



Sitzung vom

1. Juli 2025

Mitgeteilt den

2. Juli 2025

Protokoll Nr.

519/2025

Gemeinde Malans

OP-Teilrevision Siedlung

Genehmigung der Ortsplanungsrevision

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Malans beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 26. Oktober 2023 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Baugesetz
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Dorf / Karlihof

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Gemeinde Malans die folgenden weiteren Unterlagen ein:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom 7. Dezember 2023 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1)
- Übersicht zur Bauzonenkapazität (BZK) vom 10. Januar 2024, Stand vor der Revision
- Übersicht BZK vom 10. Januar 2024, Stand nach der Revision
- Übersicht Einzonung Wohnzone 1:2000 vom 20. September 2023
- Übersicht Einzonung Parkierungszone 1:2000 vom 20. September 2023
- Übersicht Einzonung Zone für öffentliche Bauten und Anlagen 1:2000 vom 20. September 2023

- Gutachten Amt für Immobilienbewertung bezgl. Mehrwerten bei Einzonungen vom 7. November 2024

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 13. April 2022 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 26. Oktober 2023 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) erfolgte am 8. Dezember 2023. Es ging eine Beschwerde ein, auf welche nachstehend näher eingegangen wird. Die Stiftung Landschaftsschutz Schweiz und der Bündner Heimatschutz reichten eine gemeinsame Stellungnahme (undatiert) gestützt auf Art. 104 Abs. 2 KRG ein, welche am 21. Dezember 2023 beim ARE eingegangen ist.

Mit Schreiben vom 22. Dezember 2023 ersuchte der Gemeindevorstand Malans um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 des KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

1. Ausgangslage RPG1

Am 3. März 2013 hat das Schweizer Stimmvolk eine Teilrevision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) angenommen. Diese erste Etappe der Gesetzesrevision (kurz RPG1 genannt) sowie die dazugehörige Anpassung der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) traten in der Folge auf den 1. Mai 2014 in Kraft. RPG1 zielt hauptsächlich darauf ab, die Ausweitung der Bauzonen ins Kulturland einzudämmen und die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken. Hierfür enthält das revidierte Bundesrecht klare Vorgaben an die kantonale Richtplanung, präzisiert die Anforderungen an die Ausscheidung neuer Bauzonen, fordert Bestimmungen zur Bekämpfung der Baulandhortung und schreibt eine Mindestregelung mit Sanktionsfolgen zum Mehrwertausgleich vor. Dies löste in den Kantonen sowohl auf richtplanerischer

als auch auf gesetzgeberischer Ebene einen Handlungsbedarf aus: Auf richtplanerischer Ebene hat die Regierung demzufolge am 20. März 2018 den kantonalen Richtplan im Bereich Siedlung (KRIP-S) angepasst (Protokoll Nr. 217/2018). Der Bundesrat genehmigte diesen am 10. April 2019. Gemäss der Konzeption von RPG1 kommt dem KRIP-S als strategisches Instrument zur Steuerung der Raum- und Siedlungsentwicklung eine grosse Bedeutung zu. Die Gemeinden haben die Vorgaben des KRIP-S in ihrer Nutzungsplanung entsprechend umzusetzen. Auf gesetzgeberischer Ebene hat der Grosse Rat aufgrund von RPG1 am 25. Oktober 2018 eine Revision des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) beschlossen. Diese ist am 1. April 2019 in Kraft getreten und umfasst namentlich Anpassungen in den Bereichen Baulandverfügbarkeit und Planungsmehrwertabgabe. Die KRG-Revision räumt den Gemeinden Gesetzgebungsbefugnisse betreffend Regelungen zur Baulandmobilisierung (Bauverpflichtung) sowie zum Ausgleich von planungsbedingten Vor- und Nachteilen ein.

2. Wesentlicher Inhalt der revidierten Ortsplanung

Hauptbestandteile der Planung bilden zusammenfassend die folgenden Planungsmaßnahmen: Aufgrund von RPG1 und des neuen KRIP-S hat die Gemeinde Malans die Bauzonen in Bezug auf Grösse, Dimensionierung und Ausnützung überprüft und angepasst. Insgesamt hat sie hierbei ihre Wohn-, Misch- und Zentrumszone (WMZ) um ca. 1505 m² reduziert (ca. 48 m² Reduktion Wohnzone, ca. 1377 m² Reduktion Mischzone und ca. 79 m² Reduktion Zentrumszone). Des Weiteren wurden verschiedene Massnahmen zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen wie Aufzonen, eine Erhöhung der Nutzungsmasse, die Sicherstellung von Mindestdichten und den Erlass von Folgeplanungspflichten festgelegt. Zuhanden der Gemeindeversammlung wurde eine gesetzliche Bauverpflichtung für bestehende Bauzonen vorgeschlagen, welche allerdings von den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern abgelehnt wurde und somit nicht mehr Gegenstand der zu genehmigenden Vorlage darstellt. Die Gemeinde hat zudem gestützt auf Überlegungen im kommunalen räumlichen Leitbild (KRL) künftige Siedlungserweiterungsgebiete mittels einer Zone für künftige bauliche Nutzung bezeichnet. Abgesehen von untergeordneten Arrondierungen sind keine Einzonungen in die WMZ vorgesehen. Weiter sind verschiedene Massnahmen hinsichtlich Parkierung und Arbeitsgebietsentwicklung Karlihof geplant.

Ebenfalls wurden Um- und Aufzonungen unter bestimmten Umständen als zusätzliche Abgabebetriebe zur Erhebung einer Mehrwertabgabe festgelegt. Die Höhe der Abgabe wird generell auf 40 % festgelegt. Schliesslich ist die gesamte Planungsvorlage auf die neusten Plangrundlagen der amtlichen Vermessung und auf die Vorgaben der Digitalisierung abgestimmt worden.

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

1. Allgemeines

Nach Art. 26 Abs. 2 RPG obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde unter anderem die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung mit dem kantonalen Richtplan Graubünden (KRIP) sowie mit dem regionalen Richtplan der Region Landquart übereinstimmt.

