



Kanton Graubünden
Gemeinde Malans

Planungs- und Mitwirkungsbericht nach Art. 47 RPV

Teilrevision Nutzungsplanung Siedlung

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

Dezember 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 Ortsbildschutzkonzept bleibt unverändert	5
1.5 Übersicht wichtige Inhalte Nutzungsplanung	6
2 Organisation und Verfahren	7
2.1 Organisation des Planungsträgers	7
2.2 Ablauf / Termine	7
2.3 Kantonale Vorprüfung nach Art. 12 KRVO	8
2.4 Öffentliche Mitwirkungsaufgabe nach Art. 13 KRVO	8
2.5 Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens	8
2.6 Änderungen aufgrund der Ergebnisse der Mitwirkung	12
2.7 Gemeindeversammlung 26. Oktober 2023	13
2.8 Fakultatives Referendum	17
3 Wichtige Grundlagen für die vorliegende Teilrevision	17
3.1 Raumplanungsgesetz (RPG)	17
3.2 Kantonaler Richtplan Siedlung	17
3.3 Regionale Richtplanung Landquart	18
4 Bauzonenbedarf (Wohn-, Misch- und Zentrumszonen)	19
4.1 Ausgangslage gemäss «Gemeindedatenblatt»	19
4.2 Bevölkerungsentwicklung als Massstab für den Bedarf	19
4.3 Bestehende Nutzungsreserven	20
4.4 Schlussfolgerungen zum Bauzonenbedarf	21
4.5 Nutzungsreserven nach vorliegender Teilrevision im Bereich Siedlung	22
5 Förderung der Siedlungsentwicklung nach Innen	22
5.1 Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven	22
5.2 Bauzonenbeanspruchung der letzten Jahre	23
5.3 Zonen für Mehrfamilienhäuser	24
5.4 Aufzonung Wohnzone «Stampfagger»	24
5.5 Erhöhung der Nutzungsmasse	24
5.6 Sicherstellen von Mindestdichten	25
5.7 Erlass von Folgeplanungspflichten (Quartierplanpflicht)	25
5.8 Aufhebung bestehender Folgeplanungspflichten	26
6 Strategien und Massnahmen zu einzelnen Gebieten	26
6.1 Siedlungserweiterungsgebiete	26
6.2 Neugestaltungsbereich Bahnhof	27
6.3 Regelung Gartenbaubetrieb im Wohngebiet	28
6.4 Bauzonenarrondierungen Parzellen Nr. 1176 und 1247	28

7	Parkierung und Mobilität	28
7.1	Berücksichtigung von Mobilitätskonzepten	28
7.2	Parkierung im Dorfkern	28
7.3	Parkierung im Bereich Tunnelkorridor Karlihof	29
7.4	Förderung des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs	29
8	Weiterentwicklung Arbeitsgebiet Karlihof	29
8.1	Ausgangslage	29
8.2	Mit der Region abgestimmte Massnahmen	29
8.3	Gewerbezone Karlihof	30
8.4	Beschluss Gemeindeversammlung auf Verzicht Einzonung	31
8.5	Umzonung Mischzone in Gewerbezone	31
8.6	Festlegung Lagerplatzzone	31
9	Revision Baugesetz	32
9.1	Gesamtrevision Baugesetz	32
9.2	Harmonisierung der Begriffe und Messweisen	32
9.3	Ausnutzungsziffer (AZ)	32
9.4	Mehrwertabgabe	32
9.5	Regelungen im Bereich Energieanlagen	33
9.6	Ersatzabgabe Pflichtparkplätze	33
9.7	Klärung der Behördenorganisation	34
9.8	Weitere Anpassungen	34
10	Schlussfolgerungen	34

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.

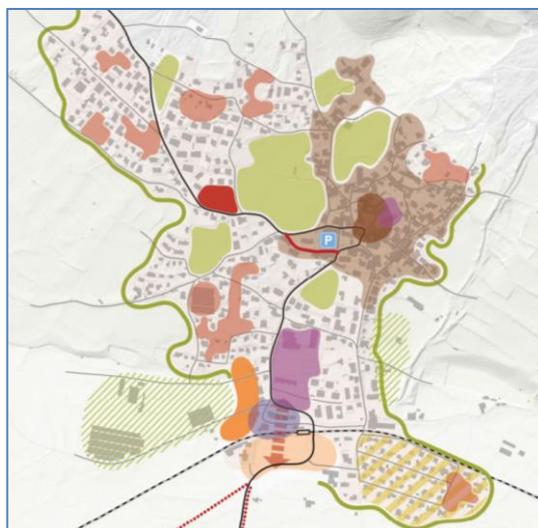


Abb. Auszug KRL Malans

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 in vielen Belangen aktuell und zweckmässig ist. Die kommunale Planungsbehörde 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 Ortsbildschutzkonzept bleibt unverändert

Die rechtskräftige Ortsplanung der Gemeinde Malans verfügt über ein detailliertes und umfassendes Ortsbildschutzkonzept. Das Schutzkonzept umfasst dabei einerseits freizuhaltende Gebiete (Grünzonen im Zonenplan und Freihaltebereiche im Generellen Gestaltungsplan) sowie Ortsbildschutzbereiche und verschiedene Gebäudeschutzkategorien. Weitere Festlegungen betreffen die Gassen- und Platzräume und wertvolle Einzelobjekte. Dieses Ortsbildschutzkonzept wurde anlässlich der Ortsplanungsrevision 2008 genehmigt. Damit wurde das Inventar der schützenswerten Ortsbilder (ISOS) umgesetzt. Mit der ISOS-Aktualisierung 2023 wurde der Status von Malans als Ortsbild von nationaler Bedeutung bestätigt.

