung von Mobilitätskonzepten	24
7.2	Parkierung im Dorfkern	24
7.3	Parkierung im Bereich Tunnelkorridor Karlihof	24

7.4	Förderung des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs	25
8	Weiterentwicklung Arbeitsgebiet Karlihof	25
8.1	Ausgangslage	25
8.2	Mit der Region abgestimmte Massnahmen	25
8.3	Erweiterung Gewerbezone Karlihof	25
8.4	Umzonung Mischzone in Gewerbezone	28
8.5	Festlegung Lagerplatzzone	29
9	Revision Baugesetz	29
9.1	Gesamtrevision Baugesetz	29
9.2	Harmonisierung der Begriffe und Messweisen	29
9.3	Ausnützungsziffer (AZ)	29
9.4	Mehrwertabgabe	30
9.5	Regelungen im Bereich Energieanlagen	30
9.6	Ersatzabgabe Pflichtparkplätze	31
9.7	Klärung der Behördenorganisation	31
9.8	Weitere Anpassungen	31
10	Schlussfolgerungen	31

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Per 1. Mai 2014 ist das revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG 1) in Kraft getreten. Infolge der neuen Anforderungen des RPG 1 wurde auch der kantonale Richtplan Siedlung (KRIP-S) überarbeitet und von der Regierung am 20. März 2018 erlassen. Am 1. April 2019 ist zudem das revidierte kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) in Kraft getreten, welches insbesondere in den Bereichen Baulandmobilisierung und Ausgleich planungsbedingter Vorteile umfassend ergänzt wurde. Aufgrund der Änderungen der übergeordneten Vorgaben hat der Kanton die Gemeinden angewiesen, ihre Ortsplanungen innert 5 Jahren (d.h. bis 2023) zu überprüfen und den neuen Anforderungen anzupassen. Diese Anpassung im Bereich Siedlung bildet Gegenstand der vorliegenden Teilrevision.

1.2 Kommunales räumliches Leitbild (KRL) als strategische Grundlage

Das Raumplanungsgesetz verlangt eine Abkehr von der bisherigen Entwicklung der Siedlungen «in die Fläche» hin zur Siedlungsentwicklung nach innen. Im Vordergrund steht das Schaffen von Siedlungen mit einer optimierten baulichen Dichte, dies unter Beibehaltung oder Schaffen neuer räumlicher Qualitäten. Zudem definiert das Bundesgesetz klare Ziele und Vorgaben hinsichtlich der Mobilisierung von bestehenden Nutzungsreserven sowie einer bedarfsgerechten Bauzonengrösse. Zur Umsetzung der Vorgaben des RPG verlangt der revidierte kantonale Richtplan von den Gemeinden die Ausarbeitung eines «kommunalen räumlichen Leitbilds». Mit einem solchen Leitbild sollen die Gemeinden ihre strategische Ausrichtung der Siedlungsentwicklung für die nächste Planungsperiode sowie die damit verbundenen zentralen Handlungsfelder festlegen. Die Gemeinde Malans hat im Rahmen eines breit abgestützten Mitwirkungsprozesses ein entsprechendes Leitbild erarbeitet. Dieses wurde am 10. September 2019 vom Gemeindevorstand beschlossen und bildet eine Grundlage für die vorliegende Teilrevision.

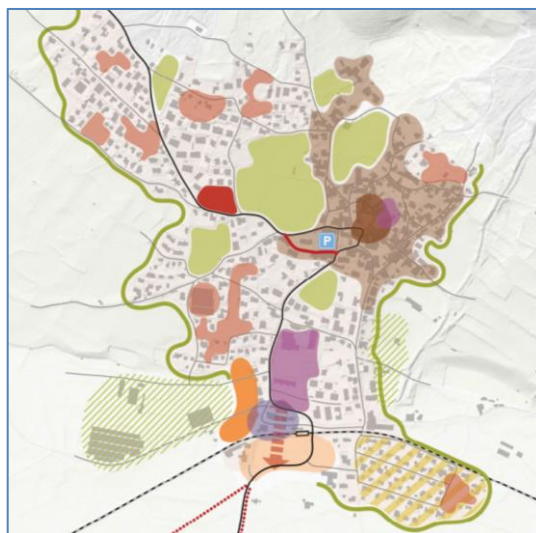


Abb. Auszug KRL Malans.

1.3 Ausgangslage bestehende Nutzungsplanung

Die rechtskräftige Nutzungsplanung der Gemeinde Malans stammt im Wesentlichen aus dem Jahr 2008. Seither wurden verschiedene Teilrevisionen durchgeführt, beispielsweise hinsichtlich der Festlegung der Gewässerräume. Insgesamt kann festgestellt werden, dass die Nutzungsplanung der Gemeinde Malans grundsätzlich aktuell und zweckmässig ist. Der Gemeindevorstand sieht daher vor, eine Teilrevision der Nutzungsplanung im Bereich Siedlung vorzunehmen, welche sich auf die Umsetzung der Vorgaben von RPG1 fokussiert. Auf eine umfassende Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird verzichtet, da hierfür einerseits der Bedarf nicht unmittelbar gegeben ist und andererseits die vorgegebene Frist zur Umsetzung bis 2023 nicht eingehalten werden könnte. Das Ziel aus Sicht der Gemeinde besteht darin, innert Frist über eine RPG-konforme Nutzungsplanung zu verfügen, welche der angestrebten räumlichen Entwicklung der Gemeinde entspricht und mit der parallel laufenden Regionalen Richtplanung abgestimmt ist.

1.4 Übersicht wichtige Inhalte Nutzungsplanung

Im Rahmen der Revision Nutzungsplanung sind schwerpunktmässig die Handlungsanweisungen aus dem KRIP-S sowie die Strategien des KRL grundeigentümerverbindlich umzusetzen. Ebenso ist die gleichzeitig laufende Regionale Richtplanung zu berücksichtigen.

Im Wesentlichen handelt es sich um folgende Themen, welche in der vorliegenden Teilrevision umgesetzt werden:

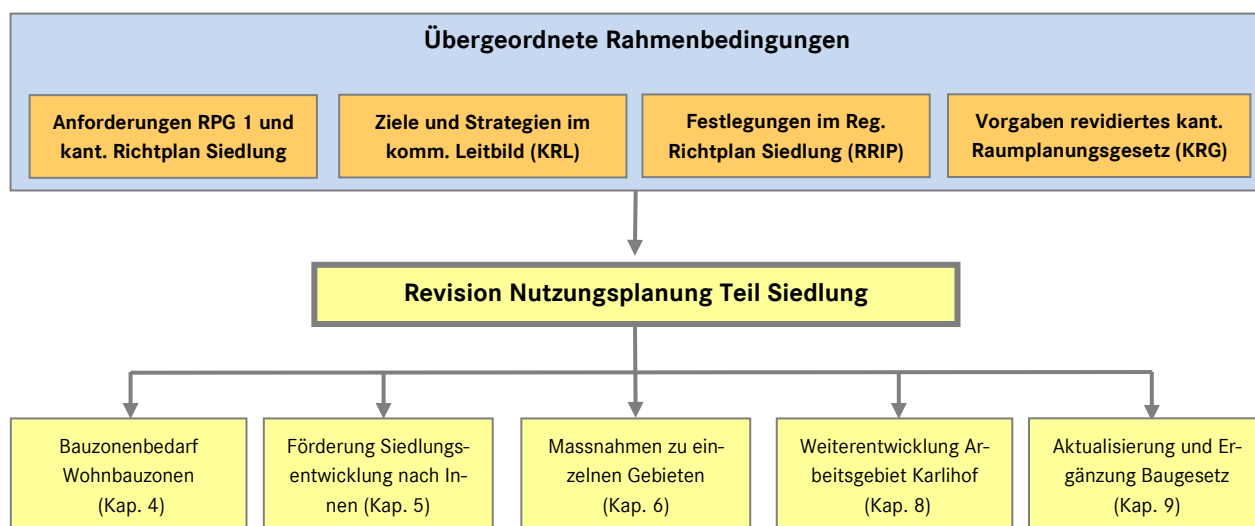


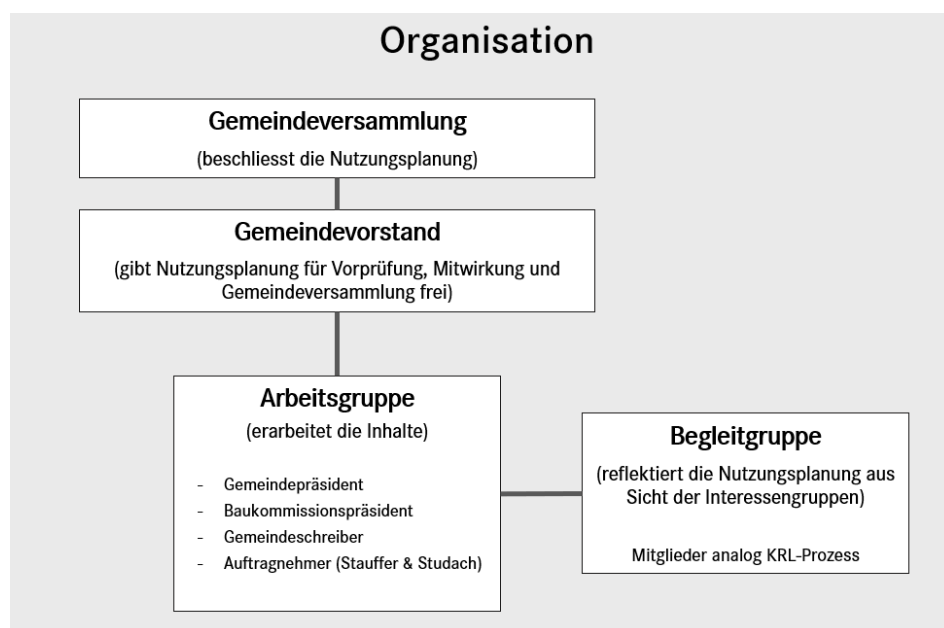
Abb. 1: Übersicht Grundlagen und Inhalte Nutzungsplanung mit Kapitelverweis im PMB.

2 Organisation und Verfahren

2.1 Organisation des Planungsträgers

Für die Teilrevision der Nutzungsplanung hat der Gemeindevorstand eine Arbeitsgruppe sowie eine Begleitgruppe eingesetzt. Diese Organisation hat sich bereits im Rahmen der Erarbeitung des kommunalen räumlichen Leitbildes bewährt und wurde für die Teilrevision der Nutzungsplanung weitergeführt.

Die Gemeinde beauftragte das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur mit der fachlichen Begleitung Revision der Ortsplanung.



2.2 Ablauf / Termine

Erarbeitung Entwurf Pläne und Gesetz	Juni – Dezember 2020
Beratung und Bereinigung der Vorlage	Januar – Oktober 2021
Kantonale Vorprüfung	November 2021 – April 2022
Bereinigung nach Vorprüfung	Mai – Dezember 2022
1. Informationsveranstaltung	9. Februar 2023
Mitwirkungsaufgabe	10. Februar – 12. März 2023
Behandlung der Mitwirkungsanträge	Frühling/Sommer 2023
2. Informationsveranstaltung	4. Oktober 2023
Gemeindeversammlung	26. Oktober 2023
Referendumsfrist	
Beschwerdeaufgabe	
Genehmigung Regierung	

2.3 Kantonale Vorprüfung nach Art. 12 KRVO

Die vorliegende Revision wurde dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) am 30. November 2021 zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 13. April 2022 äussert sich das ARE zur vorliegenden Revision. Die wesentlichen Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung sind im Anhang dieses Berichtes zusammengefasst.

2.4 Öffentliche Mitwirkungsaufgabe nach Art. 13 KRVO

Die Mitwirkungsaufgabe dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen. Damit wird ein Teil der in Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeiten bei der Teilrevision der Ortsplanung erfüllt. Während der Mitwirkungsaufgabe vom 10. Februar bis 12. März 2023 konnten Betroffene und Interessierte schriftlich Wünsche und Anträge an den Gemeindevorstand richten.