2. Kantonaler Richtplan Siedlung (KRIP-S)

Wie eingangs ausgeführt, stehen vorliegend die Vorgaben des KRIP-S im Vordergrund. Deshalb orientiert sich die nachfolgende Prüfung an der Kapitelstruktur des KRIP-S.

2.1. Kommunales Räumliches Leitbild (KRIP-S, Kap. 5.1.2)

Laut KRIP-S haben Gemeinden ihre Anstrengungen auf die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken sowie den Verkehr darauf abzustimmen. Die Gemeinden erarbeiten dafür im Vorfeld der Planung gestützt auf eine Siedlungsanalyse ein kommunales räumliches Leitbild (KRL; vgl. KRIP-S, S. 5.1-10).

Das KRL dient als Orientierungsrahmen, als konzeptionelle Basis sowie als Begründungsgrundlage für die Nutzungsplanung. Die Gemeinden haben im KRL ihre Ziele, Strategien und Umsetzungsmassnahmen zur Förderung einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen und für die Siedlungserneuerung zu definieren. Gemäss KRIP-S hat das KRL im Wesentlichen folgende Inhalte zu beschreiben:

- Hauptthema: Die Positionierung und Festlegung der langfristigen räumlichen Entwicklung der Gemeinde im Bereich Siedlung, Verkehr und Freiraum/Landschaft in Form von Zielbildern und anzustrebenden Planungsmassnahmen in den verbindlichen Folgeinstrumenten (Planungshorizont: 20 bis 25 Jahre).
- Schwerpunkte: Die Erfassung der räumlichen Qualitäten mit Fokus auf die Innenentwicklung und Siedlungserneuerung (Nutzungsoptimierung, Auf- und Umzonungen, Mindestdichten, qualitätssichernde Planungsprozesse, Mobilisierung der Nutzungsreserven, je nach Bedarf Aus-/Einzonungen, Sicherung von Freiräumen etc.) sowie die Gewährleistung des Einbezugs der Bevölkerung und von Interessensgruppen zwecks breiter Abstützung und Legitimation in der Umsetzung des KRL.

Die Gemeinde Malans hat von einer Arbeitsgruppe unter Einbezug der Bevölkerung ein KRL erarbeitet (vgl. Stand September 2019). Darin hat sie die strategische Ausrichtung ihrer Siedlungsentwicklung bestimmt und die damit verbundenen Aufgaben festgelegt. Unter anderem wurde im KRL festgestellt, dass die Gemeinde heute über eine effektiv knapp dimensionierte WMZ verfüge, weshalb verschiedene Massnahmen in der Nutzungsplanung notwendig seien (vgl. nachstehend).

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die vorliegende Planung in Übereinstimmung mit den Vorgaben des KRL steht.

2.2. Qualitätvolle Siedlungsentwicklung (KRIP-S, Kap. 5.1.3)

Weiter enthält der KRIP-S die Aufforderung an die Gemeinden, in ihrer Planung qualitätssichernde Verfahren unter Einbezug von qualifizierten Fachleuten zu gewährleisten. Dadurch soll die im KRIP-S geforderte qualitätvolle Siedlungsentwicklung nach innen unter Wahrung einer siedlungsverträglichen Dichte und einer angemessenen Wohn- und Aufenthaltsqualität erreicht werden.

Die Gemeinde Malans hat verschiedene Vorkehrungen zum Schutz und zur gleichzeitigen Weiterentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes getroffen. Die Zusammenarbeit erfolgte in Begleitung des von der Gemeinde beauftragten Planungsbüros und in Koordination mit dem KRL-Prozess.

Im Ergebnis vermag die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung die Qualitätsanforderungen des KRIP-S zu erfüllen. Auf einzelne Punkte wird, sofern nötig, nachfolgend im gegebenen Zusammenhang näher eingegangen.

2.3. Siedlungsgebiet (KRIP-S, Kap. 5.2.1)

Erweiterungen resp. Verlagerungen des Siedlungsgebiets sind dann regional abzustimmen und richtplanerisch zu sichern, wenn diese während einer Planungsperiode von 15 Jahren eine Fläche von insgesamt 1 ha überschreiten. Dabei wird ab dem Erlass der Richtplananpassung durch die Regierung gerechnet. Demgegenüber bedingen Erweiterungen oder Verlagerungen von jeweils insgesamt weniger als 1 ha keine Richtplanfestsetzung.

Die Gemeinde Malans hat seit Inkrafttreten des KRIP-S keine Veränderungen des Siedlungsgebiets zu verzeichnen.

Durch die vorliegende Planung wird das Siedlungsgebiet insgesamt um rund 3,68 ha verkleinert. Dazu wird eine Verlagerung des Siedlungsgebiets um rund 1160 m² vorgenommen. Deshalb kann auf eine vorgängige Anpassung des regionalen Richtplans verzichtet werden.

2.4. Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (KRIP-S, Kap. 5.2.2)

Die Gemeinde Malans ist gemäss KRIP-S (Kap. 5.2.2, S. 5.2-19) eine Gemeinde mit zu knapp dimensionierten WMZ. Sie gilt als sogenannte „**A-Gemeinde**“, welche Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserve in der rechtskräftigen WMZ zu treffen hat. Unter Beachtung der Leitsätze des KRIP-S, Kap. 5.2.1, sowie der Planungsgrundsätze des RPG sind untergeordnete Einzonungen von WMZ (z. B. kleine Zonenkorrekturen etc.) ohne Anpassung des Richtplans möglich.

Ob die Gemeinde Malans diese Vorgaben erfüllt, wird nachstehend im Zusammenhang mit der Beurteilung des Zonenplans geprüft.

2.5. Arbeitszonen (KRIP-S, Kap. 5.2.3)

Die Festlegungen im KRIP-S zu den Arbeitsgebieten (Kap. 5.2.3, S. 5.2-31) bestimmen primär die Entwicklung der strategischen Industrie- und Gewerbegebiete von kantonaler oder regionaler Bedeutung. Daneben sollen lokale Gewerbebezonenflächen, die nicht mehr benötigt werden, reduziert (rückgezont) werden. Hierbei sollen Erweiterungen bestehender Betriebe, unabhängig der strategischen Bedeutung des betreffenden Arbeitsgebiets, möglich bleiben.