1.5 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:

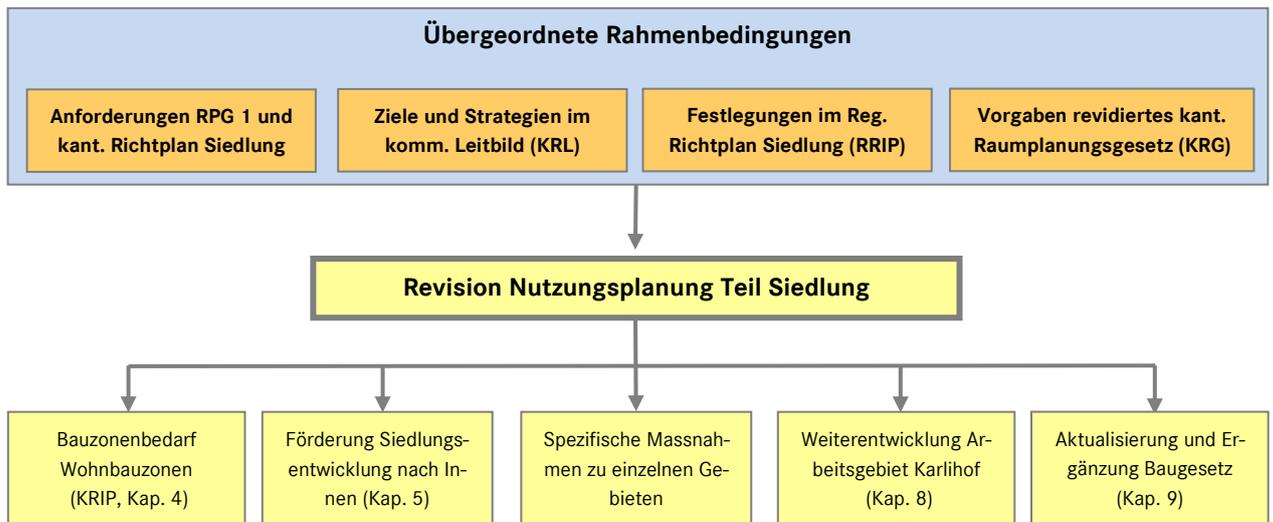
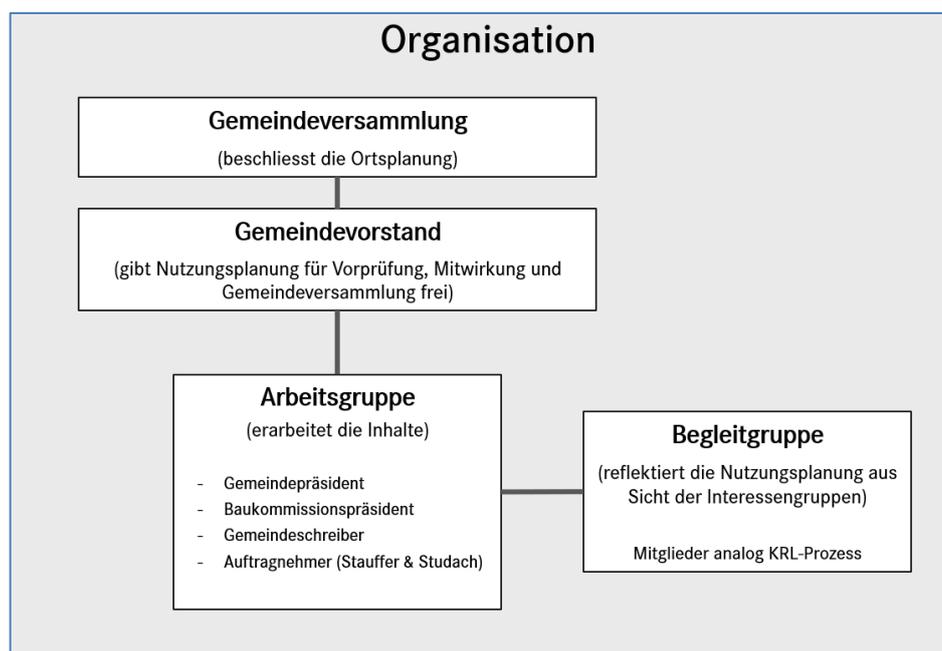


Abb.: Übersicht Grundlagen und Inhalte Nutzungsplanung mit Kapitelverweis im PMB

2 Organisation und Verfahren

2.1 Organisation des Planungsträgers

Für die Teilrevision der Ortsplanung 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 des Geschäfts 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	3. November – 4. Dez. 2023
Beschwerdeaufgabe	8. Dez. 2023 – 8. Januar 2024

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 und ermöglicht eine umfassende Mitwirkung. Damit wird der in Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) verlangte 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 Vorschläge und Einwendungen 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. Die Möglichkeit persönlicher Besprechungen wurde von zahlreichen Interessierten und Betroffenen genutzt.

2.5 Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens

Zu nachfolgenden Hauptthemen wurden anlässlich der Mitwirkungsaufgabe Vorschläge, Einwendungen und Fragen eingereicht. Der Gemeindevorstand und die Planungskommission haben die eingereichten Stellungnahmen geprüft und den Mitwirkenden den jeweiligen Entscheid schriftlich mitgeteilt. Zuhanden der beschlussfassenden Gemeindeversammlung ergeben sich folgende Feststellungen und Anpassungen:

Thema Baulandmobilisierung

Im Rahmen der Mitwirkung sind Anträge und Vorschläge zur Baulandmobilisierung bei bestehenden Bauzonen, hinsichtlich der festgelegten Kriterien für die Ausscheidung von Mobilisierungsflächen und Überbauungsfristen sowie zum Umgang mit den Rebflächen in der Bauzone eingebracht worden (Berücksichtigung der Nutzung als Rebflächen). Weiter sind parzellenbezogene Anträge hinsichtlich der konkreten Anordnung von Überbauungsfristen eingegangen. Der Gemeindevorstand gelangte zu folgenden Erkenntnissen:

Betreffend Mindestflächen: Die Kriterien für die Festsetzung von Überbauungsfristen bei bestehenden Bauzonen 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 Massnahmen für eine Baulandmobilisierung zu prüfen sind. Aufgrund der ursprünglich vorgesehenen baugesetzlichen Bestimmungen sollte dies bei einer Fläche ab 500 m² bejaht werden. Das Kriterium wurde als objektiv begründet beurteilt, weil es einen direkten Bezug zur baulichen Nutzungsmöglichkeit hat. Aus diesem Grund hielt der Gemeindevorstand am genannten Flächenkriterium für die Ausscheidung von Überbauungsfristen fest. 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 hatten daher beschlossen, bei Fällen, in denen die Mindestfläche von 500 m² nur durch mehrere aneinander angrenzende Parzellen erreicht wird, ersatzlos zu streichen, bzw. auf die Festlegung von Überbauungsfristen für solche Flächen zu verzichten.