Im weiteren erfolgte am 9. Februar 2023 eine öffentliche Informationsveranstaltung und es bestand die Möglichkeit, individuelle Anliegen im Rahmen von «Sprechstunden» mit den Verantwortlichen der Gemeinde persönlich zu besprechen.

Während der Mitwirkungsaufgabe sind beim Gemeindevorstand 40 Stellungnahmen eingegangen. Von der Möglichkeit persönlicher Besprechungen wurde von zahlreichen Interessierten und Betroffenen genutzt.

2.5 Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens

Zu nachfolgenden Hauptthemen wurden anlässlich der Mitwirkungsaufgabe Wünsche, Anträge und Fragen eingereicht. Der Gemeindevorstand und die Planungskommission haben die eingereichten Stellungnahmen geprüft und den Mitwirkenden den jeweiligen Entscheid schriftlich mitgeteilt.

Thema Baulandmobilisierung

Im Rahmen der Mitwirkung sind Anträge und Vorschläge hinsichtlich der festgelegten Kriterien zur Baulandmobilisierung (Mindestflächen) sowie zum Umgang mit den Rebflächen in der Bauzone eingebracht worden (Berücksichtigung der Nutzung als Rebflächen). Weiter sind parzellenbezogene Anträge hinsichtlich der konkreten Abgrenzung zu Mobilisierungsflächen eingegangen. Der Gemeindevorstand gelangt zu folgenden Erkenntnissen:

Betreffend Mindestflächen: Die Kriterien für die Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven sollen einerseits nachvollziehbar und andererseits verhältnismässig sein. Beim Kriterium «Fläche» geht es darum zu definieren, ab welcher Grösse von einem «Bauplatz» ausgegangen werden kann und somit eine zonenkonforme Nutzung möglich ist. Aufgrund der baugesetzlichen Bestimmungen ist dies bei einer

Fläche ab 500 m² in aller Regel gegeben. Das Kriterium ist in diesem Sinne objektiv begründet bzw. hat einen direkten Bezug zur baulichen Nutzungsmöglichkeit. Aus diesem Grund wird am genannten Flächenkriterium festgehalten.

Hinsichtlich der «zusammenhängenden Flächen» über mehrere Grundstücke ist festzustellen, dass die Mobilisierung solcher Flächen aufgrund der Eigentumsverhältnisse und Parzellenstruktur sehr komplex ist. Die Planungskommission und der Gemeindevorstand haben daher beschlossen, dieses Kriterium ersatzlos zu streichen, bzw. auf die Mobilisierung solcher Flächen zu verzichten.

Betreffend Umgang mit Rebflächen: Die Rebflächen bilden einen wichtigen Teil des Malanser Ortsbildes. Gleichzeitig befinden sich gewisse dieser Rebflächen innerhalb der Bauzone. Es handelt sich in der Regel um Flächen innerhalb des weitgehend überbauten und erschlossenen Gebietes und damit um Bauzonenreserven.

Das Anliegen hinsichtlich der Berücksichtigung der Nutzung durch Reben im Zeitpunkt einer allfälligen Ausübung von Mobilisierungsmassnahmen ist jedoch aus Sicht des Gemeindevorstandes nachvollziehbar. Das Baugesetz wurde hinsichtlich diesem Aspekt ergänzt, sodass die Bedürfnisse des traditionellen Rebbaus bei der Auswahl der Grundstücke angemessen zu berücksichtigen sind.

Weitere, parzellenbezogene Anträge zu den Baulandmobilisierungsmassnahmen oder zur Abgrenzung von Mobilisierungsflächen wurden individuell beurteilt. Daraus resultierten vereinzelte Anpassungen bei den Mobilisierungsflächen.

Thema Ortsbildschutz

Gestützt auf das am 1. April 2023 in Kraft getretene, revidierte Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) für die Gemeinde Malans wurde eine Beibehaltung des heutigen Freihaltebereichs beim «Guldistüggli» beantragt. Teilweise wurde eine Ausdehnung des heutigen Freihaltebereiches auf weitere Bauzonenflächen beantragt. Im Weiteren wurde beantragt, auf die vorgesehene Erhöhung der Ausnützungsziffer in der Übergangszone von 0.50 auf 0.65 zu verzichten. Der Gemeindevorstand gelangt zu folgenden Erkenntnissen:

Betreffend Freihaltebereich «Guldistüggli»: Aufgrund der Ergebnisse der Mitwirkungsaufgabe sowie unter Einbezug des per 1. April 2023 in Kraft getretenen, überarbeiteten ISOS-Inventars für Malans, hat der Gemeindevorstand eine Interessenabwägung zwischen den Anliegen des Ortsbildschutzes und der möglichen baulichen Entwicklung an der Rüfegasse vorgenommen. Namentlich gestützt auf die Feststellungen im ISOS (Erhalt der Freifläche) sowie in Berücksichtigung der rechtskräftigen Ortsplanung kommt der Gemeindevorstand zum Schluss, dass das Interesse des Ortsbildschutzes an diesem Standort dem Interesse einer baulichen Nutzung überwiegt. In Berücksichtigung der Ergebnisse der Mitwirkungsaufgabe und den Anliegen des Ortsbildschutzes wird auf die Aufhebung des Freihaltebereiches bei der Übergangszone an der Rüfegasse (Parzelle Nr. 305) verzichtet. Damit bleibt der

rechtskräftige Freihaltebereich unverändert in Kraft. Auf eine Vergrößerung des bisher rechtskräftigen Freihaltebereiches wird verzichtet.

Betreffend Erhöhung Ausnützungsziffer Übergangszone: In der Übergangszone besteht heute eine Diskrepanz zwischen den zulässigen Gebäudeabmessungen (3 Vollgeschosse) und der maximalen Ausnützungsziffer von verhältnismässig tiefen 0.50. Mit der moderaten Erhöhung der AZ wird dies angepasst, sodass die zulässige Geschossigkeit beispielsweise auch ohne AZ-Transfers usw. möglich ist. Es gilt auch zu berücksichtigen, dass in der «regulären» Wohnzone B ebenfalls eine AZ von 0.65 gilt. Die AZ-Definition richtet sich neu nach der kantonalen Raumplanungsverordnung. Diese rechnet grundsätzlich mehr Flächen an, als die bisherige «Malanser-Definition». Um diese technische Änderung zu kompensieren, ist eine Erhöhung der AZ um ca. 10% erforderlich, d.h. in der Übergangszone auf 0.55. Die tatsächliche AZ-Erhöhung beträgt somit lediglich 0.1. Aus Sicht des Gemeindevorstandes ist diese moderate Erhöhung der AZ sinnvoll und führt zu keiner Beeinträchtigung des Ortsbildes. Dies insbesondere aufgrund des Umstandes, dass die Gebäudeabmessungen unverändert bleiben.

Thema erneuerbare Energien / Solaranlagen

Zwecks Förderung der Energieproduktion aus erneuerbaren Energien wurden Lockerungen der Gestaltungsvorschriften hinsichtlich der Solaranlagen beantragt. Die Nutzung erneuerbarer Energien soll damit anderen Interessen vorgehen. Der Gemeindevorstand gelangt zu folgenden Erkenntnissen:

Die Wichtigkeit der Nutzung erneuerbarer Energien ist unbestritten. Nebst dem Interesse an der Energienutzung bestehen weitere öffentliche Interessen, insbesondere hinsichtlich des Ortsbildschutzes. Dieser hat für das Dorf Malans mit einem Ortsbild von nationaler Bedeutung einen besonders hohen Stellenwert. Das Ziel besteht darin, die Nutzung erneuerbarer Energien zu ermöglichen, ohne dass dies zu Lasten der Qualität des Ortsbildes erfolgt. An den generellen Gestaltungsvorschriften für Solaranlagen (z.B. keine aufgeständerte Anlagen auf Giebeldächern) wird daher festgehalten.

Thema Gewerbezone Karlihof

Es wurde beantragt, auf die vorgesehene Umzonung von der bisherigen Wohn- Gewerbezone in die reine Gewerbezone zu verzichten. Dies infolge dem Interesse an einer weiteren Nutzung zu Wohnzwecken. Weiter wurde beantragt, auf die vorgesehene Parkierungsfläche im Bereich des Tunnelportals zu verzichten. Der Gemeindevorstand gelangt zu folgenden Erkenntnissen:

Betreffend Umzonung Gewerbe-Wohnzone: Die Zuweisung der Grundstücke Nr. 771, 772, 773 und 1266 erfolgte in Übereinstimmung mit dem räumlichen Leitbild, welches eine Weiterentwicklung der gewerblichen Nutzung im Gebiet Karlihof

vorsieht. Gleichzeitig kann die Planungskommission und der Gemeindevorstand das Interesse an einer fortgesetzten Wohnnutzung auf diesen Liegenschaften nachvollziehen. In Berücksichtigung der Ergebnisse der Mitwirkung wird daher auf eine Umzonung in die Gewerbezone verzichtet und stattdessen die bisher rechtskräftige Wohn-Gewerbezone A beibehalten.

Betreffend Parkierungszone: Im Gebiet Karlihof besteht heute ein Mangel an öffentlichen Parkplätzen. Diese Situation wird sich weiter verschärfen, wenn im Zusammenhang mit der vorgesehenen neuen Bushaltestelle sowie einer effizienteren Nutzung des bestehenden Parkplatzes für das Gewerbe weitere öffentliche Parkplätze entfallen. Die Nutzung des Bereiches über dem Tunnelportal bietet sich für die Erstellung von Parkplätzen an. Zu betonen bleibt, dass es sich dabei um öffentliche und bewirtschaftete Parkplätzen handeln wird. Die Gewerbebetriebe sind daher weiterhin angehalten, ihre Pflichtparkplätze selber zu erstellen. Die Parkierungszone wird gegenüber der Mitwirkungsauflage reduziert, sodass nur die effizient nutzbaren Flächen in der Parkierungszone verbleiben.

Thema Mobilität

Im Rahmen der Mitwirkung sind zahlreiche Vorschläge und Anträge bezüglich einer Flexibilisierung der Regelung zu den Pflichtparkplätzen eingegangen. Insbesondere soll eine reduzierte Anzahl Pflichtparkplätze ermöglicht werden, beispielsweise im Rahmen von Mobilitätskonzepten. Der Gemeindevorstand gelangt zu folgenden Erkenntnissen:

Die Planungskommission und der Gemeindevorstand teilen die Auffassung, dass sich das Mobilitätsverhalten in einem Wandel befindet und dafür in der Baugesetzgebung auch eine gewisse Flexibilität gegeben sein muss. Gleichzeitig gilt es auch zu vermeiden, dass Liegenschaften über zu wenige Parkplätze verfügen und die Fahrzeuge im öffentlichen Raum abgestellt werden. Im Baugesetz wird neu eine Bestimmung aufgenommen, welche eine Reduktion der Pflichtparkplätze im Rahmen eines Mobilitätskonzeptes zulässt. Mit dieser Bestimmung wird einerseits eine zeitgemässe Flexibilität hinsichtlich der Anzahl Pflichtparkplätze geschaffen und andererseits im Sinne einer «Rückfallebene» eine nachträgliche Realisierung der Parkplätze sichergestellt. Dem Anliegen der Mitwirkung wird in diesem Sinne Rechnung getragen.

Weitere Anliegen aus der Mitwirkung

Nebst vorstehenden Hauptthemen sind weitere Anliegen und Vorschläge zu einzelnen Aspekten des Zonenplanes sowie zu einzelnen baugesetzlichen Bestimmungen eingegangen. Diese wurden gegenüber den Mitwirkenden schriftlich beantwortet.