Ob die Gemeinde Malans diese Vorgaben erfüllt, wird nachstehend im Zusammenhang mit der Beurteilung des Zonenplans geprüft.

3. Übereinstimmung mit den übrigen Inhalten des kantonalen Richtplans

Es kann festgehalten werden, dass die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung in Bezug auf die übrigen Inhalte des KRIP im Wesentlichen richtplankonform ist.

4. Regionale Richtplanung

Die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung berücksichtigt in den wesentlichen Punkten die Festlegungen des regionalen Richtplans Landquart. Wo dies nicht der Fall ist, wird darauf im gegebenen Zusammenhang eingegangen.

5. Fazit zur Übereinstimmung mit der Richtplanung

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass sich die am 26. Oktober 2023 von der Gemeinde Malans verabschiedete Teilrevision der Ortsplanung im Sinne der vorstehenden Ausführungen und in Verbindung mit einzelnen von der Regierung im vorliegenden Beschluss festgehaltenen Genehmigungsvorbehalten (siehe nachstehend im gegebenen Zusammenhang) als richtplankonform erweist.

D.

Baugesetz

1. Allgemeine Bemerkungen

Das Baugesetz (BauG) der Gemeinde Malans wird mit den vorliegenden Anpassungen auf die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst sowie mit der aktuellen kantonalen Raumplanungsgesetzgebung (KRG und KRVO) abgestimmt. Aufgrund der übergeordneten Vorgaben sowie aufgrund von Praxiserfahrungen ergeben sich in verschiedenen Bereichen Anpassungen im bestehenden BauG. Das BauG wird gesamthaft revidiert, um die Übersichtlichkeit zu gewährleisten.

2. Baulandmobilisierung und Ausgleich planungsbedingter Vorteile

Die neuen Regelungen über die Baulandmobilisierung (Art. 19a–19h KRG) und den Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile (Art. 19i–19w KRG) sind mit dem Inkrafttreten der KRG-Revision unmittelbar anzuwenden.

In Ausübung ihrer Kompetenzen hat die Gemeinde Malans unter anderem ergänzende Bestimmungen zur Sicherstellung der Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses erlassen (Art. 16 BauG). Ausserdem hat sie zusätzliche Vorgaben zum Mehrwertausgleich in Art. 9ff BauG aufgenommen. Dies umfasst zusätzliche Abgabetatbestände (Art. 9 BauG) und eine generelle Festlegung des Abgabesatzes (Art. 10 BauG) von z.B. 40 % bei Einzonungen sowie den zusätzlich definierten Abgabetatbeständen.

Der Gemeindeversammlung wurden ergänzende Bestimmungen zur Baulandmobilisierung von bestehenden Bauzonen vorgelegt, welche allerdings an der Gemeindeversammlung vom 26. Oktober 2023 keine Mehrheit beim Souverän fanden.

2.1. Höhe des Mehrwertabgabesatzes (Art. 10h BauG)

Gemäss Art. 19p KRG gehen die Erträge der Mehrwertabgabe aus Einzonungen zu 75 % in die kantonale Spezialfinanzierung „Mehrwertausgleich“ (kantonaler Fonds) und zu 25 % in die kommunale Spezialfinanzierung „Mehrwertausgleich“ (kommunaler

Fonds). Die entsprechenden Prozentsätze sind auf Basis des kantonalen Mindestabgabebesatzes gemäss Art. 19I Abs. 1 KRG (30 %) zur berechnen. Gemäss Art. 19I Abs. 2 KRG können die Gemeinden im BauG den Abgabebesatz bis auf maximal 50 % erhöhen. Im Hinblick auf Einzonungen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht, können sie den Abgabebesatz umgekehrt bis auf 20 % senken (Art. 19I Abs. 3 KRG).

Vorliegend hat die Gemeinde Malans den Mehrwertabgabebesatz für Einzonungen sowie für die zusätzlich definierten Abgabebetbestände auf 40 % erhöht (Art. 10 BauG). Eine Reduktion des Abgabebesatzes für im öffentlichen Interesse liegende Nutzungen ist nicht vorgesehen.

2.2. Sicherstellung der Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses (Art. 16 BauG)

Wie eingangs ausgeführt bildet die Siedungsentwicklung nach innen einen erklärten Schwerpunkt von RPG1. Im KRIP-S werden die Gemeinden daher angewiesen, in ihren BauG sicherzustellen, dass die festgelegten Mindestdichten bei den konkreten Baugesuchen mindestens zu 80 % ausgeschöpft werden (Handlungsanweisung, KRIP-S, Kap. 5.2.2, S. 5.2-14). Mit Art. 16 BauG hat die Gemeinde Malans eine entsprechende Bestimmung erlassen. Im Ergebnis kann somit festgestellt werden, dass die Gemeinde der Handlungsanweisung des KRIP-S nachgekommen ist.

2.3. Lagerplatzzone (Art. 34 BauG)

2.3.1 Ausgangslage

Auf einem Teil der Parzelle Nr. 689 im Umfang von rund 7480 m² ist die Zuweisung von einer Zone für künftige bauliche Nutzung zu einer Lagerplatzzone vorgesehen. Im PMB (Kap. 8.6) legt die Gemeinde dar, dass sich anhand einer Analyse des Arbeitsgebiets Karlihof gezeigt habe, dass eine Erweiterung der Gewerbezone an diesem Standort angestrebt werden sollte. Zudem werde die Fläche aktuell schon als Lagerfläche genutzt. Schliesslich würden am entsprechenden Standort weder wertvolle Landwirtschaftsflächen beansprucht noch das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt. Die vorgesehene Festlegung war noch nicht Gegenstand des Vorprüfungsverfahrens.