Betreffend Umgang mit Rebflächen: Die Rebflächen bilden einen wichtigen Teil des Malanser Ortsbildes. Gleichzeitig befinden sich einzelne 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 der Nutzung durch Reben im Zeitpunkt einer allfälligen Ausübung von Mobilisierungsmassnahmen, die nach Ablauf der Überbauungsfristen anzuordnen wären, ist jedoch aus Sicht des Gemeindevorstandes nachvollziehbar. Das Baugesetz wurde bezüglich dieses Aspekts ergänzt, sodass die Bedürfnisse des traditionellen Rebbaus bei der Auswahl der Grundstücke angemessen berücksichtigt werden könnten.

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

Thema Ortsbildschutz

Aufgrund des am 1. April 2023 in Kraft getretenen, revidierten Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) für die Gemeinde Malans wurde eine Beibehaltung des heutigen Freihaltebereichs beim «Guldistüggli» beantragt. Auch 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 Feststel-

lungen 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. Aufgrund der Mitwirkungsaufgabe und den Anliegen des Ortsbildschutzes wurde auf die Aufhebung des Freihaltebereiches bei der Übergangszone an der Rügasse (Parzelle Nr. 305) verzichtet. Damit soll der rechtskräftige Freihaltebereich unverändert in Kraft bleiben. Auf eine Vergrößerung des bisher rechtskräftigen Freihaltebereiches wird verzichtet.

Betreffend Erhöhung Ausnutzungsziffer Übergangszone: In der Übergangszone besteht heute eine Diskrepanz zwischen den zulässigen Gebäudeabmessungen (3 Vollgeschosse) und der maximalen Ausnutzungsziffer 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 als die bisherige «Malanser-Definition» an. 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-Erhöpfung 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 aufgeständerten 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 des Interesses 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 würde in Übereinstimmung mit dem räumlichen Leitbild erfolgen, 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 soll daher auf eine Umzonung in die Gewerbezone verzichtet und stattdessen die bisher rechtskräftige Wohn-Gewerbezone A beibehalten werden.

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 Parkplätze handeln wird. Die Gewerbebetriebe sind daher weiterhin angehalten, ihre Pflichtparkplätze selber selbst zu erstellen. Die Parkierungszone wird gegenüber der Mitwirkungsaufgabe reduziert, sodass nur die effektiv 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 zuhanden der beschlussfassenden Gemeindeversammlung:

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. 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.

2.7 Gemeindeversammlung 26. Oktober 2023

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 26. Oktober 2023 wurden verschiedene Änderungsanträge zum Zonenplan und zum Baugesetz aus der Versammlung angenommen, namentlich:

2.7.1 Zonenplan und Baugesetz (Art. 7) betreffend Überbauungsfristen

Die Stimmberechtigten haben auf Antrag aus der Versammlung beschlossen, auf die Festlegung einer Bauverpflichtung mit Überbauungsfristen für bereits rechtskräftig bestehende Bauzonen zu verzichten. Dies unter anderem aus folgenden Gründen:

- Die Gemeinde Malans ist eine sehr attraktive Wohngemeinde. Trotz hoher Nachfrage wird auf die Einzonung neuer WMZ-Flächen verzichtet. Dadurch wird die Innenverdichtung gefördert.
- Eine Siedlungsentwicklung nach Innen erfolgt bereits heute, was die Entwicklung der letzten Jahre gezeigt hat. Überbauungsfristen erweisen sich demnach nicht für notwendig.
- Die Überbauungsfrist stellt einen erheblichen Eingriff in die Eigentumsgarantie dar.
- Die Auswahl der mit einer Überbauungsfrist zu belegenden Grundstücke und Grundstücksteile ist sehr schwierig und führt zu Ungleichbehandlungen.
- Die Ortsplanung sieht verschiedene andere Massnahmen vor, um die Baulandmobilisierung sicherzustellen und Bauhindernisse zu beseitigen.
- Ziel der Gemeinde ist ein moderates, gleichmässiges Bevölkerungswachstum. Dieses soll mit Überbauungsfristen nicht unnötig forciert werden.

Baulandmobilisierung: Massnahmen in der Gemeinde Malans

Die Gemeinde sieht derzeit keine Einzonungen neuer WMZ-Flächen vor (mit Ausnahme von Kleinstanpassungen). Der Verzicht auf Überbauungsfristen gefährdet damit aus Sicht der Planungsbehörde nicht das vom Bundesgesetzgeber formulierte Ziel, die Siedlungsentwicklung nach innen zu fördern und eine Zersiedelung zu vermeiden. Soll die WMZ-Fläche zu einem späteren Zeitpunkt vergrössert werden, wird zu prüfen sein, ob die zwischenzeitlich erfolgte Baulandmobilisierung und Siedlungsentwicklung nach Innen einerseits und der Bedarf andererseits eine Vergrösserung der Bauzone rechtfertigen (Art. 15 Abs. 1 RPG). Entsprechend den Vorgaben in

Art. 15a Abs. 1 RPG und Art. 19a KRG trifft die Gemeinde im Übrigen bereits heute und mit der vorliegenden Teilrevision weitere Massnahmen, die notwendig sind, um die Bauzonen ihrer Bestimmung zuzuführen. Dies namentlich durch folgende Massnahmen:

Reduktion von Überbauungshemmnissen (Art. 19a Abs. 2 Ziff. 4 KRG): Im neuen Baugesetz wird die Nutzung von fremdem Eigentum für private Zwecke geregelt (Art. 72). Dadurch sind bei Bauvorhaben die vorübergehende Baustellenzufahrt, Lagerung von Material und Maschinen, das Einlassen von Erdankern usw. gewährleistet. Diese Rechtsgrundlage ermöglicht die Beseitigung von Überbauungshemmnissen und schafft wichtige Rahmenbedingungen für die bestimmungsgemässe Überbauung von Grundstücken. Sodann werden mit der vorliegenden Teilrevision die Grenzabstände reduziert, was ein weiteres Überbauungs- und Verdichtungshemmnis beseitigt (vgl. dazu Ziff. 5.4).