2.6 Änderungen aufgrund der Ergebnisse der Mitwirkung

Aufgrund der Ergebnisse der Mitwirkung wurde die Vorlage in einigen Punkten angepasst und ergänzt. Gegenüber der Mitwirkungsaufgabe ergaben sich folgende wesentlichen Änderungen in den Planungsmitteln:

Anpassungen im Zonenplan:

- Beibehaltung der Wohn-Gewerbezone A bei Grundstücken Nr. 771, 772, 773 und 1266 (Verzicht auf Umzonung in Gewerbezone)
- Verzicht auf die Aufhebung des Freihaltebereichs «Guldistüggli»
- Anpassungen der Baulandmobilisierungsflächen auf den Grundstücken Nr. 334, 336, 341, 361, 437, 908, 1142 und 1380
- Zuweisung Wohnzone Stampfagger zur Wohnzone B1 (bisher Wohnzone B)
- Anpassung der Abgrenzung der Parkierungszone im Gebiet Karlihof
- Festlegung Freihaltezone auf Parzelle Nr. 361
- Arrondierung und untergeordnete Einzonung Wohnzone C auf Parzellen Nr. 1176 und 1247

Anpassungen im Baugesetz:

- Art. 4 und 5 (Behördenorganisation): Neu abgefasst.
- Art. 7 (Mobilisierung von Bauland): Ergänzung betreffend Kriterien bei der Auswahl der Grundstücke sowie der Verlängerung der Überbauungsfrist.
- Art. 11 (Verwendungszweck Fonds): Ergänzung der Zweckbestimmung.
- Art. 13 (Zonenschema): Ergänzung Wohnzone B1 und Präzisierung Messweise grosser Grenzabstand.
- Art. 20 (Masse IVHB): Ergänzung betreffend Messweise bei Brüstungen Attika).
- Art. 32 (Erhaltenswerte Flora und Fauna): Ergänzung betreffend Ersatzpflicht.
- Art. 36 (Neugestaltungsbereich): Ergänzung betreffend Quartierplanung.
- Art. 48 - 50 (Baubewilligung): Neu abgefasst.
- Art. 56 (Energieanlagen): Präzisierung betreffend freistehende Solaranlagen und Solaranlagen an Fassaden.
- Art. 57 (Umgebungsgestaltung): Neu eingefügt betreffend naturnahe und ökologische Gestaltung.
- Art. 65 (Pflichtparkplätze autoarme Nutzungen): Neu eingefügt betreffend Reduktion Pflichtparkplätze im Rahmen Mobilitätskonzepte.
- Art. 81 (Baubewilligungsgebühren): Neu eingefügt.
- Art. 82 (Rechtsmittel): Ergänzt betreffend Verfahrenskosten

3 Wichtige Grundlagen für die vorliegende Teilrevision

3.1 Raumplanungsgesetz (RPG)

Per 1. Mai 2014 ist das revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) in Kraft getreten. Dieses definiert Ziele und Vorgaben hinsichtlich einer konsequenten Siedlungsentwicklung nach innen, der Mobilisierung bestehender Nutzungsreserven sowie einer bedarfsgerechten Bauzonengrösse. Hinsichtlich der Dimensionierung der Bauzone sind für die kommunale Nutzungsplanung insbesondere folgende Bestimmungen massgeblich:

- Bauzonen haben dem voraussichtlichen Bedarf der nächsten 15 Jahre zu entsprechen (Art. 15 Abs. 1 RPG).
- Gemeinden treffen Massnahmen zur Förderung der Verfügbarkeit von Bauland (Art. 15a RPG).
- Einzonungen sind nur möglich, wenn das Land für eine Überbauung geeignet ist, das Land auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen benötigt wird und die Verfügbarkeit sichergestellt ist (Art. 15 Abs. 4 RPG).

Wie die Vorgaben des RPG bei der vorliegenden Revision berücksichtigt werden, wird nachfolgend in gegebenem Zusammenhang aufgezeigt.

3.2 Kantonaler Richtplan Siedlung

Der Kanton Graubünden hat seine Richtplanung im Bereich Raumordnungspolitik (Richtplankapitel 2) und Siedlung (Richtplankapitel 5) an die übergeordneten Vorgaben des RPG angepasst. Die entsprechende Änderung des kantonalen Richtplans wurde am 20. März 2018 von der Regierung erlassen und vom Bundesrat am 10. April 2019 genehmigt. Für die vorliegende Teilrevision sind folgende Festlegungen im kantonalen Richtplan Siedlung von besonderer Bedeutung:

- Die Gemeinde trifft Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserve in der rechtskräftigen WMZ (Kap. 5.2-11)
- Die Gemeinde kann nur Einzonungen vornehmen, wenn die Leitsätze des kantonalen Richtplans erfüllt sind (Lageanforderungen, Minstdichten, ÖV-Güte) sowie die Anforderungen an den Bedarf erfüllt sind (Kap. 5.2-12).
- Bei Einzonungen ist im suburbanen Raum (zu welchem die Gemeinde Malans gehört) mindestens die ÖV-Gütekategorie D zu erreichen.
- Die Gemeinden legen in ihren Baugesetzen die Minstdichten fest und stellen gleichzeitig sicher, dass die Minstdichten bei konkreten Baugesuchen zu mindestens 80% ausgeschöpft werden (Kap. 5.2-12).
- Die Festlegung von neuen oder die Erweiterung von bestehenden Arbeitsgebieten (über 1 ha) erfordert ein Richtplanverfahren (Kap. 5.2-22).

3.3 Regionale Richtplanung Landquart

Die Region Landquart ist derzeit dabei, die Regionale Richtplanung im Bereich Siedlung nach den Vorgaben des kantonalen Richtplanes Siedlung auszuarbeiten. Basierend auf dem Regionalen Raumkonzept liegt der Entwurf des Regionalen Richtplanes vor (Stand Vorprüfung Kanton). Die vorliegende Nutzungsplanung wurde in Abstimmung mit der Regionalen Richtplanung erarbeitet. Folgende Inhalte sind regional vorgesehen:

- Entwicklung Arbeitsgebiet Neugut / Neugut-Tratt (Entwicklungsschwerpunkt)
- Siedlungsgebiet und Siedlungserweiterungsgebiete

4 Bauzonenbedarf (Wohn-, Misch- und Zentrumszonen)

4.1 Ausgangslage gemäss «Gemeindedatenblatt»

Im Rahmen der Erarbeitung des kommunalen räumlichen Leitbildes hat die Gemeinde Malans gleichzeitig eine Erhebung der bestehenden Nutzungsreserven vorgenommen. Dies erfolgte nach der kantonalen Wegleitung «Übersicht Nutzungsreserven und UEB». Diese Erhebung bildet zusammen mit der Bevölkerungsprognose die Grundlage («Datenblatt») zur Grobbeurteilung der Bauzonengrösse. Sämtliche Gemeinden im Kanton wurden nach derselben Methodik beurteilt und zuhanden der Richtplanung eingestuft. Bei der Einstufung wird zwischen den Kategorien A (Gemeinde mit knapp dimensionierten WMZ), B (Gemeinde mit richtig dimensionierter WMZ) und C (Gemeinde mit überdimensionierter WMZ) unterschieden.

Auf Basis des Datenblattes wurde die Gemeinde Malans als «A-Gemeinde» im kantonalen Richtplan festgesetzt. «A-Gemeinden» können grundsätzlich WMZ-Einzonungen vornehmen, sofern auf Stufe Nutzungsplanung der Bedarfsnachweis konkret erbracht werden kann und die übrigen Richtplanvoraussetzungen erfüllt sind. Hinsichtlich des konkreten Bauzonenbedarfs ist zudem die im Januar 2021 vom ARE GR publizierte «Wegleitung Ermittlung Bauzonenbedarf» zu beachten.

4.2 Bevölkerungsentwicklung als Massstab für den Bedarf

Wie aus dem kommunalen räumlichen Leitbild ersichtlich, geht die Gemeinde Malans von einem durchschnittlichen Wachstum der Bevölkerungszahl um 1% pro Jahr aus. Dieses Wachstum entspricht jenem der vergangenen Jahre und ist auch regional abgestimmt (vgl. Regionaler Richtplan). Die kantonalen Bevölkerungsprognosen 2016 und 2020 liegen moderat unter diesem Wachstum. Durch geeignete Massnahmen im Bereich Verdichtung und Mobilisierung von Bauzonenreserven sollen die Voraussetzungen für die erwartete Bevölkerungsentwicklung geschaffen werden.

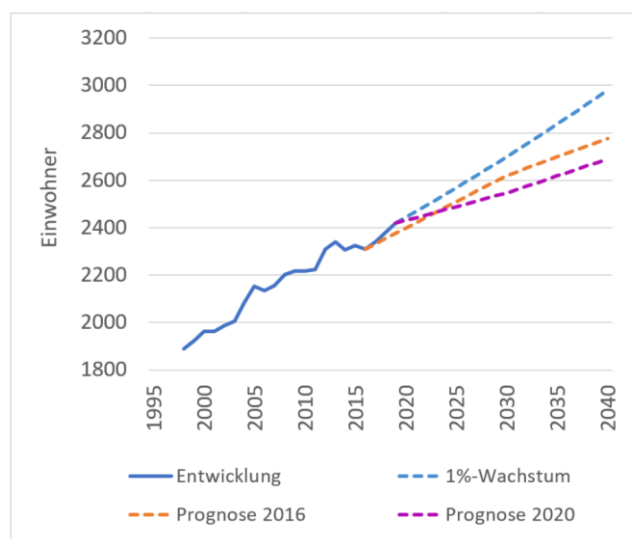


Abb. Bevölkerungsprognosen.

Bei der angestrebten Bevölkerungszunahme von 1% pro Jahr entspricht dies einer Zunahme um rund 400 Einwohner bis 2035 bzw. 562 Einwohner bis 2040.

4.3 Bestehende Nutzungsreserven

Gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung bestehen in der Gemeinde Malans heute nicht überbaute Bauzonenreserven (WMZ) im Umfang von 7.4 ha. Der grösste Anteil an nicht überbauten Bauland entfällt auf die Wohnzonen, welche rund drei Viertel der gesamten Bauzonenreserve ausmachen.

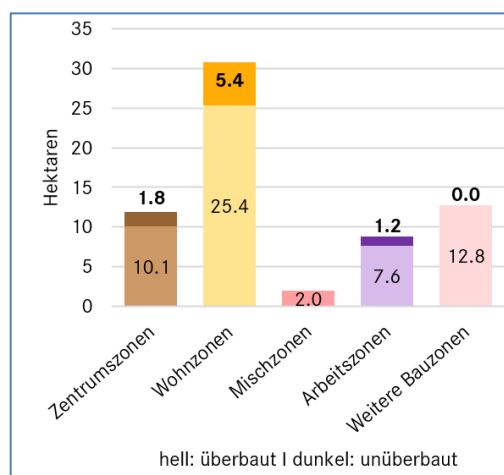


Abb. Überbauungsstand (August 2023)

Die Rechtsprechung des Bundesgerichtes hinsichtlich der Beurteilung der Bauzonengrösse unter dem neuen RPG1 hat gezeigt, dass die Anforderungen an die Mobilisierung und Innenentwicklung hoch angesetzt werden. Dies gilt insbesondere dann, wenn zusätzlich der Bedarfsnachweis für Einzonungen zu erbringen ist. Erst wenn trotz konsequenter Mobilisierung und Innenentwicklungsmassnahmen noch immer ein Bedarf an Bauland ausgewiesen werden kann, sind Einzonungen möglich.

Gemäss Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf» des ARE GR ist bei der Beurteilung von Einzonungen von folgender Mobilisierbarkeit auszugehen:

- 70% Mobilisierung bei nicht überbauten Parzellen innert 15 Jahren
- 40% Mobilisierung bei überbauten (unternutzen) Parzellen innert 15 Jahren

Diese Mobilisierungswerte sind deutlich höher als jene des «Datenblattes», welches im kommunalen räumlichen Leitbild der Gemeinde abgebildet ist. Vorliegend wird jedoch von dieser erhöhten Mobilisierbarkeit ausgegangen, um einen allfälligen Einzonungsbedarf zu ermitteln.