2.3.2 Stellungnahme der Gemeinde

Die Gemeinde legt in ihrer Stellungnahme vom 28. März 2025 dar, dass sich der Lagerplatz auf Parzelle Nr. 689 im Eigentum der Gemeinde Malans befinde und auch ausschliesslich durch die Gemeinde genutzt werde. Bei der Fläche handle es sich um eine ehemalige Aushubdeponie, welche seit Jahrzehnten als Lagerfläche genutzt werde. Die Gemeinde sei auf den Standort angewiesen, um Materialien wie Holz, Steine oder Güter zwischenzulagern. Der Standort direkt angrenzend an die Gewerbezone sei für diese Nutzung prädestiniert und geeignet. Weiter sei der Standort kaum einsehbar und belaste weder das Ortsbild noch die Wohngebiete. Eine landwirtschaftliche Nutzung der Fläche finde nicht statt. Die Gemeinde habe weder die Absicht noch den Bedarf für eine Intensivierung der Nutzung gegenüber dem heutigen Zustand oder die Zulassung einer regelmässigen Bautätigkeit. Daher lasse die Zonenbestimmung in Art. 34 des neuen BauG explizit keine Hochbauten zu. Ebenso sei die vorhandene Zufahrt genügend für die bestehende und künftige Nutzung. Aus Sicht der Gemeinde sei mit der Zonenbestimmung in Art. 34 BauG gewährleistet, dass weiterhin nur eine reine Lagerplatznutzung ohne zusätzliche Bauten und Anlagen erfolge. Die Ausscheidung einer der effektiven Nutzung entsprechenden Zone sei somit wichtig und richtig. Die heutige «Zone für künftige bauliche Nutzung» sei nicht zweckmässig. Deshalb sei die Ausscheidung einer Lagerplatzzone vorgesehen. Nach Auffassung der Gemeinde könne die Lagerplatzzone in der vorgesehenen Ausgestaltung als Nichtbauzone festgelegt werden. Die Zonenvorschrift lasse ihrem Hauptzweck nach gerade keine regelmässige Bautätigkeit im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zu. Im Übrigen bestünden in anderen Gemeinden diverse Nichtbauzonen zu ähnlichen Zwecken oder sogar für intensivere Nutzungen (z.B. für Sammelstellen, Pferdesport, Schrebergärten).

2.3.3 Beurteilung der Lagerplatzzone durch die Regierung

Die neue Lagerplatzzone ist als Nichtbauzone ausgestaltet. Die betreffende Zone befindet sich direkt angrenzend an die Gewerbezone und dient den Gewerbetreibenden vor Ort als Lagerplatz. Die Lagerplatzzone ist für die Lagerung von Materialien und Gütern bestimmt, wobei gemäss Art. 34 Abs. 2 BauG keine Hochbauten zulässig sind. Beim Bau bzw. der Nutzung von Lagerplätzen kommt erfahrungsgemäss allerdings regelmässig der Bedarf nach einer Überdachung des Lagerguts auf, was mit der vorliegenden Zonenbestimmung nicht möglich ist. Die Lagerplatzzone ist direkt am Rand

der Gewerbezone gelegen und lässt nach Ihrer Zweckbestimmung die vorübergehende und die dauernde Lagerung von Gütern zu. Die dazu notwendigen Erschliessungsanlagen, wie z.B. befestigte Flächen, sind zwar nicht explizit im Zonenzweck enthalten, werden aber dadurch impliziert. Lässt die Hauptbestimmung einer Zone regelmässig Bautätigkeiten zu, welche weder mit bodenerhaltenden Nutzungen (vorab der Landwirtschaft) verbunden noch auf einen ganz bestimmten Standort angewiesen sind, so liegt von Bundesrechts wegen eine Bauzone vor. Für diese gelten die Voraussetzungen gemäss Art. 15 f. RPG. Insbesondere ist die für das Raumplanungsrecht fundamentale und klare Unterscheidung zwischen Bauzonen und Nichtbauzonen (Trennungsgrundsatz gemäss Art. 1 RPG) einzuhalten.

Die vorliegende Zuweisung zu einer Lagerplatzzone als Nichtbauzone sowie die diesbezüglichen Bestimmungen in Art. 34 BauG erweisen sich aus den vorgenannten Gründen als nicht genehmigungsfähig und sind zur Überarbeitung zurückzuweisen. Es ist zudem darauf hinzuweisen, dass die bestehende Lagernutzung ohne Baubewilligung errichtet wurde und somit die Zuweisung zu einer Bauzone zeitnah in Angriff genommen werden sollte. Der Gemeinde Malans wurde die entsprechende Zurückweisung mit Schreiben des ARE vom 5. Dezember 2024 in Aussicht gestellt.

2.4. Geschützte, erhaltenswerte und ortsbaulich bedeutende Bauten (Art. 41 BauG)

Die Denkmalpflege Graubünden (DPG) kümmert sich um das bauliche Kulturerbe Graubündens. Der Beizug der Bauberatung der DPG sichert eine ständige qualitative Fachberatung und damit den Erhalt wertvoller Ortsbilder und Einzelbauten (Art. 1 und Art. 3 Gesetz über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Graubünden [KNHG; BR 496.000]). Vor diesem Hintergrund sieht Art. 69 des Musterbaugesetzes für Bündner Gemeinden den Beizug der Bauberatung der DPG bei «geschützten Bauten» vor. Diese Regelung wurde in den Baugesetzen der meisten Bündner Gemeinden übernommen.

In der Gemeinde Malans ist die DPG gemäss Art. 41 Abs. 1 BauG nur bei kantonal geschützten Bauten beizuziehen. Weiter wird ein kantonaler Schutz regelmässig erst durch Subventionen ausgelöst (Art. 28 der kantonalen Natur- und Heimatschutzver-

ordnung [KNHV; BR 496.100]). Demzufolge gibt es Bauten mit einem hohen Schutzwert, welche im Generellen Gestaltungsplan zwar als «geschützte Bauten» definiert sind, aber nicht kantonal geschützt sind. Trotz der fehlenden Vorgabe im BauG wird die DPG auch bei diesen Bauten in Malans regelmässig beigezogen. Diese langjährige Praxis hat sich aus Sicht des Kantons bewährt und sollte auch weiterhin so fortgeführt werden. Insofern erscheint es zweckmässig, das bereits heute praktizierte Vorgehen der Gemeinde im BauG abzubilden.