- Erschliessung (Art. 19a Abs. 2 Ziff. 2 KRG): Die Gemeinde stellt durch die zweckmässige Erschliessung eine zonenkonforme Überbauung sicher. Die öffentlichen Erschliessungsanlagen sind in einem guten Zustand und ermöglichen die bestimmungsgemässe Nutzung der Bauzone. Wo eine Erschliessung durch öffentliche Erschliessungsanlagen nicht oder nur eingeschränkt möglich ist (beispielsweise bei gefangenen Parzellen oder bei der Entwicklung bereits überbauter Gebiete), sieht das Baugesetz mit Art. 78 Abs. 2 BauG unverändert vor, dass der Gemeindevorstand Grundeigentümer eines Quartiers und benachbarter Grundstücke verpflichten kann, private Gemeinschaftsanlagen zu erstellen oder auch Dritten gegen angemessene Entschädigung zur Verfügung zu stellen. Mit dieser Regelung können Erschliessungsprobleme gelöst und damit ein wesentliches Überbauungshemmnis beseitigt werden.
- Aufzonung im Gebiet Stampfacker: Mit der Zuweisung dieses Gebiets zur Wohnzone B werden die baulichen Nutzungsmöglichkeiten erhöht. Das Gebiet weist einen älteren Baubestand und einen hohen Sanierungs- und Erneuerungsbedarf auf. Die verbesserten Nutzungsmöglichkeiten setzen einen Anreiz zur Erneuerung und zur Innenverdichtung bzw. Nachverdichtung, beispielsweise in Form von Erweiterungen, Ersatzneubauten oder Neuüberbauungen.
- Folgeplanungspflichten mit oder ohne Landumlegung (Art. 19a Abs. 2 Ziff. 1 und 3 KRG): Durch den Erlass von Folgeplanungspflichten und die damit mögliche Landumlegung wird eine geordnete und effiziente Überbauung grösserer Areale sichergestellt. Folgeplanungen gehören gestützt auf Art. 19a KRG zu jenen Massnahmen, welche zur Baulandmobilisierung beitragen (siehe dazu auch Ziff. 5.7)..
- Anpassung des Baugesetzes an die übergeordneten Vorgaben: Durch die Revision und Aktualisierung des Baugesetzes und der Nutzungsplanung im Allgemeinen werden verschiedene Rechtsunsicherheiten aus der Praxis beseitigt, Bau- und Verfahrensvorschriften wo notwendig präzisiert und Widersprüche

zum übergeordneten Recht beseitigt. Dadurch wird Planungs- und Rechtssicherheit für Entwicklungs- und Bauvorhaben geschaffen.

- Sicherstellung einer Mindestausnützung: Damit die Bauzone ihrer bestimmungsgemässen Nutzung zugeführt werden, sieht das neue Baugesetz überdies eine Regelung betreffend Mindestausnützung vor (80% der möglichen Ausnützungsziffer, Art. 16 neues Baugesetz) Zudem wird in der Wohnzone C eine Mindestanzahl Wohnungen pro Gebäude vorgeschrieben (vgl. dazu Ziff. 5.3). Bei Neubauten und wesentlichen Erweiterungen erfolgt so eine Innen- und Nachverdichtung und damit eine Mobilisierung von inneren Nutzungsreserven.
- Nutzung gemeindeeigener Parzellen: Mit Parzelle Nr. 1229 verfügt die Gemeinde über eine grössere Parzelle in der bestehenden Bauzone. Durch eine gezielte und zeitnahe Entwicklung dieses Grundstücks kann die Gemeinde selbst geeigneten Wohnraum zu Verfügung stellen und damit die bestimmungsgemässe Nutzung dieser Baulandreserve sicherstellen.
- Sensibilisierung und Information der Bevölkerung: Bereits im Zuge der vorliegenden Ortsplanungsrevision wurde die Bevölkerung auf die Bestimmung von Bauland und die Wichtigkeit einer bestimmungsgemässen Nutzung von Bauland innert Frist hingewiesen. Die Gemeinde beabsichtigt auch weiterhin im Rahmen von Grundeigentümergegesprächen und Öffentlichkeitsarbeit für dieses Thema zu sensibilisieren. Dies betrifft nicht nur unüberbaute Grundstücke, sondern auch brachliegende oder unternutzte Liegenschaften. Die qualitativ hochwertige Gebiets- und Siedlungsentwicklung sowie die Nach- und Innenverdichtung sind zentrale Anliegen der Gemeinde und die Gemeinde verfolgt dabei eine aktive Rolle (Art. 2 Abs. 1 BauG).

Mit den vorstehenden Massnahmen wird die Innenentwicklung gefördert und es werden Anreize zur bestimmungsgemässen Nutzung und Überbauung von bisher nicht oder unternutzten Grundstücken geschaffen. Durch die Verbesserung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten im bestehenden Baugebiet werden die Voraussetzungen geschaffen, damit das erwartete Bevölkerungswachstum innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes aufgefangen werden kann. Aus Sicht der Gemeinde kann dieses Ziel auch ohne gesetzliche Überbauungsfrist erreicht werden.

Überbauungsfristen bei Bedarf erneut zu prüfen

Sollten die vorstehenden Massnahmen wider Erwarten nicht ausreichen, um eine erwünschte Gemeindeentwicklung sicherzustellen, wird die Gemeinde bei Bedarf zu einem späteren Zeitpunkt erneut die Festlegung von Überbauungsfristen prüfen müssen (Art. 15a Abs. 2 RPG). Spätestens im Zuge von Neueinzonungen wird die Überprüfung der Baulandmobilisierung und der Nachweis einer ausreichenden Siedlungsentwicklung nach innen erforderlich sein, um den Zielen des übergeordneten Rechts «Innenentwicklung zum Schutz vor Zersiedelung» gerecht zu werden.