Mit der erhöhten Mobilisierbarkeit ergibt sich auf Basis der rechtskräftigen Nutzungsplanung eine Kapazitätsreserve von 288 Einwohnern bei den nicht überbauten Parzellen sowie eine Kapazitätsreserve von weiteren 145 Einwohnern bei überbauten Parzellen (unternutzte Parzellen).

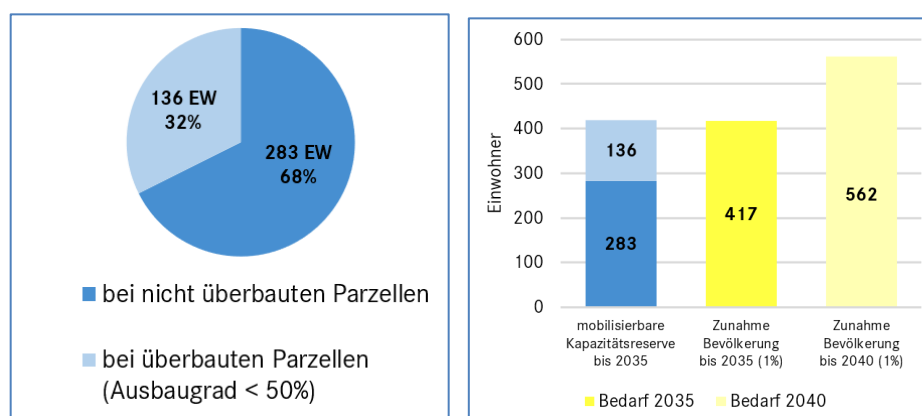


Abb. Bestehende Kapazitätsreserven und Bedarf bis 2035 und 2040.

4.4 Schlussfolgerungen zum Bauzonenbedarf

Bei einer konsequenten Mobilisierung der Nutzungsreserven innerhalb der bestehenden Bauzone (WMZ) kann der mutmassliche Bedarf (Bevölkerungszunahme um 1% pro Jahr) bis ins Jahr 2038 gedeckt werden. Innerhalb der nächsten Planungsperiode von 15 Jahren ist aus heutiger Sicht der Bedarf für Einzonungen nicht gegeben.

Bis 2040 kann das Bevölkerungswachstum voraussichtlich nicht mehr in der bestehenden Bauzone aufgefangen werden. Dies gilt auch für den Fall, dass das Bevölkerungswachstum höher ausfällt als das anvisierte Wachstumsziel von 1% pro Jahr oder die tatsächliche Mobilisierbarkeit (insbesondere bei den unternutzten Parzellen) tiefer liegt als angenommen. In diesem Fall kann sich auch bereits vor 2038 ein Einzonungsbedarf ergeben. Im Hinblick auf diesen mittelfristigen Bedarf sind daher im Rahmen der vorliegenden Teilrevision folgende Aspekte zu prüfen:

- Zusätzliche Massnahmen zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach Innen (siehe Kap. 5)
- Künftige Siedlungserweiterungsgebiete (siehe Kap. 6.1)

Die Auseinandersetzung mit künftigen Siedlungserweiterungsgebieten ist insbesondere zuhanden der laufenden, regionalen Richtplananpassung von grosser Bedeutung. Der Planungshorizont des Richtplanes liegt bei 20 – 25 Jahren. Innerhalb dieser Planungsperiode werden in Malans mit hoher Wahrscheinlichkeit Siedlungserweiterungen erforderlich werden. Die räumliche Festlegung dieser künftigen Erweiterungsgebiete ist daher in der vorliegenden Nutzungsplanung vorzunehmen.

4.5 Nutzungsreserven nach vorliegender Teilrevision im Bereich Siedlung

Durch die Massnahmen in der vorliegenden Teilrevision, namentlich durch die leichte Erhöhung der Ausnützungsziffer erhöht sich die rechnerische Kapazitätsreserve um 40 Einwohner in den nicht überbauten Gebieten und um 60 Einwohner im bereits überbauten Gebiet. Damit können innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes weitere Kapazitäten geschaffen werden, was der Zielsetzung der übergeordneten Gesetzgebung entspricht.

5 Förderung der Siedlungsentwicklung nach Innen

5.1 Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven

Das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG, Art. 15 und 15a) sowie der kantonale Richtplan (Kap. 5.2.2) weisen die Gemeinden an, Massnahmen zur Mobilisierung bzw. zur Förderung der Verfügbarkeit der inneren Nutzungsreserven zu treffen. Ziel und Zweck der Baulandmobilisierung besteht darin, als Bauland gewidmetes Land innert Frist auch tatsächlich einer Überbauung zuzuführen, soweit der Bedarf hierfür gegeben ist.

Im Rahmen der vorliegenden Revision ist daher eine gesetzliche Sicherung der Baulandverfügbarkeit gemäss dem kantonalen Raumplanungsgesetz (KRG) vorgesehen (Überbauungsfrist). Der Regelung unterstehen grundsätzlich sämtliche eigenständig überbaubaren Parzellen bzw. Parzellenteile. Werden solche Flächen nicht innerhalb der baugesetzlichen Frist überbaut und besteht eine Nachfrage nach Bauland, kann die Gemeinde (sie muss nicht) die entsprechenden Flächen unter gegebenen Voraussetzungen zum vollen Verkehrswert übernehmen und Bauwilligen zwecks Überbauung zur Verfügung stellen (Art. 19d KRG). Eine solche Übernahme setzt in jedem Fall eine Abwägung zwischen den privaten Interessen und dem öffentlichen Interesse voraus. Im Weiteren ist im konkreten Fall zu prüfen, ob keine mildernden Massnahmen in Frage kommen. Die von der Regelung betroffenen Flächen sind im Zonenplan bezeichnet. Folgende Kriterien wurden für die Festlegung von Mobilisierungsmassnahmen bei nicht überbauten Grundstücken (Einzelparzelle) und teilweise überbauten Grundstücken (Teilparzelle) angewendet:

Überbauungsfrist	Kriterien (Richtmasse)
Frist 8 Jahre	a) Einzelparzelle: selbständig überbaubar und mindestens 500 m ² , oder; b) Teilparzelle: selbständig überbaubar und mindestens 500 m ² unter Berücksichtigung des Grenzabstandes und der Zufahrt, oder;
Keine Frist (keine Mobilisierungsmassnahme)	c) Fläche erfüllt keine der Kriterien a) - b) oder; d) Es handelt sich um unernutzte Grundstücke, für welche die Möglichkeiten zur besseren baulichen Nutzung in einer Folgeplanung noch geklärt werden müssen (Folgeplanungspflicht),

Abb. Kriterien für die Festlegung von Mobilisierungsmassnahmen.

Bei nicht überbauten Flächen, welche sich über mehrere Grundstücke erstrecken, wird auf die Festlegung einer Überbauungsfrist verzichtet. Dies namentlich aufgrund der sich aufgrund der Eigentumsverhältnisse und Parzellierung ergebenden Komplexität im Falle einer Ausübung von Mobilisierungsmassnahmen.

Maximale Überbauungsfristen gemäss kantonalem Recht und Verlängerung

Die Überbauungsfristen werden einheitlich mit 8 Jahren ab Rechtskraft der Planung festgelegt. Dies entspricht der maximal zulässigen Frist gemäss kantonalem Recht. Hinzu kommt die obligatorische Nachfrist, welche in der Regel 2 Jahre beträgt.

Im Baugesetz wird zusätzlich die Möglichkeit einer angemessenen Verlängerung der Überbauungsfrist festgelegt, insbesondere bei konkretem Bedarf für selbstgenutzten Wohnraum durch die Eigentümerschaft oder deren Familienangehörige. Eine solche Verlängerung würde im Einzelfall vereinbart werden.

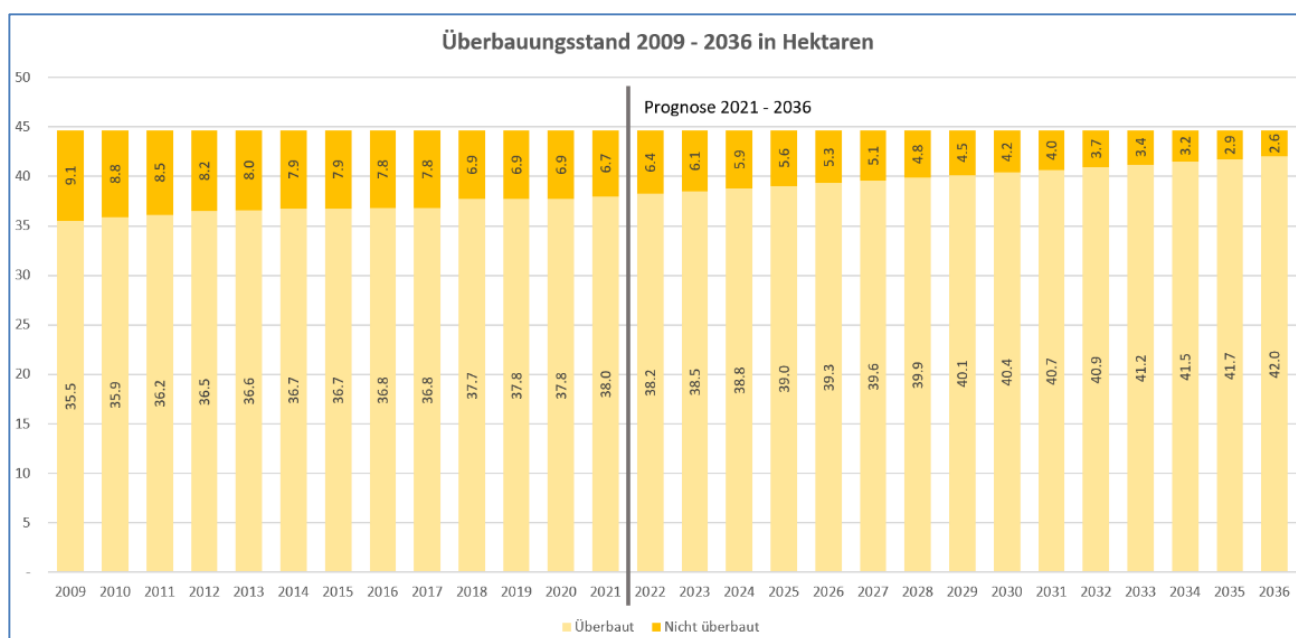
Die politische Gemeinde Malans ist im Besitz der Parzelle Nr. 1229 in Valära (Wohnzone B). Bevor Mobilisierungsmassnahmen auf privaten Grundstücken getroffen werden, wird in jedem Fall zuerst eine Überbauung dieser gemeindeeigenen Parzelle erfolgen (1. Priorität). Dies entspricht auch der Absicht gemäss kommunalem räumlichem Leitbild.

Bauzonenbeanspruchung der letzten Jahre

In der Periode zwischen 2009 – 2021 wurden in der Gemeinde Malans insgesamt 2.5 ha Wohnbauzonen überbaut. Die Bauzonenreserven sind damit seit 2009 von 9.1 ha auf 6.6 ha (ohne Freihaltegebiete) geschrumpft. In dieser Zeitspanne hat die Bevölkerung um 265 Einwohner zugenommen, was einem Wachstum von 0.95% pro

Jahr entspricht. Die Entwicklung der letzten 12 Jahre lässt daher folgende Erkenntnisse zu:

- Die bestehenden Bauzonenreserven reichen bei gleichbleibender Überbauungsrate aus, um den Bedarf der nächsten 15 Jahre abzudecken.
- Die Annahme einer Bevölkerungszunahme um 1% pro Jahr ist realistisch.
- Der Überbauungsdruck auf bestehendes Bauland wird tendenziell grösser, da die Reserven weiter abnehmen.
- Die hohe Attraktivität von Malans als Wohnstandort bietet grosse Chancen für die Siedlungserneuerung im Bestand (z.B. Schaffen von Wohnraum in Altliegenschaften oder Ersatzneubauten mit zusätzlichen Wohnungen).