Die Gemeinde spricht sich in ihrer Stellungnahme vom 28. März 2025 zwar für eine Beibehaltung der bisherigen Praxis aus, lehnt aber eine ausdrückliche baugesetzliche Verpflichtung zum Beizug der DPG ab. Nach dem Gesagten wird der Gemeinde dennoch empfohlen, eine Anpassung von Art. 41 BauG, wonach die DPG bei Bauvorhaben an «geschützten Bauten» stets beizuziehen ist, zu prüfen.

2.5. Verkehrssicherheit / Zu- und Ausfahrten (Art. 62 und 63 BauG)

Die Art. 62 und Art. 63 BauG haben die Verkehrssicherheit beziehungsweise die Zu- und Ausfahrten zum Inhalt. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass neue Anlagen oder Änderungen an bestehenden Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen zusätzlich eine Bewilligung des kantonalen Tiefbauamts erfordern. Dieses Erfordernis ergibt sich unmittelbar aus den Vorgaben des übergeordneten Rechts.

E.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000

1. Wohn-, Misch- und Zentrumszone

1.1. Einleitende Bemerkungen

1.1.1 Vorgaben gemäss Art. 15 RPG

Mit RPG1 wurden die bundesrechtlichen Bestimmungen zur Bauzonendimensionierung deutlich verschärft. So sind gemäss Art. 15 RPG die Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für die nächsten 15 Jahre entsprechen. Überdimensionierte Bauzonen sind neu ausdrücklich zu reduzieren. Lage und Grösse der Bauzonen sind über die Gemeindegrenzen hinaus abzustimmen, wobei die Ziele und

Grundsätze der Raumplanung zu befolgen sind. Insbesondere sind die Fruchtfolgeflächen zu erhalten sowie Natur und Landschaft zu schonen. Land kann gemäss Art. 15 Abs. 4 lit. a–e RPG konkret einer Bauzone zugewiesen werden,

- wenn es sich für die Überbauung eignet,
- wenn es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird,
- wenn Kulturland damit nicht zerstückelt wird,
- wenn seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist, und
- wenn damit die Vorgaben des Richtplans (hier: KRIP-S) umgesetzt werden.

1.1.2 Vorgaben gemäss KRIP-S

Instrumentell setzt RPG1 bei der Richtplanung an. Verlangt wird, dass der Richtplan aufzeigt, wie die Einhaltung der Anforderungen von Art. 15 RPG sichergestellt wird (Art. 8a Abs. 1 lit. d RPG). Die Umsetzung der entsprechenden RPG1-Vorgaben zur Bauzonendimensionierung erfolgt im KRIP-S in den Kap. 5.2.1–5.2.6. Die darin enthaltenen Festlegungen und Handlungsanweisungen sind von grundlegender Bedeutung für die nachgelagerte Nutzungsplanung. Die Gemeinde muss demnach insbesondere aufzeigen, wie ihre WMZ die Ziele und Leitsätze des KRIP-S (Kapitel 5.2.2, S. 5.2-9 ff.) einhalten. So muss die kommunale WMZ-Dimensionierung der Zielsetzung gerecht werden, dass die Nutzungsreserven im Bereich der WMZ gesamtkantonal so verteilt sind, dass die in den dynamischen Räumen des Kantons erwartete Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung aufgenommen werden kann und dass in weniger dynamischen Räumen in Zukunft immer noch eine angemessene Entwicklung möglich bleibt. Dies setzt voraus, dass die folgenden Leitsätze eingehalten sind:

- Ausrichtung der kommunalen Bauzonenkapazität auf den effektiven Bedarf
- Auszonung von Bauzonen ausserhalb des weitgehend überbauten Gebiets resp. an ungeeigneten Lagen (Rückzonungspotenziale)
- Soweit der Bedarf ausgewiesen werden kann: Vornahme von Einzonungen an raumplanerisch geeigneten Lagen
- Festlegung von Mindestdichten
- Einhaltung der Mindestanforderungen für die Erschliessung mit dem öV, was im vorliegenden Fall einer öV-Basiserschliessung respektive einer öV-Güteklasse E entsprechen würde

- Optimierung der Lage der WMZ-Reserven mittels innerkommunaler Verlagerungen
- Sicherstellung einer bundesrechtskonformen Erschliessung der Bauzonen im Sinne von Art. 32 Abs. 2 RPV

1.2. Prüfung der WMZ-Dimensionierung

1.2.1 Ausgangslage

Vorliegend hat die Gemeinde Malans bezüglich der WMZ die folgenden Rück-, Um- und Einzonungen vorgenommen:

- **Rückzonungen** (WMZ in Nichtbauzone) an WMZ-Flächen von gesamthaft rund
– 492 m²
- **Umzonungen** (WMZ in übrige Bauzonen) an WMZ-Flächen von gesamthaft rund
– 1173 m²
- **Neueinzonung** (Nichtbauzone in WMZ) einer Wohnzone von gesamthaft rund
+ 161 m²

In der Summe beträgt die **Ein-, Rück- und Umzonungsbilanz** der WMZ somit rund
– **1504 m²** (161m²– 492 m² – 1173 m²).

Nachfolgend ist zu prüfen, ob die damit noch verbleibende WMZ-Reserve nach Massgabe von RPG1 und KRIP-S (Kap. 5.2.2., S. 5.2-7) angemessen ist oder weitere Massnahmen erforderlich sind.