2.7.2 Zonenplan betreffend Gewerbezone Karlihof

Die Stimmberechtigten haben auf Antrag aus der Versammlung beschlossen, auf die Einzonung einer Gewerbezone auf Parzelle Nr. 768 zu verzichten. Dementsprechend entfällt auch das dazu erforderliche Rodungsgesuch.

2.7.3 Anpassungen im Baugesetz

Bei der Beratung des Baugesetzes anlässlich der Gemeindeversammlung wurden folgende Abänderungsanträge gutgeheissen und das Baugesetz entsprechend angepasst:

- Art. 6 (Fachberatung): Ergänzung, wonach die Bauherrschaft beim Beizug der Bauberatung vorgängig anzuhören ist sowie Kostentragung durch die Gemeinde bei obligatorischer Bauberatung.
- Art. 7 (Mobilisierung von Bauland). Verzicht auf Überbauungsfristen bei bestehenden Bauzonen. Streichung Absätze 3 – 5 sowie Neuformulierung Absatz 2.
- Art. 11 (Verwendungszweck Mehrwertabgabe): Ergänzung betreffend Förderung von Produktion von erneuerbarer Energie und der energetischen Sanierung von Gebäuden.
- Art. 13 (Zonenschema): Die Ausnützungsziffer in der Übergangszone wird auf 0.55 (anstelle 0.65) festgelegt.
- Art. 35 (Ortsbildschutzbereich): Streichung in Absatz 3 betreffend Begleitung durch Bauberatung.
- Art. 41 (Geschützte, erhaltenswerte, ortsbaulich bedeutende Bauten): Streichung in Absatz 3 betreffend Begleitung durch Bauberatung.
- Art. 55 (Dächer): Änderung Absatz 4 betreffend Regelung zu Dachfenstern. Ergänzung Absatz 6 betreffend Ausnahmen von der Begrünungspflicht bei Solaranlagen.
- Art. 56 (Energieanlagen): Ergänzung Absatz 2 betreffend minimal installierte Elektrizitätserzeugungsanlage bei Neubauten.

2.7.4 Genehmigungsabgabe in Berücksichtigung der Änderungen

Gestützt auf den Gemeindeversammlungsbeschluss erfolgt die Genehmigungsabgabe der vorliegenden Teilrevision unter Berücksichtigung der gutgeheissenen Abänderungsanträge.

2.8 Fakultatives Referendum

Gemäss Gemeindeverfassung unterliegen Beschlüsse der Gemeindeversammlung über die Nutzungsplanung dem fakultativen Referendum (Art. 43 Abs. 1 Ziff. 2 Gemeindeverfassung). Die Referendumsfrist ist am 4. Dezember 2023 unbenutzt abgelaufen.

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 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 Bauzonenreserven in der rechtskräftigen WMZ (Kap. 5.2-11)
- Die Gemeinde kann nur Einzonungen vornehmen, wenn die Leitsätze des kantonalen Richtplans erfüllt (Lageanforderungen, Minstdichte, 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-Güteklasse D zu erreichen.
- Die Gemeinden legen in ihren Baugesetzen die Mindestdichten fest und stellen gleichzeitig sicher, dass die Mindestdichten bei konkreten Bauvorhaben 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)
- Festlegung 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 Bauzonenengrösse. Sämtliche Gemeinden im Kanton wurden nach derselben Methodik beurteilt und im Rahmen der kantonalen 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 erwarteten Wachstum. Durch geeignete Massnahmen, insbesondere durch Beseitigung von Überbauungshindernissen, Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Nachverdichtungsmöglichkeiten und Anreize für die Überbauung (siehe dazu vorstehend Ziff. 2.8.3), sollen die Voraussetzungen für die erwartete Bevölkerungsentwicklung geschaffen werden.

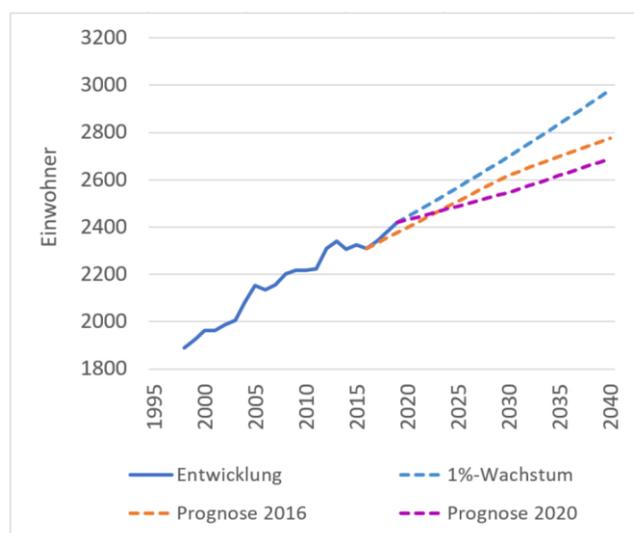


Abb. Bevölkerungsprognosen.

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.

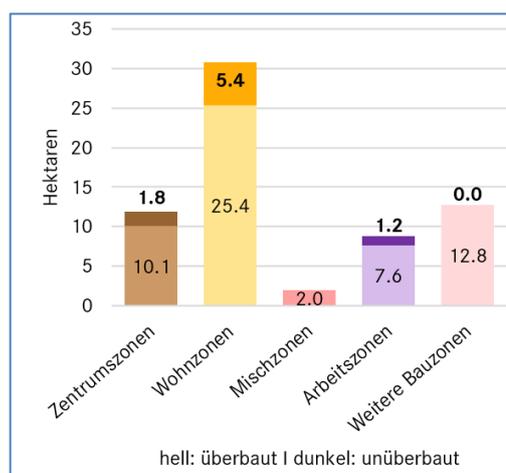


Abb. Überbauungsstand (August 2023)

Bei neuen Einzonungen ist aufzuzeigen, dass die Einzonung trotz einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen benötigt wird (Art. 15 Abs. 4 RPG). 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).