Kriterien für die Auswahl der Grundstücke bei Ausübung des Kaufrechtes

Gemäss übergeordnetem Recht (Art. 19d Abs. 2 KRG) hat die Auswahl der zu übernehmenden Grundstücke nach den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung zu erfolgen. Sollte die Ausübung der Mobilisierungsmassnahmen erforderlich sein, werden sämtliche in Frage kommenden Mobilisierungsflächen nach einheitlichen Kriterien hinsichtlich ihrer Priorisierung bei der Baulandmobilisierung beurteilt. Wichtige Kriterien sind dabei die Zentralität der Parzelle, die Baureife sowie die Eingriffsstärke:

Kriterium	Mobilisierung 1. Priorität	Mobilisierung 2. Priorität	Mobilisierung 3. Priorität
Zentralität (Erreichbarkeit mit öV / Nähe zu Versorgungseinrichtungen/Schulen)	Gute Erreichbarkeit und Verkehrserschliessung	Durchschnittliche Erreichbarkeit und Verkehrerschliessung	Unterdurchschnittliche Erreichbarkeit und Verkehrerschliessung
Baureife des Grundstücks	Grundstück ist baureif (voll erschlossen, Folgeverfahren abgeschlossen)	Grundstück ist nur teilweise erschlossen	Grundstück ist nicht erschlossen oder Folgeverfahren ausstehend
Eingriffsstärke der Baulandmobilisierung	Fläche ist eigenständige Baulandparzelle	Fläche ist Teil einer überbauten Parzelle mit eigenständiger Erschliessung	Fläche ist Teil einer überbauten Parzelle ohne eigenständige Erschliessung (Erschliessung über bebauten Teil)

Weiter ist bei der Auswahl der Grundstücke den Bedürfnissen des traditionellen Rebbaus besondere Beachtung zu schenken. Solche durch den Rebbau genutzten Flächen werden daher in der Regel der 2. oder 3. Priorität angehören.

Im Sinne der Transparenz werden diese Kriterien im Baugesetz aufgenommen. Auf den Zeitpunkt einer allfälligen Ausübung der Mobilisierungsmassnahmen hin, werden konkrete Ausführungsbestimmungen zu erlassen sein. Aufgrund der Mobilisierungsfrist von 8 Jahren ab Rechtskraft der Planung und der Nachfrist von 2 Jahren wird dies **frühestens im Jahr 2034** der Fall sein.

5.2 Zonen für Mehrfamilienhäuser

Die Wohnzone C ist hinsichtlich der zulässigen Masse und Ausnützung auf Mehrfamilienhausbauten ausgerichtet. Die Erstellung von Einfamilienhäusern würde daher der beabsichtigten Nutzungsstruktur entgegenstehen. Im Baugesetz wird neu eine Bestimmung aufgenommen, wonach in der Wohnzone C ausschliesslich Gebäude mit mindestens 3 Wohnungen zulässig sind. Zusammen mit gezielten Aufzonungen (vgl. nachstehend) soll damit auch die Realisierung von Wohnungen (anstelle Einfamilienhäuser) gefördert werden. Dies im Hinblick auf eine vermehrte Nachfrage nach solchen Wohnformen (z.B. für das wachsende Segment der über 60-jährigen) und zur Unterstützung des Generationenwechsels in den Einfamilienhausquartieren.

5.3 Aufzonung Wohnzone «Stampfagger»

Das Quartier «Stampfagger» südlich der RhB-Linie ist heute der Wohnzone A mit niedriger baulicher Dichte zugewiesen. Das überwiegend aus Einfamilienhäusern bestehende Quartier verfügt über eine sehr gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr. Bei einem grösseren Anteil der Bauten wird in den nächsten Jahren eine Sanierung anstehen. Die Gemeinde stellt fest, dass in den vergangenen Jahren

vermehrt auch der Bedarf für Erweiterungen in Form von zusätzlichen Wohnungen innerhalb der Wohnzone zugenommen hat (beispielsweise Anbau einer zusätzlichen Wohnung an eine bestehende Einfamilienhausliegenschaft). Solche Erweiterungen sind in der Wohnzone A infolge der relativ tiefen Ausnützung schwierig.

Um im Rahmen der anstehenden punktuellen oder gebietsweisen Quartiererneuerung die Voraussetzungen für höhere bauliche Dichten zu schaffen, wird die bisherige Wohnzone A in die Wohnzone B1 umgezont. Die mit dieser Aufzonung einhergehende höhere Ausnützung lässt sich innerhalb der bestehenden Erschliessungs- und Parzellarstruktur realisieren. Auf eine weitergehende Aufzonung (AZ von mindestens 0.8 gemäss Kantonalem Richtplan) wird verzichtet, da dies eine Umstrukturierung zu einem Mehrfamilienhausquartier bedingen würde, was nicht der Absicht entspricht und aufgrund der vorhandenen, eher kleinteiligen Siedlungsstruktur kaum umsetzbar wäre.

Die Wohnzone B1 entspricht mit Ausnahme der Grenzabstandsregelung der Wohnzone B. Damit die bisherige Grenzabstandsregelung unverändert bleibt (kleiner Grenzabstand 3.0 m), wird die separate Wohnzone B1 geschaffen. Ansonsten ergäbe sich eine Erhöhung des Grenzabstandes auf 4.0 m, womit diverse Bauten nachträglich rechtswidrig würden. Dies wird mit der Schaffung der Wohnzone B1 vermieden.

5.4 Erhöhung der Nutzungsmasse

Die bestehenden Maximalmasse hinsichtlich Ausnützung, Gebäudeabmessungen und Abstände gemäss Zonenschema wurden überprüft. Die zulässigen Masse sollen eine angemessene bauliche Verdichtung zulassen, dies jedoch auch unter angemessener Wahrung der bewährten Praxis. Folgende punktuellen Anpassungen werden vorgenommen.

Erhöhung Ausnützungsziffer

Die Definition der Ausnützungsziffer (AZ) richtet sich neu nach Artikel 37a der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO). Aufgrund des Definitionswechsels sind tendenziell mehr Flächen anzurechnen als bei der bisherigen baugesetzlichen Definition der AZ. Die Differenz liegt bei durchschnittlich rund 10%. Um dies auszugleichen, werden die Ausnützungsziffern generell um ca. 10% erhöht.

Die Übergangszone weist heute eine AZ von 0.5 auf. Aufgrund der zulässigen Gebäudehöhen von 8.50 m sind auch Bauten mit drei Vollgeschossen möglich. Die Praxis hat gezeigt, dass Bauvorhaben oft an der verhältnismässig tiefen AZ anstehen oder auf einen Nutzungstransfer angewiesen sind. Um dieses Ungleichgewicht auszugleichen, wird die AZ in der Übergangszone auf 0.65 erhöht. Dies entspricht der neuen AZ der Wohnzone B. Unter Berücksichtigung der durch die geänderten AZ-Definition erforderlichen Erhöhung der AZ um 10% beträgt die effektive Erhöhung der AZ 0.1.

Reduktion grosser Grenzabstand

An der Differenzierung zwischen grossem und kleinem Grenzabstand wird festgehalten. Der grosse Grenzabstand innerhalb der Wohnbauzonen ist mit 6 – 9 m jedoch sehr hoch. Diese Abstände können dazu führen, dass Grundstücke trotz vorhandener Ausnützung nicht optimal genutzt werden können. Der grosse Grenzabstand wird daher moderat um 1 – 2 m (zonenabhängig) reduziert.

5.5 Sicherstellen von Mindestdichten

Die Sicherstellung einer haushälterischen Bodennutzung ist ein zentrales Anliegen des Raumplanungsgesetzes. Der Kantonale Richtplan Siedlung sieht in diesem Zusammenhang zumindest bei Ein- und Umzonungen Mindestdichten (im Sinne einer minimalen Ausnützungsziffer) vor.

Im Baugesetz wird eine Bestimmung aufgenommen, wonach bei Neubauten und wesentlichen Erweiterungen mindestens 80% der zulässigen Ausnützungsziffer gemäss Zonenschema auszuschöpfen ist. Kann die Minimalausnützung nicht erreicht werden, ist durch die Bauherrschaft konkret aufzuzeigen, wie die restliche Ausnützung optimal und sinnvoll realisiert werden kann. Die Gemeinde verfügt damit über ein wichtiges Instrument, um eine haushälterische Bodennutzung zu gewährleisten bzw. diese von Bauherrschaften einfordern zu können.

5.6 Erlass von Folgeplanungspflichten (Quartierplanpflicht)

Für wichtige Entwicklungsgebiete, deren Erschliessung und Bebauung noch nicht geklärt sind, wird eine Folgeplanungspflicht erlassen. Im Rahmen der Folgeplanung ist basierend auf einem Erschliessungs- und Bebauungskonzept eine optimale Ausnützung der baulichen Nutzung zu gewährleisten. Nebst den bestehenden Folgeplanungspflichten wird für folgende Gebiete zusätzlich eine solche Pflicht vorgesehen:

- Degenstrasse (Parzellen Nr. 414, 422, 423 und 424) zwecks Klärung der Verdichtungsmöglichkeiten.

Im Baugesetz werden die Anforderungen an Folgeplanungen präzisiert. Dies insbesondere hinsichtlich der Anforderungen an eine haushälterische Bodennutzung.

5.7 Aufhebung bestehender Folgeplanungspflichten

Im rechtskräftigen Zonenplan bestehen verschiedene Folgeplanungspflichten in Gebieten, in welchen rechtskräftige Quartierpläne bereits bestehen. Soweit rechtskräftige Quartierplanungen bestehen, wird die Folgeplanungspflicht aufgehoben. Es handelt sich um Gebiete, welche erschlossen und in der Regel weitgehend überbaut sind. Die Beibehaltung der Folgeplanungspflicht ist daher nicht zweckmässig. Im Weiteren wird im Nachgang an die Ortsplanungsrevision zu prüfen sein, welche Quartierpläne anzupassen oder allenfalls aufzuheben sind, damit eine Übereinstimmung mit der neuen Ortsplanung gewährleistet ist. Bis dahin behalten diese Quartierpläne volle Gültigkeit.

6 Strategien und Massnahmen zu einzelnen Gebieten

6.1 Siedlungserweiterungsgebiete

Bereits im Rahmen des kommunalen räumlichen Leitbildes hat sich die Gemeinde mit möglichen Siedlungserweiterungsgebieten auseinandergesetzt. Obwohl im heutigen Zeitpunkt noch kein unmittelbarer Einzonungsbedarf besteht, wird im Hinblick auf die künftige Siedlungsentwicklung auch dieser Aspekt in die vorliegende Planung aufgenommen. Erweiterungen des Siedlungsgebietes bzw. Einzonungen sind nebst dem Bedarf an weitere Richtplananforderungen geknüpft. Die künftige Siedlungsentwicklung soll grundsätzlich an zentralen und gut mit dem öffentlichen Verkehr erreichbaren Lagen erfolgen. Als Richtlinie gilt für suburbane Gebiete wie Malans eine minimale ÖV-Güteklasse D. Diese wird nur im Einzugsgebiet des RhB-Bahnhofes erreicht. Die Buserschliessung entspricht lediglich einer Güteklasse E.