1.2.2 Methode zur WMZ-Berechnung

Über das gesamte Kantonsgebiet betrachtet sind die WMZ des Kantons Graubünden entsprechend der Berechnung des Bundes heute überdimensioniert. Dies hat zur Folge, dass der kantonale Umfang an WMZ nicht vergrössert werden darf (Art. 15 Abs. 1 und 2 RPG in Verbindung mit Art. 30a RPV). Innerhalb des Kantons besteht jedoch grundsätzlich weiterhin Methodenwahlfreiheit bei der Bemessung und Beurteilung der kommunalen Bauzonengrösse. Gemäss KRIP-S, Kap. 5.2-9 sind die Kapazitätsreserven in der WMZ auf den Bedarf der jeweiligen Gemeinde auszurichten. Dies hat nach einheitlichen Kriterien zu erfolgen. Hierfür hat der Kanton eine auf die Verhältnisse in Graubünden ausgerichtete Methode entwickelt, welche auf den rechtskräftigen Zonenplandaten basiert. Diese berücksichtigt die unter gegebenem Planungsrecht in der WMZ vorhandenen Nutzungsziffern (Ausnutzungsziffer, Baumasseziffer o.

a.) und zieht somit die dritte Raumdimension in die Kapazitätsberechnung mit ein. Weiter vergleicht die Methode die unter bestimmten Annahmen theoretisch realisierbare Geschossfläche mit der effektiv realisierten Geschossfläche. Aus der Differenz zwischen realisierter und nicht realisierter Geschossfläche wird die **WMZ-Kapazitätsreserve** (in Anzahl Einwohnerinnen und Einwohner ausgedrückt) berechnet (vgl. ARE-GR, Kantonaler Richtplan GR, Ermittlung der Kapazitätsreserve in WMZ, Beschreibung Methode und Gemeinde-Datenblatt, März 2018). Die Kapazitätsreserve sagt demnach aus, wie viele zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner in der vorhandenen WMZ Platz finden würden. Die Ergebnisse dieser Berechnung wurden vom Kanton in einem Datenblatt pro Gemeinde zusammengefasst und kartographisch dargestellt. Die Angaben des Datenblatts sind von den Gemeinden mit Blick auf Spezialfälle, lokale Rechtsvorschriften oder Dienstbarkeiten überprüft und anhand der Übersicht zur Bauzonenkapazität (Übersicht BZK) ausgewiesen worden. Grundlage für die Berechnung der BZK bildet insbesondere die Übersicht über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife sowie zu den Nutzungsreserven.

Mittels der Gegenüberstellung der WMZ-Kapazitätsreserve und der erwarteten Bevölkerungsentwicklung gibt die Übersicht BZK zudem Auskunft über den **WMZ-Bedarf** der jeweiligen Gemeinde. Hierfür ist festzulegen, von welcher Entwicklung der Wohnbevölkerung und der Beschäftigten ausgegangen wird (Art. 5a Abs. 1 RPV). Dabei muss sich die Wachstumsannahme grundsätzlich innerhalb der Spannbreite der Bevölkerungsszenarien (tief, mittel, hoch) des Bundesamts für Statistik (BFS) bewegen (Art. 5a Abs. 2 RPV). Laut KRIP-S, Kap. 5.2.1 haben sich die Gemeinden, Regionen und der Kanton zur Bemessung des Siedlungsgebiets und der Bauzonen auf die Bevölkerungsszenarien 2015–2045 des BFS abzustützen. Als Referenz für den Kanton Graubünden gilt die Entwicklung gemäss BFS-Szenario „hoch“.

Der in der Übersicht BZK ausgewiesene WMZ-Bedarf definiert, ob eine Gemeinde zu wenig WMZ, gerade richtig dimensionierte WMZ oder zu grosse WMZ aufweist und entsprechend im KRIP-S den Kategorien A, B oder C zugeordnet wird (vgl. KRIP-S; Kap. 5.2.2). Insofern bildet die Übersicht BZK die richtplanerische Weichenstellung für die nachgelagerte Nutzungsplanung. Es gilt jedoch zu berücksichtigen, dass der Kanton mit der Erhebung der Übersichten BZK und den Festlegungen des KRIP-S den gesetzlichen Auftrag gemäss Art. 8a RPG mit dem gebotenen Augenmass und mit Blick

auf den ganzen Kanton (hohe Flughöhe) erfüllt. Eine deutlich niedrigere Flughöhe haben indessen die Ortsplanungen der Gemeinden, im Rahmen derer die Bauzonendimensionierung nach Massgabe von Art. 15 RPG zu konkretisieren ist. Hierfür haben die Gemeinden im PMB insbesondere aufzuzeigen, welche Nutzungsreserven in den Bauzonen bestehen (Art. 47 Abs. 2 RPV).

Vor diesem Hintergrund hat das ARE die technische Wegleitung zur Ermittlung des Bauzonenbedarfs vom Dezember 2020 (TWB) publiziert, welche den Gemeinden ein Instrument zur Ermittlung der quantitativen Aspekte des WMZ-Bedarfs auf Ebene der Ortsplanung an die Hand gibt. Die Wegleitung thematisiert jedoch auch qualitative Aspekte, die ein Abweichen von der rein quantitativen Argumentationslinie ermöglichen sollen. Diese qualitativen Aspekte wachsen aus dem Ort und der konkreten Situation hervor und müssen durch den Planungsträger plausibel dargelegt werden. Auf die Einzelheiten der TWB ist nachfolgend im gegebenen Zusammenhang näher einzugehen.

1.2.3 WMZ-Kapazitätsreserven

a) Übersicht BZK

Gemäss Übersicht BZK Malans vom 10. Januar 2024 entsprechen die überbauten WMZ (37,37 ha) und die baureifen, unüberbauten WMZ (7,12 ha) nach der vorliegenden Ortsplanungsrevision einer mobilisierbaren WMZ-Kapazitätsreserve von 526 Einwohnerinnen und Einwohnern (EW). Die entsprechende Berechnung stützt sich insbesondere auf folgende Annahmen:

- Geschossflächenbedarf pro EW in suburbanen Gemeinden (60 m²);
- Wohnanteile in Zentrums- und Mischzonen (50 %) sowie Wohnzonen (90 %);
- Maximal realisierbarer Ausbaugrad (80 %);
- Ausnutzungsziffer (AZ) gemäss revidiertem BauG AZ 1 in Zentrumszone ohne AZ, zonenspezifischer Mittelwert in übrigen Zonen ohne AZ;
- Mobilisierbarkeit bis 2030: 70 % der Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ bzw. 40 % der Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit Ausbaugrad < 50 %.

b) Berechnung der Gemeinde

Im PMB führt die Gemeinde aus, dass die Mobilisierungswerte deutlich höher sind als die Werte des ursprünglichen Datenblattes. Es werde jedoch von diesen erhöhten Mobilisierungswerten ausgegangen, um einen allfälligen Einzonungsbedarf zu ermitteln. (vgl. PMB, Kap. 4.3).

c) Beurteilung WMZ-Kapazitätsreserve

Die Berechnungen der Gemeinde orientieren sich an der Übersicht BZK bzw. an der hierfür vom Kanton entwickelten Berechnungsmethodik. Sie können somit akzeptiert werden.