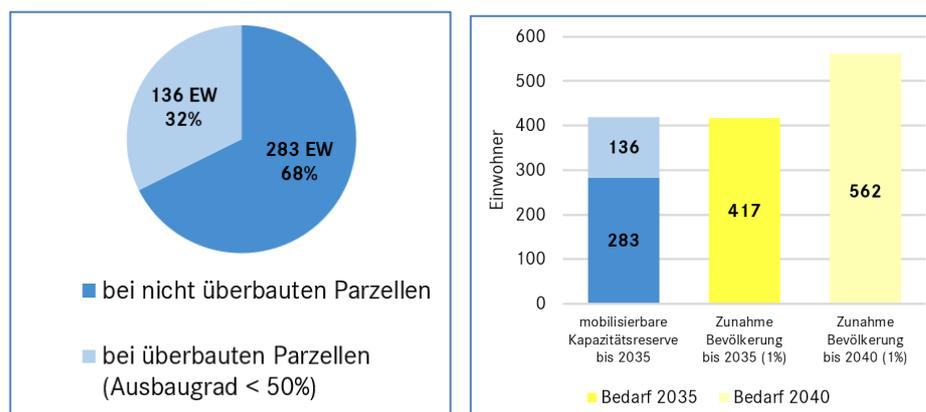


Abb. Bestehende Kapazitätsreserven und Bedarf bis 2035 und 2040

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 der Bedarf für neue Einzonungen aus Sicht der Gemeinde 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)
- Vorabklärung und Ausscheidung künftiger 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 ausgeschiedenes Land innert Frist auch tatsächlich einer Überbauung zuzuführen, soweit der Bedarf hierfür gegeben ist.

5.1.1 Antrag zuhanden der Gemeindeversammlung

Zuhanden der Gemeindeversammlung vom 26. Oktober 2023 wurde eine gesetzliche Bauverpflichtung mit einer 8-jährigen Überbauungsfrist für bereits der Bauzone zugewiesenen, bisher aber unbebauten oder unternutzten Bauzonenreserven vorgeschlagen. Für Flächen, die nicht innerhalb der Frist überbaut würden, sollte der Gemeinde das Recht eingeräumt werden, das Grundstück oder den Grundstücksteil unter den gesetzlich definierten Voraussetzungen zum vollen Verkehrswert zu übernehmen und bauwilligen Dritten zwecks Überbauung zur Verfügung zu stellen (Art. 19d KRG).

5.1.2 Beschluss Gemeindeversammlung Verzicht von Überbauungsfristen

Die Gemeindeversammlung vom 26. Oktober 2023 hat beschlossen, auf die gemäss Antrag des Gemeindevorstandes vorgesehene Festlegung einer Überbauungsfrist bei bestehendem Bauland zu verzichten. Wie in Kapitel 2.7 dargelegt, werden verschiedene andere Massnahmen zur Förderung der Innenentwicklung der bestehenden Baulandverfügbarkeit getroffen, insbesondere:

- Reduktion von Überbauungshemmnissen (Art. 19a Abs. 2 Ziff. 4 KRG)
- Reduktion von Grenzabständen
- Aufzonung im Gebiet Stampfacker
- Folgeplanungspflichten (Art. 19a Abs. 2 Ziff. 1 KRG) mit/ohne Landumlegung
- Anpassung des Baugesetzes an die übergeordneten Vorgaben

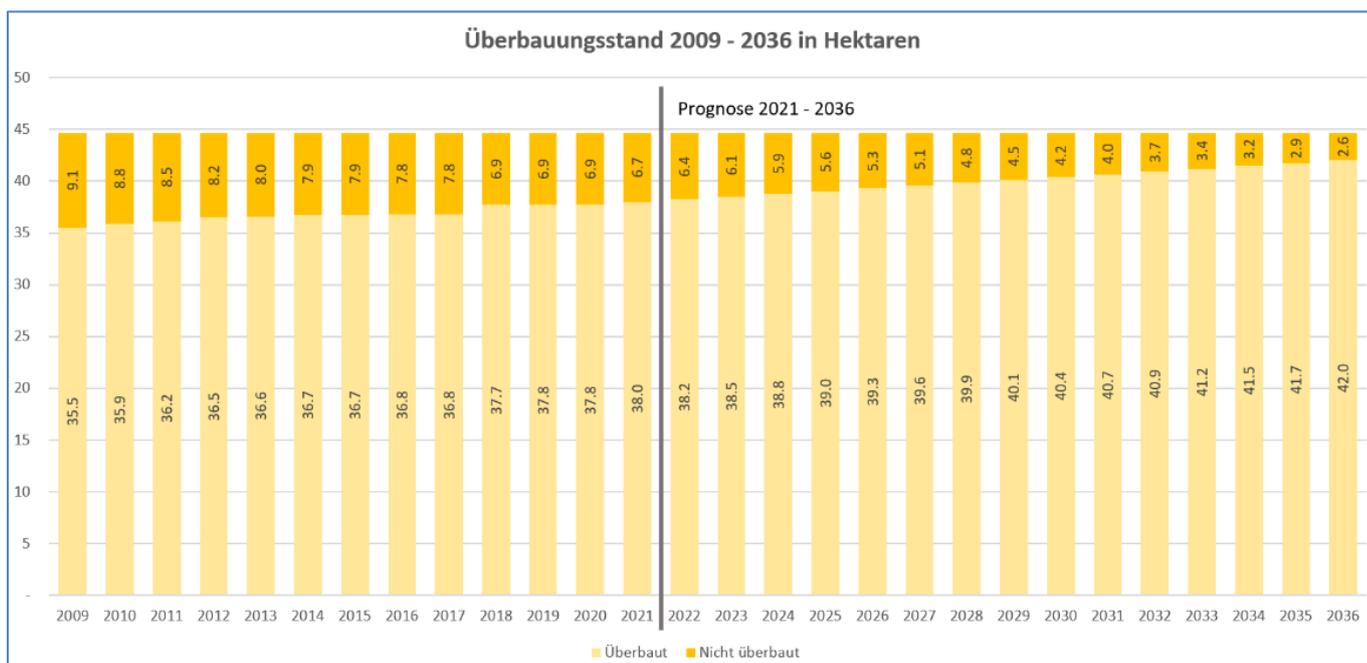
- Sicherstellung einer Mindestausnützung
- Nutzung gemeindeeigener Baulandreserven (Gebiet Valära)
- Sensibilisierung und Information der Bevölkerung

Mit den vorgesehenen Massnahmen wird die Siedlungsentwicklung nach Innen und damit eine zweckmässige Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven gewährleistet.