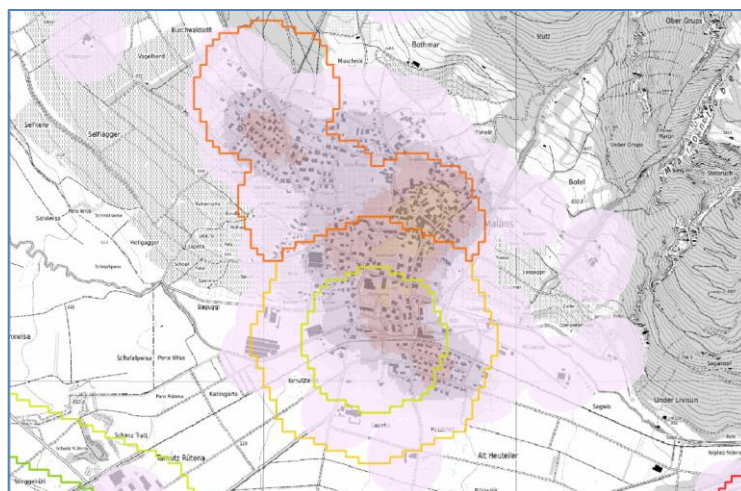
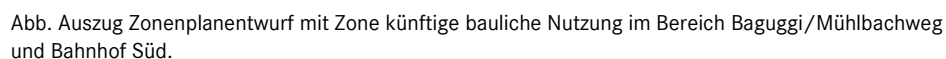


Abb. ÖV-Erschliessungsgüte (grün = C, orange = D, rot = E). (Quelle: geo.gr.ch)

Nebst den Anforderungen an die Erschliessung sind bei Neueinzonungen auch Mindestdichten einzuhalten. Diese soll gemäss kantonalem Richtplan einer Ausnutzungsziffer von mindestens 0.8 entsprechen. Neu eingezonte Flächen sind somit beispielsweise mit drei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhausbauten zu überbauen. Einzonungen für reine Einfamilienhausquartiere sind im Rahmen von RPG 1 nicht mehr möglich.

Aufgrund der Anforderungen an Dichte und Lage kommen die Gebiete Baguggi/ Mühlbachweg (1. Priorität) und das Gebiet Bahnhof Süd (2. Priorität) für eine spätere Siedlungserweiterung in Frage. Sie erfüllen die übergeordneten Anforderungen und die Voraussetzungen für eine dichte und qualitätsvolle Überbauung nach einem gesamtheitlichen Erschliessungs- und Bebauungskonzept. In der vorliegenden Nutzungsplanung werden diese Gebiete daher der Zone für künftige bauliche Nutzung (ZKBN) zugewiesen. Im Zeitpunkt der definitiven Einzonung dieser Gebiete wird auch das Folgeverfahren festzulegen sein. Zur Erlangung von geeigneten Konzepten ist die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens sowie einer darauf basierenden Quartierplanung zu prüfen.



Die räumlichen Voraussetzungen für das Gebiet im Bereich Bahnhofstrasse/Unterdorfstrasse haben sich in den letzten Jahren mit dem Bau der Strassenunterführung und der Fuss- und Velounterführung erheblich geändert. Zugleich befindet sich das Gebiet auch angrenzend an die künftige Siedlungserweiterung. Die bauliche Weiterentwicklung ist daher für dieses Gebiet gesamthaft zu betrachten und mit dem Verkehr (motorisierter Verkehr und Langsamverkehr) abzustimmen. Im Zonenplan wird daher ein Neugestaltungsbereich im Sinne des Baugesetzes festgelegt.

In der Wohn-Gewerbezone B «Grosswinger» befindet sich ein produzierender Gartenbaubetrieb. Dieser ist umgeben von Wohngebieten. Aufgrund der Lagequalitäten eignet sich das Gebiet für eine Wohnnutzung. Aus Sicht der Gemeinde gilt sicherzustellen, dass nach Aufgabe oder Verlagerung des heutigen Betriebes kein anderer Gewerbebetrieb an diesem Standort entsteht und die gewerbliche Nutzung weitergeführt wird. Für gewerbliche Nutzungen ist die Gewerbezone Karlihof oder die Intensivlandwirtschaftszone vorgesehen. Im Baugesetz wird daher eine Bestimmung aufgenommen, wonach als Nachfolgenutzung ausschliesslich die Wohnnutzung entsprechend der Wohnzone B in Frage kommt. Die bestehende Nutzung unterliegt der Bestandesgarantie.

6.4 Bauzonenarrondierungen Parzellen Nr. 1176 und 1247

Infolge des Doppelspurausbaus der Rhätischen Bahn ergibt sich bei den erwähnten Grundstücken eine neue Ausgangslage hinsichtlich der Parzellierung und des Übergangs vom Privatgrundstück zum Bahnareal. Eine Teilfläche von rund 160 m² ist heute dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen, gehört jedoch räumlich und eigentumsässig nicht zum RhB-Areal. Im Sinne einer Arrondierung wird diese Teilfläche daher der Wohnzone C zugewiesen. Aufgrund der Nähe zur RhB-Linie, sind auf den Einzonungsflächen keine Orte mit empfindlichen Nutzungen zulässig (NIS-Verordnung).

7 Parkierung und Mobilität

7.1 Berücksichtigung von Mobilitätskonzepten

Die Planungskommission und der Gemeindevorstand stellen fest, dass sich das Mobilitätsverhalten in einem Wandel befindet und dafür in der Baugesetzgebung auch eine gewisse Flexibilität gegeben sein muss. Gleichzeitig gilt es auch zu vermeiden, dass Liegenschaften über zu wenige Parkplätze verfügen und die Fahrzeuge im öffentlichen Raum abgestellt werden. Im Baugesetz wird neu eine Bestimmung aufgenommen, welche eine Reduktion der Pflichtparkplätze im Rahmen eines Mobilitätskonzeptes zulässt. Mit dieser Bestimmung wird einerseits eine zeitgemässe Flexibilität hinsichtlich der Anzahl Pflichtparkplätze geschaffen und andererseits im Sinne einer «Rückfallebene» eine nachträgliche Realisierung der Parkplätze sichergestellt.

7.2 Parkierung im Dorfkern

Im KRL sind unter anderem auch Massnahmen zur Schaffung einer zentralen Parkierungsmöglichkeit für den Dorfkern vorgesehen. Dies mit dem Vorbehalt, dass vorgängig vertiefte Bedarfsabklärungen zu treffen sind. Die Abklärungen zur Parkierung im Dorfkern laufen parallel zur vorliegenden Revision der Nutzungsplanung im Rahmen eines separaten Projektes.

7.3 Parkierung im Bereich Tunnelkorridor Karlihof

Innerhalb des Teilgebietes an der Karlihofstrasse besteht Bedarf an zusätzlichen Parkplätzen. Dies einerseits für Besucher, andererseits zur Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten der Gewerbezonflächen. Als zusätzliche Parkierungsfläche ist dabei der Bereich über dem Tunnelkorridor der A28 vorgesehen. Mit dem ASTRA wurden diesbezüglich in Rahmen früherer Planungen bereits Vorabklärungen getätigt und das Vorhaben als grundsätzlich machbar beurteilt. Unter Berücksichtigung des Gewässerraumes wird die bisher der Zone für künftige bauliche Nutzung zugewiesene Fläche neu der Parkierungszone zugewiesen, um die Voraussetzungen für eine Parkierungsfläche zu schaffen.

7.4 Förderung des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs

Die Einnahmen aus Mehrwertabgaben sollen insbesondere auch zur Förderung des öffentlichen Verkehrs und des Fuss- und Veloverkehrs eingesetzt werden. Die Zweckbestimmung wird im Baugesetz explizit festgehalten.

8 Weiterentwicklung Arbeitsgebiet Karlihof

8.1 Ausgangslage

Das Gebiet Karlihof (inkl. Neugut – Tratt) bildet den wichtigsten Gewerbestandort für die Gemeinde Malans sowie gleichzeitig Teil des regionalen Arbeitsstandortes mit der angrenzenden Gemeinde Landquart und der Stadt Maienfeld. Zwecks Weiterentwicklung des Arbeitsstandortes sind verschiedene Massnahmen vorgesehen. Dabei handelt es sich einerseits um abgestimmte regionale Massnahmen sowie ergänzende kommunale Massnahmen.

8.2 Mit der Region abgestimmte Massnahmen

Das Arbeitsgebiet Neugut / Neugut-Tratt wird im Regionalen Richtplan als Entwicklungsschwerpunkt festgelegt. Nebst den bestehenden Gewerbegebieten sind im regionalen Konzept auch abgestimmte Erweiterungen des Arbeitsgebietes vorgesehen. Auf Gemeindegebiet Malans betrifft dies das Gebiet Neugut-Tratt. Dabei handelt es sich um eine flächenmässig umfangreiche Erweiterung, welche auch besonders wertvolles Landwirtschaftsland betreffen würde (Fruchtfolgefächern). In Anbetracht der möglichen Alternativen (vgl. nachstehend), verzichtet die Gemeinde derzeit auf eine Zuweisung dieser Fläche zu einer Bauzone oder einer Zone für künftige bauliche Nutzung. Gestützt auf die regionale Richtplanung besteht jedoch die Option, diese Fläche bei gegebenem Bedarf als Arbeitsgebiet zu entwickeln.

8.3 Erweiterung Gewerbezone Karlihof

Zwischen der Kantonsstrasse und der Industriestrasse wird heute eine Teilfläche als Parkplatz genutzt. Die angrenzende Bestockung im Umfang von rund 3300 m² ist als Wald festgelegt. Dieses Areal mit einer Gesamtfläche von rund 6000 m² befindet sich inmitten des Gewerbegebietes und wird von den umliegenden Verkehrsanlagen dominiert. Die heutige Nutzung als reine Parkierungsfläche mit isolierter Bestockung ist nicht zweckmässig. Aufgrund der angrenzenden Nutzung sowie der vorhandenen guten Lagevoraussetzungen macht eine Zuweisung zur Gewerbezone Sinn. Im Zonenplan wird eine entsprechende Ergänzung der Gewerbezone vorgesehen. Dazu ist eine Rodung erforderlich.

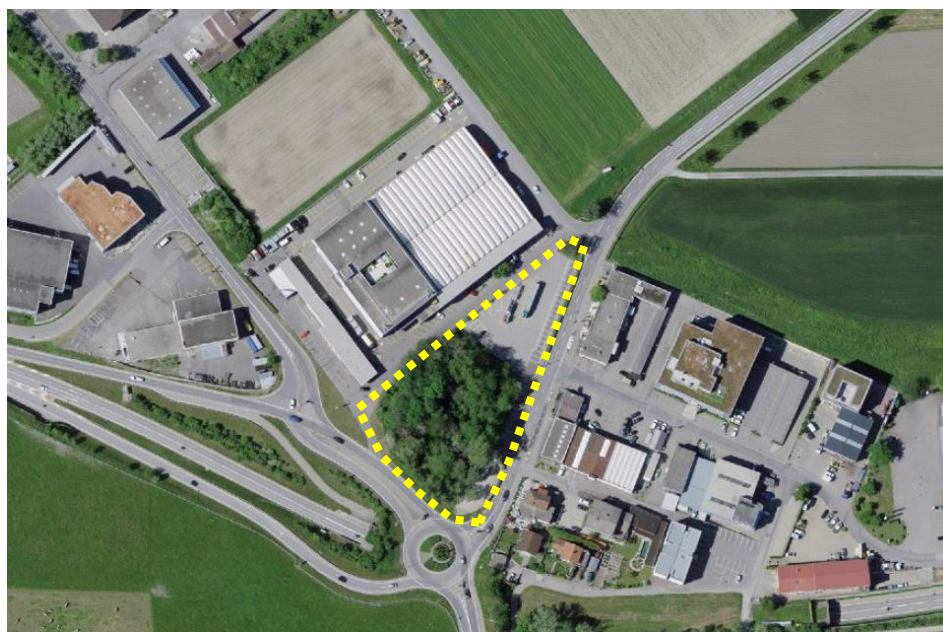


Abb. Für die Erweiterung der Gewerbezone Karlihof vorgesehene Fläche.