1.2.4 WMZ-Bedarf

a) Bevölkerungsprognose

Die Bevölkerungsprognose des Bundesamts für Statistik (BFS) für die Jahre 2015–2045 geht bis 2030 von einer Bevölkerungszunahme von + 310 EW in der Gemeinde Malans aus. Bis 2040 liegt die Prognose bei + 467 EW. Die im Jahr 2022 aktualisierte Bevölkerungsprognose des BFS für die Jahre 2022–2050 nimmt in Malans bis 2037 eine Bevölkerungszunahme von + 240 EW an und bis 2040 liegt die Prognose bei + 268 EW.

b) Berechnung Gemeinde

Im PMB führt die Gemeinde aus, dass die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung des BFS unter dem angestrebten Bevölkerungswachstum gemäss KRL (jährlich 1 %, ca. + 400 EW bis 2035 bzw. + 562 EW bis 2040) und auch unter dem des regionalen Richtplans Landquart liege. Weiter seien in der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung nur geringfügige Einzonungen (Arrondierungen) vorgesehen. Mit den geplanten Um- und Aufzonungen könne das von der Gemeinde angestrebte Bevölkerungswachstum für die nächsten 15 Jahre jedoch voraussichtlich aufgenommen werden. Die Gemeinde werde gemäss der Übersicht BZK vom 10. Januar 2024 denn auch als A-Gemeinde ohne Einzonungsbedarf (Grobbedarf ist kleiner als mobilisierbare Kapazitätsreserve) kategorisiert.

c) Beurteilung WMZ-Bedarf

Wie ausgeführt haben sich sowohl der Kanton als auch die Gemeinden aufgrund der bundesrechtlichen Vorgaben (Art. 5a RPV) und deren Umsetzung im KRIP-S an den Bevölkerungsszenarien des BFS zu orientieren, wobei die entsprechenden Prognosen periodisch aktualisiert werden. Dies hat zur Konsequenz, dass bei kapazitätsrelevanten Revisionen der Nutzungsplanung grundsätzlich auf die jeweils aktuellen Szenarien abzustellen ist. In diesem Zusammenhang ist allerdings zu vergegenwärtigen, dass es sich bei der angenommenen Bevölkerungsentwicklung nicht um eine exakte mathematische Berechnung handelt (vgl. AEMISEGGER / KISSLING, Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Aemisegger und andere [Hrsg.], 2016, Rn. 47 zu Art. 15). Vielmehr liegt es im Wesen der Prognose, dass diese aufgrund ihrer Zukunftsbezogenheit zwangsläufig mit Annahmen operieren muss und dementsprechend mit Unwägbarkeiten verbunden ist. Die mit der vorliegenden Revision, grösstenteils durch Um-, und Aufzonungen geschaffenen Kapazitätsreserven können also die erwartete Bevölkerungsentwicklung rechnerisch voraussichtlich aufnehmen und die Argumentation der Gemeinde kann unterstützt werden.

1.2.5 WMZ-Einzonungsflächen

a) Ausgangslage

Die Gemeinde Malans weist vorliegend lediglich zwei kleine Teilflächen (Parzelle Nr. 1176: ca. 101 m², Parzelle Nr. 1247: ca. 58 m²) einer neuen Bauzone (Wohnzone C) zu. Diesbezüglich legt sie im PMB dar, dass sich infolge des Doppelspurausbaus der Rhätischen Bahn (RhB) bei den erwähnten Grundstücken eine neue Ausgangslage hinsichtlich der Parzellierung und des Übergangs von Privatgrund zum Bahnareal ergebe. Die Teilflächen seien heute dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen, gehörten jedoch räumlich und eigentumsmässig nicht zum RhB-Areal. Im Sinne einer Arrondierung würden diese Teilflächen daher der Wohnzone C zugewiesen. Aufgrund der Nähe zur RhB-Linie seien auf den Einzonungsflächen keine Orte mit empfindlichen Nutzungen im Sinne der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV; SR 814.710) zulässig.

b) Beurteilung der WMZ-Einzonungsflächen

Die genannten, untergeordneten Einzonungen können als zweckmässige Arrondierungen von Restflächen anerkannt werden und erweisen sich daher als genehmigungsfähig. Da es sich bei beiden Teilparzellen somit nicht um neue sinnvoll überbaubare Bauzonenflächen handelt, kommt in diesem Fall keine gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit zum Tragen. Allerdings unterliegen die Bauzonenzuweisungen der Mehrwertabgabepflicht nach Art. 19j KRG.

1.3. Prüfung der WMZ-Mobilisierung

1.3.1 Ausgangslage

Die der Gemeindeversammlung vorgelegte Planungsvorlage sah Mobilisierungsmassnahmen auf bestehenden Wohnbaulandparzellen nach festgelegten Kriterien vor. Die Stimmberechtigten haben jedoch am 26. Oktober 2023 auf Antrag aus der Versammlung beschlossen, auf eine Festlegung von einer Bauverpflichtung mit Überbauungsfristen für bereits rechtskräftig bestehende Bauzonen zu verzichten.

1.3.2 Vorgaben gemäss RPG1

Hinsichtlich der rechtlichen Verbindlichkeit der Vorgaben zur Mobilisierung von Bauland unterscheidet RPG1 zwischen bestehenden und neu der Bauzone zugewiesenen Flächen. Während es sich bei den Bestimmungen in Art. 15 RPG um direkt anwendbares Bundesrecht handelt, ist dies bei den Massnahmen zur Förderung der Verfügbarkeit von Bauland nach Art. 15a RPG nicht der Fall. So muss die Verfügbarkeit des Baulands bei Neueinzonungen nach dem Wortlaut von Art. 15 Abs. 4 lit. d RPG zwingend «rechtlich sichergestellt» sein. Für bereits eingezontes Bauland muss gemäss Art. 15a Abs. 2 RPG das kantonale Recht hingegen erst vorsehen, dass die zuständige Behörde eine Frist für die Überbauung des Grundstücks setzen und bestimmte Massnahmen anordnen «kann», wenn die Frist unbenützt verstreicht (vgl. AEMISEGGER/KISLING, Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Aemisegger et al. [Hrsg.], 2016, Rn. 114 f. zu Art. 15).