5.2 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 und unternutzte Parzellen 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).



5.3 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) und damit die Mobilisierung innerer Reserven 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.

5.4 Aufzoning 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 Aufzoning einhergehende höhere Ausnützung lässt sich innerhalb der bestehenden Erschliessungs- und Parzellarstruktur realisieren. Auf eine weitergehende Aufzoning 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.

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

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 gross. 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.

5.6 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.

5.7 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 Baukonzept 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 Realisierung der Verdichtungsmöglichkeiten.

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

5.8 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 der vorliegenden Planung berücksichtigt. 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.

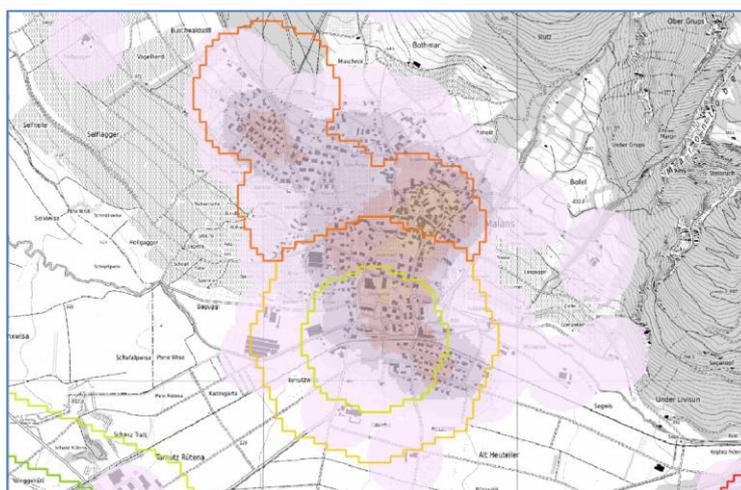


Abb. ÖV-Erschliessungsgüte (grün = C, orange = D, rot = E). (Quelle: geo.gr.ch)

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 RPG1 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.

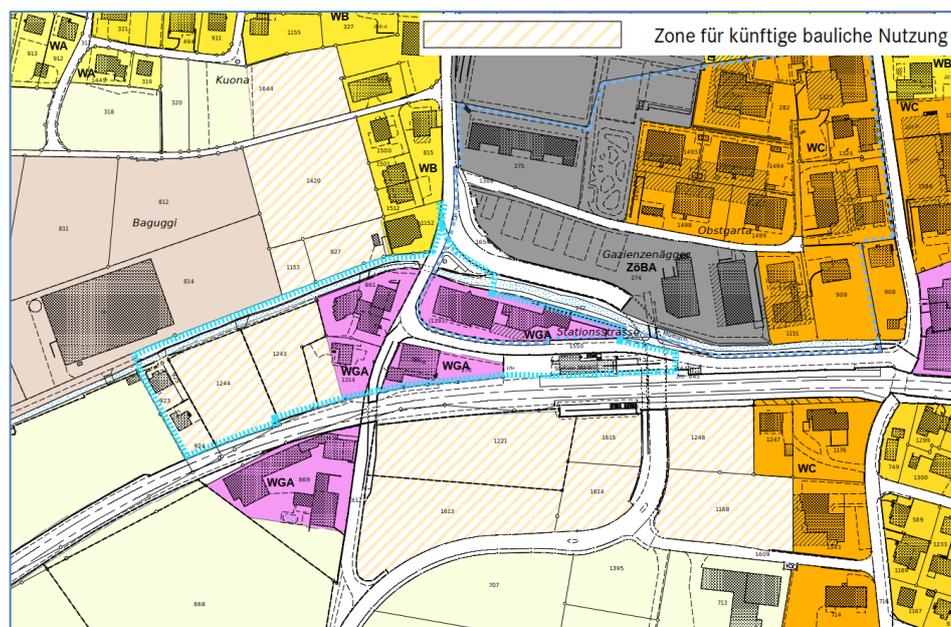


Abb. Auszug Zonenplanentwurf mit Zone künftige bauliche Nutzung im Bereich Baguggi/Mühlbachweg und Bahnhof Süd

6.2 Neugestaltungsbereich Bahnhof

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.

6.3 Regelung Gartenbaubetrieb im Wohngebiet

In der Wohn-Gewerbezone B «Grosswingert» 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 Gewerbebestandort 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 dem Gemeindegebiet Malans betrifft dies das Gebiet Neugut-Tratt. Dabei handelt es sich um eine flächenmässig umfangreiche Erweiterung, welche auch wertvolles Landwirtschaftsland betreffen würde (Fruchtfolgeflächen). 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 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.