Regionale Abstimmung ist gewährleistet

Das Dorf Malans verfügt über eine sehr hohe Wohnqualität sowie ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Der Gewerbestandort Karlihof ist strategisch von hoher Bedeutung, da eine Ansiedlung von grösseren Gewerbebetrieben in der Gemeinde möglich ist, ohne dass dadurch die Wohnqualität oder das Ortsbild beeinträchtigt werden. Aus regionaler und kantonaler Sicht bildet der Raum Landquart ein strategisch wichtiger Arbeitsplatzstandort. Dies insbesondere aufgrund der vorteilhaften Lage in Bezug auf Erreichbarkeit (öV-Güteklasse B/C), Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz, Einzugsgebiet an Arbeitskräften etc. Die Gemeinde Malans ist mit den Gebieten Karlihof/Neugut-Tratt Teil des «Entwicklungsschwerpunktes Neugut» gemäss Regionalem Richtplan (Stand Vorprüfung).

Bedarf und Verfügbarkeit sind gegeben

Die heutige Gewerbezone Karlihof ist mit Ausnahme der Parzelle Nr. 760 (ca. 9'000 m²) überbaut. Dieses Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde, dessen Verfügbarkeit ist somit sichergestellt. Aktuell steht die Gemeinde in Verhandlungen mit Interessenten, welche die gesamte Parzelle Nr. 760 überbauen möchte. In Bezug auf die Gewerbezone kann festgestellt werden, dass die heutigen Reserven für die Ansiedlung von 2 mittelgrossen Betrieben ausreichen. Aufgrund der hohen Nachfrage kann davon ausgegangen werden, dass dies den Bedarf der nächsten Planungsperiode nicht abdeckt. Somit ist eine Erweiterung der Gewerbezone vorzunehmen.

Voraussetzungen für die Entwicklung und Ansiedlung von Unternehmen schaffen

Die für die Arbeitsplatzentwicklung erforderlichen Flächen sollen im Rahmen der jetzigen Gesamtbetrachtung geschaffen werden. Eine «projektbezogene» Einzonung ist nicht zielführend und auch nicht im Interesse der interessierten Betriebe (Zeitbedarf für Verfahren, Rechtsunsicherheit, Vorinvestitionen). Die allseitig von Strassen umgebene Parzelle Nr. 768 eignet sich in idealer Weise als Gewerbefläche mit entsprechenden Verkaufs- und/oder Ausstellungsflächen. Die Parzelle Nr. 768 bildet zudem Bestandteil einer umfassenden Entflechtung des Langsamverkehrs und des ÖV's im Gewerbegebiet und beinhaltet u.a. neue Fussgänger- und Veloführungen sowie neue, hindernisfreie Bushaltestellen. Das Projekt «Langsamverkehrsverbindung Malans – Landquart» wurde für das Agglomerationsprogramm der 4. Generation angemeldet bzw. bestätigt.

Erhalt des Kulturlandes

Bei den an die heutige Gewerbezone Karlihof angrenzenden Flächen handelt es sich um besonderes geeignete Landwirtschaftsflächen, d.h. Fruchtfolgeflächen (FFF) im Sinne von Art. 26 RPV. Diese Flächen sind für die Versorgung von besonderer Bedeutung und zu schonen. Einzonungen von FFF sind nur unter besonderen Umständen möglich (Art. 30 RPV). Aufgrund der hohen Qualität der Böden ist eine Beanspruchung aus Sicht der Gemeinde nur gerechtfertigt, wenn ein hohes öffentliches Interesse vorhanden ist und keine anderen Optionen in Frage kommen.

Walderhaltung

Gemäss Waldgesetzgebung sind Waldflächen grundsätzlich zu erhalten und dürfen nicht gerodet werden. Rodungen sind nur in Ausnahmefällen bei überwiegenden öffentlichen Interessen sowie Standortgebundenheit zulässig. Für Rodungen sind Ersatzmassnahmen zu leisten. Diesbezügliche Ersatzflächen sind in den Gebieten «Säge», «Livisun» und «Neugüter» grundsätzlich vorhanden. Innerhalb des Gewerbegebietes Karlihof besteht eine Waldfläche von rund 3'300 m². Hierzu ergeben sich folgende Feststellungen:

- Es handelt sich um eine isolierte Waldfläche. Sie ist vollständig von Verkehrsflächen umschlossen (Kantonsstrassen, Parkplatz, Zufahrten Gewerbebetriebe).
- Der vorhandene Baumbestand ist von geringer Qualität.
- Eine Bedeutung als Freiraum und Erholungsraum ist nicht gegeben.

Optimale Nutzung des Bodens sicherstellen

Innerhalb der Gewerbezone besteht bereits seit mehreren Jahren eine Regelung zwecks häuslicher Bodennutzung (Mindestgeschosszahl / Unterkellerungspflicht gemäss Baugesetz). Die Parzelle Nr. 768 wird bisher lediglich als Parkplatz/Umschlagplatz genutzt, da eine Überbauung unter Berücksichtigung der Waldfläche nicht möglich ist. Mit der vorhandenen Gesamtfläche von rund 6'000 m² wäre die Ansiedlung eines grösseren Gewerbebetriebes auf diesem Areal möglich. Sämtliche erforderlichen Erschliessungsinfrastrukturen sind vorhanden. Die Möglichkeiten für eine sinnvolle Nutzung zu Gewerbebezwecken wurde im Rahmen einer Machbarkeitsstudie aufgezeigt.

Abwägung und Beurteilung der Interessen

Das öffentliche Interesse an einer Weiterentwicklung des Standortortes Karlihof ist gross. Es entspricht sowohl der kommunalen als auch der regionalen Strategie. Eine Erweiterung des Industriegebietes «nach aussen» beansprucht wertvolles Landwirtschaftsland und bedingt sofort oder mittelfristig neue Infrastrukturen (Erschliessungsstrassen, Werkleitungen). Eine Überbauung der Parzelle Nr. 768 bedingt eine Rodung der isolierten Waldfläche. Die Parzelle ist vollständig erschlossen. Eine Überbauung beansprucht keine FFF, ist landschaftlich unproblematisch und erlaubt eine wesentlich bessere Nutzung der bereits beanspruchten Flächen (Parkplatz).

Schlussfolgerungen

- Das Interesse an der Weiterentwicklung des Arbeitsplatzstandortes und der Schonung der FFF überwiegt in diesem Fall das Interesse an der Erhaltung der isolierten Waldfläche. Die Standortgebundenheit ergibt sich unter anderem infolge der Lage inmitten des Gewerbegebietes.
- Eine bauliche Nutzung der Parzelle Nr. 768 ist in Berücksichtigung aller Interessen zweckmässiger als eine Erweiterung der Gewerbezone «nach aussen».

8.4 Umzonung Mischzone in Gewerbezone

Das Gebiet Karlihof ist heute teilweise einer Mischzone zugewiesen. Demgegenüber ist die Ausrichtung des Gebietes klar gewerblich. Die bisherige Mischzone auf Parzelle Nr. 1623 wird daher neu der Gewerbezone zugewiesen (Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe). In Berücksichtigung der bestehenden Wohnnutzungen auf den Parzellen Nr. 771, 772, 773 und 1266 wird die bisherige Wohn-Gewerbezone beibehalten.

8.5 Festlegung Lagerplatzzone

Die Parzelle Nr. 689 ist im rechtskräftigen Zonenplan der Zone für künftige bauliche Nutzung zugewiesen. Aufgrund der Analyse und Strategie zur Entwicklung des Arbeitsgebietes Karlihof zeigt sich, dass eine Erweiterung der Gewerbezone an diesem Standort nicht angestrebt wird. Die ZKBN erweist sich daher als nicht mehr aktuell. Im Sinn der tatsächlichen Nutzung wird die Parzelle daher der Lagerplatzzone zugewiesen. Damit ist eine Nutzung zu Lagerzwecken zulässig. Hochbauten sind gemäss Baugesetz ausgeschlossen. Die Lagerplatznutzung ist aus Sicht der Gemeinde weiterhin wichtig, da keine anderen geeigneten Flächen vorhanden sind bzw. alternative Standorte eine Beanspruchung von wertvollen Landwirtschaftsflächen oder eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbild zur Folge hätten. Die Beanspruchung der Gewerbezone zu reinen Lagerzwecken wird mit Blick auf die haushälterische Bodennutzung nicht angestrebt.

9 Revision Baugesetz

9.1 Gesamtrevision Baugesetz

Aufgrund der übergeordneten Vorgaben sowie Änderungen aufgrund der Praxiserfahrungen ergeben sich in verschiedenen Bereichen Anpassungen im bestehenden Baugesetz. Um die Übersichtlichkeit zu gewährleisten, wird das Baugesetz gesamt-revidiert. In verschiedenen Artikeln ergeben sich lediglich kleinere oder keine Änderungen. Die Anpassungen sind in der Synopse ersichtlich.

9.2 Harmonisierung der Begriffe und Messweisen

Der Kanton Graubünden ist im Jahr 2005 der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beigetreten. Diese bezweckt eine kantonsübergreifende, einheitliche Definition der wichtigsten Baubegriffe (z.B. Höhenmasse, Gebäudelängen, Nutzungsziffern etc.). Das Konkordat ist am 26. November 2010 in Kraft getreten und ist für die beteiligten Kantone verbindlich. Mit der vorliegenden Teilrevision werden die Begriffe und Messweisen der IVHB ins Baugesetz übernommen.

9.3 Ausnützungsziffer (AZ)

Die AZ ist ein wichtiges Instrument zur Definition des Nutzungsmasses. Sie gewährleistet unter anderem eine Gleichbehandlung bezüglich der zulässigen baulichen Nutzung, unabhängig der Grundstücksform. Für die Dorfzonen, welche die engeren historischen Ortsteile umfassen, wird praxisgemäss auf eine maximale AZ verzichtet, da hier Siedlungsstruktur und Gestaltungsanforderungen für die bauliche Nutzung massgebend sind. Die kantonale Definition (Art. 37a KRVO) rechnet insgesamt

mehr Flächen an als die bisherige kommunale Bestimmung. Um dies auszugleichen, werden die bisherigen Ausnützungsziffern generell um ca. 10% erhöht.

9.4 Mehrwertabgabe

Das kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) legt bei Einzonungen einen Mehrwertabgabesatz von 30% fest. Die Gemeinden sind berechtigt, diesen Abgabesatz zu erhöhen oder zusätzliche Abgabebetragbestände festzulegen. Die Gemeinde Malans sieht im Baugesetz folgende, ergänzenden Bestimmungen vor:

- Um- und Aufzonungen unterliegen nur der Mehrwertabgabepflicht, wenn die Ausnützungsziffer um mehr als 0.3 erhöht wird.
- Der Abgabesatz wird generell auf 40% festgelegt.

Diese Regelung gewährleistet eine einheitliche Mehrwertabschöpfung von 40% bei planerischen Massnahmen, welche zu erheblichen Mehrwerten führen.

Mehrwertabgaben im Rahmen der vorliegenden Teilrevision

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision sind folgende Einzonungen vorgesehen:

Grundstück Nr.	Zone bisher	Zone neu	Einzonungsfläche
768	Wald/üG	Gewerbezone	5876 m ²
1176	üG	Wohnzone C	101 m ²
1247	üG	Wohnzone C	58 m ²
1447	ZKBN	Parkierungszone	1160 m ²

Die Erhebung der konkreten Mehrwerte erfolgt im Hinblick auf die Beschlussfassung bzw. Genehmigung unter Beizug des zuständigen Amtes für Immobilienbewertung (AIB). Hinsichtlich des Grundstücks Nr. 1447 ist festzustellen, dass es sich um eine Einzonung zwecks Schaffung von öffentlichen Parkpolätzen handelt. In diesem Sinne handelt es sich um eine Einzonung zur Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe (Parkierungsinfrastruktur) und unterliegt gestützt auf Art. 19i Abs. 5 KRG keiner Abgabepflicht.

9.5 Regelungen im Bereich Energieanlagen

Im Baugesetz werden ergänzende Bestimmungen hinsichtlich der Anforderungen an Solaranlagen aufgenommen. Im Ortsbildschutzbereich (ISOS national) gelten erhöhte Anforderungen an die Gestaltung und Ausführung solcher Anlagen.

In Abstimmung mit dem Regionalen Richtplan Energieanlagen werden Kleinwindanlagen mit Ausnahme der Gewerbezone auf dem gesamten Gemeindegebiet ausgeschlossen.

9.6 Ersatzabgabe Pflichtparkplätze

Ist die Anlage von vorgeschriebenen Pflichtparkplätzen nicht möglich, ist eine Ersatzabgabe geschuldet. Die entsprechenden Bestimmungen bildeten bisher Bestandteil einer separaten, kommunalen Verordnung (Verordnung für die Befreiung von der Pflicht zur Erstellung von Parkplätzen). Die wesentlichen Inhalte der Verordnung werden ins Baugesetz überführt und lösen die Verordnung ab. Der Gemeindevorstand ist berechtigt, die erforderlichen Ausführungsbestimmungen zu erlassen.

9.7 Klärung der Behördenorganisation

Zur Klärung der Zuständigkeiten im Bauwesen wird im Baugesetz neu explizit zwischen Gemeindevorstand und Baukommission unterschieden. Der bisherige Überbegriff «Baubehörde» wird damit abgelöst bzw. präzisiert.

9.8 Weitere Anpassungen

Im Baugesetz werden aufgrund der Praxiserfahrungen der Baukommission sowie der formellen Änderungen im übergeordneten Recht weitere Anpassungen vorgenommen. Diese sind selbsterklärend.

10 Schlussfolgerungen

Mit der vorliegenden Teilrevision setzt die Gemeinde Malans die Anforderungen von RPG1 hinsichtlich einer Siedlungsentwicklung nach Innen um. Die Strategien gemäss dem kommunalen räumlichen Leitbild werden dabei berücksichtigt. Durch die parallel laufende Erarbeitung des Regionalen Richtplans wird eine optimale regionale Abstimmung der Massnahmen in der Nutzungsplanung gewährleistet. Nach Abschluss der vorliegenden Teilrevision verfügt die Gemeinde Malans über eine aktuelle und den übergeordneten Vorgaben entsprechende Nutzungsplanung im Bereich Siedlung. Gleichzeitig sind die mittel- bis langfristigen Entwicklungsabsichten im Bereich Wohnen und Arbeiten festgelegt und regional koordiniert. Mit gezielten Massnahmen werden die Voraussetzungen für Generationenwechsel in den Einfamilienhausquartieren geschaffen (Zonen für Mehrfamilienhausbauten, Ermöglichen von zusätzlichen Wohnungen in bestehenden Quartieren), um Malans vermehrt auch wieder für Jüngere und Familien attraktiv zu halten.

Chur, September 2023, Stauffer & Studach AG

Anhang: Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung

Vorprüfung Kanton (Kap. in VP-Bericht)	Bemerkungen und Entscheid der Gemeinde
1.2: Die Teilrevision stimmt mit den wesentlichen Strategien des KRL überein.	Kenntnisnahme.
1.3: Die Vorlage stimmt im Wesentlichen mit der Regionalen Richtplanung (Stand Vorprüfung) überein. Für die weitere Planung ist die Koordination sicherzustellen.	Kenntnisnahme.
1.4 Erweiterungen des Siedlungsgebietes sind mit der Regionalen Richtplanung abzustimmen.	Kenntnisnahme.
1.5: Die Gemeinde kommt dem Auftrag aus dem KRIP-S bezüglich Baulandmobilisierung und Mindestausnützung in angemessener Weise nach.	Kenntnisnahme.
1.6: Im Hinblick auf das Genehmigungsverfahren sind die abgabepflichtigen Ein- und Umzonungen zu ermitteln und auszuweisen.	Schätzung durch das AIB erfolgt nach der Mitwirkungsaufgabe.
1.7: Die Mobilisierbarkeit bei nicht überbauten Parzellen ist mit 90% (statt 70%) anzunehmen oder Abweichungen im PMB zu begründen.	Eine Mobilisierbarkeit von 70% entspricht der kantonalen Wegleitung. Da keine Einzonungen von Wohn-, Misch- und Zentrumszonen vorgesehen sind, wird nicht vom höheren Mobilisierungswert ausgegangen.
3.1.2 Gewerbezone: Sofern die Siedlungserweiterung vom Bund genehmigt wird, kann eine Erweiterung des Gebietes angegangen werden. Hierbei sind die entsprechenden Nachweise zu erbringen. 3.6.1 Rodung: Es ist die Standortgebundenheit und das öffentliche Interesse nachzuweisen. Es wird empfohlen, dies mit dem zuständigen Regionalforstingenieur zu besprechen.	Die Erweiterung der Gewerbezone (und der Parkierungszone) liegen unter 1 ha, womit eine Anpassung des Siedlungsgebietes im kantonalen Richtplan nicht erforderlich ist. Aufgrund der hohen Bedeutung des Arbeitsplatzstandortes und in Abstimmung mit den kommunalen und regionalen Strategien wird eine Erweiterung der Gewerbezone vorgesehen. Der Planungs- und Mitwirkungsbericht wurde mit Erläuterungen hinsichtlich Bedarf und Standortgebundenheit (Wald) ergänzt.

Vorprüfung Kanton (Kap. in VP-Bericht)	Bemerkungen und Entscheid der Gemeinde
3.1.2 Parkierungszone: Das Erfordernis dieser offenen Parkierung für die Gewerbezone ist detaillierter zu erläutern. Grundsätzlich sind platzsparende Parkierungsanlagen vorzusehen.	Im Zuge der besseren Nutzung von Gewerbeflächen werden heutige Parkierungsflächen aufgehoben werden. Zudem entspricht die Parkierungsnutzung einer Mehrfachnutzung des Tunnelkorridors.
3.1.3: Die Aufzonung Stampfagger wird begrüsst. Gemäss KRIP-S ist jedoch eine Mindestausnutzung von 0.8 vorzusehen. Abweichungen sind im PMB zu begründen.	Eine Aufzonung mit AZ 0.8 würde eine Umstrukturierung des Gebietes bedeuten (Mehrfamilienhäuser, 3–4-geschossig). Dies ist nicht die Absicht. Es geht um eine verbesserte Nutzung innerhalb der bestehenden Strukturen.
3.1.4: Auf die Zone für künftige bauliche Nutzung im Bereich Bahnhof Süd ist zu verzichten, da es sich um eine Siedlungserweiterungsgebiet der 2. Priorität (langfristig) handelt.	Die Zonierung wird beibehalten. Es handelt sich um die mittel- bis langfristige Siedlungserweiterung und soll im Zonenplan dementsprechend vorgezeichnet werden.
3.2: Im PMB ist zu erläutern, weshalb bestehende Quartierplanpflichten aufgehoben werden.	Für diese Gebiete bestehen rechtskräftige Quartierpläne, eine Pflicht ist obsolet bzw. allenfalls hinderlich, falls alte Quartierpläne aufgehoben werden.
3.3: Es sind bei weiteren Grundstücken Regelungen zur Sicherstellung der Verfügbarkeit zu prüfen bzw. vorzusehen.	Die Mobilisierungsflächen müssen die ausgewiesenen Mindestkriterien erfüllen und auch effektiv zonengemäss überbaubar und erschliessbar sein. Die Kriterien sind im PMB beschrieben.
3.5: Im Zeitpunkt der Einzonung von Fruchtfolgeflächen sind die entsprechenden Nachweise zu erbringen. Die Hürde für die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen (FFF) ist hoch, auch bei Einzonungen für Arbeitszonen.	Kenntnisnahme. In der laufenden Revision sind keine FFF betroffen.
3.8: Die archäologischen Schutzzonen und Archäologiezonen sind gemäss neusten Erhebungen des Archäologischen Dienstes zu aktualisieren.	Die Archäologiezonen bilden grundsätzlich nicht Bestandteil der vorliegenden Nutzungsplanung und liegen teilweise ausserhalb des Planungssperimeters. Daher wird lediglich der Bereich um die Kirche aktualisiert (innerhalb Planungssperimeter). Die übrigen archäologischen Zonen werden bei nächster Gelegenheit aktualisiert.

Vorprüfung Kanton (Kap. in VP-Bericht)	Bemerkungen und Entscheid der Gemeinde
Baugesetz (Artikel im BauG)	
Art. 7a: Es wäre zu begrüssen, im PMB bereits Rahmenbedingungen hinsichtlich der Ausführungsbestimmungen festzulegen.	Der Bericht und das Baugesetz wurden hinsichtlich der Rahmenbedingungen für die Ausführungsbestimmungen ergänzt.
Art. 7a: Es ist eine Verkürzung der Überbauungsfrist von 8 Jahren zu prüfen.	Die Verfügbarkeit von Bauland wird als angemessen beurteilt, weshalb sich eine kürzere Frist nicht aufdrängt. Die ohnehin hohe Bautätigkeit soll nicht zusätzlich gesteigert werden.
Art. 7c: Es ist zu prüfen, ob allgemein alle Umzonungen der Mehrwertabgabe unterstellt werden sollen.	Die Regelung betreffend Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen wurde im Baugesetz überarbeitet.
Art. 9: Der Begriff „Höhe Firstlinie“ ist zu präzisieren.	Aus Sicht der Gemeinde ist der Begriff in genügender Weise definiert. Das Baugesetz wird diesbezüglich nicht angepasst.
Art. 12a: Die Regelung zur Mindestausnützung in Zonen ohne AZ ist noch ungenügend. Für Zonen ohne AZ wird empfohlen, die Mindestausnützung auf die Gebäudeabmessungen anzuwenden.	In der Dorfkernzone erachtet die Gemeinde die Regelung einer Mindestausnützung als nicht zielführend. Dies insbesondere aufgrund der gestalterischen und ortsbaulichen Anliegen, welche hier Priorität haben (ISOS national). In der Gewerbezone erfolgt die Regelung des Nutzungsmasses über die Vorgaben zur minimalen Geschossigkeit. Zusätzliche Kriterien für die Mindestausnützung sind nicht erforderlich.
Art. 20: Die Zonenbestimmung sei nicht nachvollziehbar und anzupassen. Es ist unklar, wann der Gartenbaubetrieb aufgegeben werde. Eine Umzonung soll zu gegebenem Zeitpunkt separat vorgenommen werden.	Ziel ist, dass eine spätere Neunutzung als Wohnzone ohne Teilrevision der Nutzungsplanung erfolgen kann und dass sich keine anderen Gewerbebetriebe ansiedeln. Die Bestimmung wird belassen.

Vorprüfung Kanton (Kap. in VP-Bericht)	Bemerkungen und Entscheid der Gemeinde
Art. 30: In den Freihaltebereichen A, B und C wird eine obligatorische Bauberatung empfohlen.	Eine Ausweitung der Bauberatungspflicht ist nicht vorgesehen bzw. drängt sich aufgrund der Praxiserfahrungen nicht auf.
Art. 32: Bei Bauvorhaben an kantonal geschützten Bauten ist die Denkmalpflege beizuziehen. Das BauG ist entsprechend zu ergänzen.	Das Baugesetz wurde entsprechend ergänzt.
Art. 40: Die Ziffern im Anhang sowie die Begrifflichkeiten sind der KRVO anzupassen	Die Anpassung wurde vorgenommen.
Art. 44: Im PMB ist zu begründen, weshalb für Kinderspielplätze eine Mindestgrösse von 5 Wohneinheiten festgelegt wird.	Eine Pflicht zur Erstellung von Kinderspielplätzen für Überbauungen mit weniger als 5 Einheiten wird als nicht zweckmässig bzw. nicht erforderlich beurteilt. Die Bestimmung dient der klareren Praxis.
Art. 48: Die Formulierung ist formell anzupassen (z.B. Begriff Solaranlagen). Es ist zu prüfen, ob Solaranlagen in der Gewerbezone von der Baubewilligungspflicht ausgenommen werden sollen.	Auf eine Befreiung von der Bewilligungspflicht in der Gewerbezone wird verzichtet.