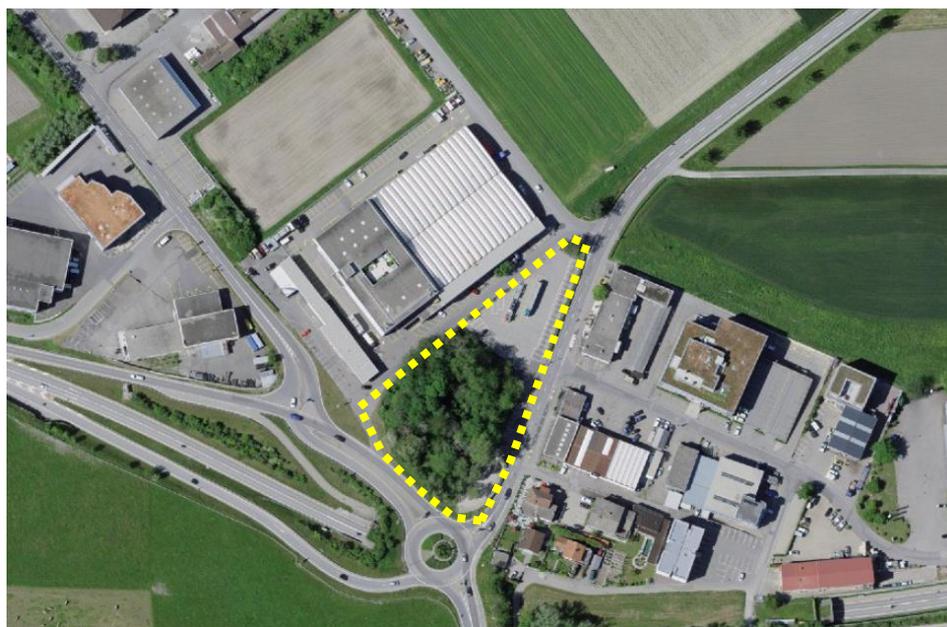


Abb. Für die Erweiterung der Gewerbezone Karlihof vorgesehene Fläche

Regionale Abstimmung ist gewährleistet

Das Dorf Malans verfügt über eine sehr hohe Wohnqualität sowie ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Der Gewerbestandort Karlihofs 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

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 voraussichtlich nicht abdeckt.

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. 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. Der Gemeindevorstand beantragte der Stimmbevölkerung deshalb die Einzonung von Parzelle Nr. 768. Mit der Teilrevision wäre eine Rodungsbewilligung erforderlich. Die Interessen an der Weiterentwicklung des Arbeitsplatzstandorts Karlihof würden den Interessen an der Walderhaltung aus Sicht des Gemeindevorstands überwiegen.

8.4 Beschluss Gemeindeversammlung auf Verzicht Einzonung

Die Gemeindeversammlung vom 26. Oktober 2023 hat beschlossen, auf die gemäss Antrag des Gemeindevorstandes vorgesehene Einzonung von Parzelle Nr. 768 in eine Gewerbezone zu verzichten. Dementsprechend bildet die Einzonung nicht Gegenstand der vorliegenden Revision. Der Gemeindevorstand behält sich vor, zu gegebenem Zeitpunkt eine Einzonung zwecks Erweiterung der Gewerbezone erneut zu prüfen und der Gemeindeversammlung eine entsprechende Teilrevision zu beantragen.

8.5 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 bei diesen Parzellen beibehalten.

8.6 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 zeigte 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 Landschaftsbilds zur Folge hätten. Die Beanspruchung der Gewerbezone zu reinen Lagerzwecken wird mit Blick auf die Pflicht zur haushälterischen Bodennutzung nicht angestrebt.

9 Revision Baugesetz

9.1 Gesamtrevision Baugesetz

Aufgrund der übergeordneten Vorgaben sowie Praxiserfahrungen ergeben sich in verschiedenen Bereichen Anpassungen im bestehenden Baugesetz. Um die Übersichtlichkeit zu gewährleisten, wird das Baugesetz gesamtrevidiert (Anpassung der Nummerierung). 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 ebenfalls 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
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 Parkplätzen 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 Ortsplanung 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, Dezember 2023

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.
<p>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.</p> <p>3.6.1 Rodung: Es ist die Standortgebundenheit und das öffentliche Interesse nachzuweisen. Es wird empfohlen, dies mit dem zuständigen Regionalforstingenieur zu besprechen.</p>	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
<p>3.1.2 Parkierungszone: Das Erfordernis dieser offenen Parkierung für die Gewerbezone ist detaillierter zu erläutern. Grundsätzlich sind platzsparende Parkierungsanlagen vorzusehen.</p>	<p>Im Zuge der besseren Nutzung von Gewerbeflächen werden heutige Parkierungsflächen aufgehoben werden. Zudem entspricht die Parkierungsnutzung einer Mehrfachnutzung des Tunnelkorridors.</p>
<p>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.</p>	<p>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.</p>
<p>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.</p>	<p>Die Zonierung wird beibehalten. Es handelt sich um die mittel- bis langfristige Siedlungserweiterung und soll im Zonenplan dementsprechend vorgezeichnet werden.</p>
<p>3.2: Im PMB ist zu erläutern, weshalb bestehende Quartierplanpflichten aufgehoben werden.</p>	<p>Für diese Gebiete bestehen rechtskräftige Quartierpläne, eine Pflicht ist obsolet bzw. allenfalls hinderlich, falls alte Quartierpläne aufgehoben werden.</p>
<p>3.3: Es sind bei weiteren Grundstücken Regelungen zur Sicherstellung der Verfügbarkeit zu prüfen bzw. vorzusehen.</p>	<p>Die Mobilisierungsflächen müssen die ausgewiesenen Mindestkriterien erfüllen und auch effektiv zonengemäss überbaubar und erschliessbar sein. Die Kriterien sind im PMB beschrieben.</p>
<p>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.</p>	<p>Kenntnisnahme. In der laufenden Revision sind keine FFF betroffen.</p>
<p>3.8: Die archäologischen Schutzzonen und Archäologiezonen sind gemäss neusten Erhebungen des Archäologischen Dienstes zu aktualisieren.</p>	<p>Die Archäologiezonen bilden grundsätzlich nicht Bestandteil der vorliegenden Nutzungsplanung und liegen teilweise ausserhalb des Planungsperrimeters. Daher wird lediglich der Bereich um die Kirche aktualisiert (innerhalb Planungsperrimeter). Die übrigen archäologischen Zonen werden bei nächster Gelegenheit aktualisiert.</p>

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.	Aufgrund des Gemeindeversammlungsbeschlusses (Verzicht auf Überbauungsfristen bei bestehendem Bauland) erübrigen sich Ausführungen zu den Rahmenbedingungen.
Art. 7a: Es ist eine Verkürzung der Überbauungsfrist von 8 Jahren zu prüfen.	Aufgrund des Gemeindeversammlungsbeschlusses (Verzicht auf Überbauungsfristen bei bestehendem Bauland) erübrigen sich Ausführungen zur Überbauungsfrist.
Art. 7c: Es ist zu prüfen, ob allgemein alle Umzonen 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.	<p>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).</p> <p>In der Gewerbezone erfolgt die Regelung des Nutzungsmasses über die Vorgaben zur minimalen Geschossigkeit. Zusätzliche Kriterien für die Mindestausnützung sind nicht erforderlich.</p>
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.