Weiter haben die Kantone die erforderlichen Massnahmen im Sinne von Art. 15a RPG in Zusammenarbeit mit den Gemeinden zu treffen. Die Gemeinden müssen dabei – auch aufgrund von Art. 2 RPG – gebührend in die Ergreifung der Massnahmen einbe-

zogen werden. Die Kantone sind frei, die Bezeichnung und Ergreifung der Massnahmen vollumfänglich an die Gemeinden zu delegieren (AB 2011 S 1179 [Diener Lenz, für die Kommission]: «Massnahmen zur Förderung der Verfügbarkeit von Bauland sind überwiegend von den Gemeinden umzusetzen.»). Es ist somit Sache des kantonalen Rechts, die zuständige Behörde für die Umsetzung von Art. 15a Abs. 2 RPG zu bezeichnen. Hierbei ist es sachgerecht, die für die Nutzungsplanung zuständige Behörde mit dieser Aufgabe zu betrauen. Weiter liegt es im Ermessen der als zuständig bezeichneten Behörde zu entscheiden, ob das öffentliche Interesse ausreichend gross ist, um (erstens) eine Bauverpflichtung mit entsprechender Frist anzuordnen und (zweitens) mögliche Sanktionen greifen zu lassen (vgl. AEMISEGGER/KISSLING, a.a.O., Rn. 33 ff. zu Art. 15a).

Mit Einführung von Art. 19g KRG hat Graubünden den Gesetzgebungsauftrag von Art. 15a Abs. 2 RPG erfüllt. Gemäss dieser Bestimmung können die Gemeinden im Verfahren für die Grundordnung Bauverpflichtungen auch für bereits bestehende Bauzonen anordnen, sofern das öffentliche Interesse dies rechtfertigt, so insbesondere für unüberbaute oder unternutzte Grundstücke beziehungsweise Grundstücksteile (Ziff. 1) sowie zur Mobilisierung von Nutzungsreserven in bestehenden Bauten oder auf brachliegenden Arealen (Ziff. 2). Damit stellt das kantonale Recht den Gemeinden ein rechtliches Instrumentarium zur Mobilisierung von bestehenden Bauzonen zur Verfügung. Mit der Ausgestaltung von Art. 19g KRG als Kann-Bestimmung wird der klare Wille des kantonalen Gesetzgebers zum Ausdruck gebracht, den Gemeinden hierbei ein umfassendes Planungsermessen einzuräumen (vgl. dazu Grossratsprotokoll zur KRG-Revision vom 24. Oktober 2018, S. 409). Dies im Gegensatz zu anderen Kantonen, welche den Gemeinden bei der Frage nach der Anordnung von Bauverpflichtungen keinen Spielraum lassen und damit über das Bundesrecht hinausgehen (vgl. AEMISEGGER/KISSLING, a.a.O., Rn. 63 zu Art. 15a). Es liegt somit im Ermessen der Gemeinde zu entscheiden, ob ein hinreichendes öffentliches Interesse besteht, um in einem ersten Schritt eine Bauverpflichtung mit entsprechender Frist anzuordnen und – nach Ablauf der Frist – in einem zweiten Schritt mögliche Sanktionen zu ergreifen.

Ferner ist darauf hinzuweisen, dass der KRIP-S in Kapitel 5.2.2 eine Handlungsanweisung an alle Gemeinden (A, B und C-Gemeinden) enthält, wonach diese Massnahmen

zur Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserven in der rechtskräftigen WMZ zu treffen haben. Diese richtplanerische Anweisung kann jedoch nicht über die Rechtswirkung der vorgenannten Kann-Bestimmungen in Art. 19g KRG hinausgehen. So kann der Richtplan allgemeinverbindliche Vorschriften nicht aus eigener Kraft abändern; er zeigt lediglich an, in welcher Weise von den Handlungsspielräumen Gebrauch gemacht werden soll, die das Recht zur Verfügung stellt. Der Richtplan formuliert Ermessensdirektiven, nicht mehr; folglich lassen sich aus ihm auch keine Befugnisse oder Bindungen, Pläne oder Entscheide ableiten, die nicht schon durch das je anwendbare Sachgesetz gestützt wären (vgl. TSCHANNEN, in: Praxiskommentar RPG: Richt- und Sachplanung, Interessenabwägung, Aemisegger et al. [Hrsg.], 2019, N. 25 zu Art. 9).

Eine unmittelbare gesetzliche Verpflichtung der Gemeinden zum Erlass von Mobilisierungsmaßnahmen für bestehende Bauzonen lässt sich somit weder aus dem RPG noch aus dem KRG ableiten. Allerdings gilt es zu berücksichtigen, dass gemäss Art. 15 Abs. 4 lit. b RPG Land u.a. nur neu einer Bauzone zugewiesen werden kann, wenn es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird. Dass bei einer Einzonung vorab die inneren Nutzungsreserven berücksichtigt werden müssen, ergibt sich im Übrigen bereits aus den Planungszielen und -grundsätzen nach Art. 1 und 3 RPG (vgl. BGE 136 II 204, E. 6.2.2 m.w.H.). Dies hat zur Konsequenz, dass ohne rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit bestehender unüberbauter Bauzonen Neueinzonungen nicht möglich sind. Demzufolge kann die mangelnde Bereitschaft der Grundeigentümerschaft zur Überbauung für die Gemeinde zu einem Mangel an verfügbarem Bauland führen. Daraus kann sich die paradoxe Situation ergeben, dass trotz hinreichender Baulandreserven effektiv zu wenig überbaubares Bauland vorhanden ist. Neue Einzonungen dürfen aber trotzdem keine vorgenommen werden. Damit besteht die Gefahr, dass eine vernünftige künftige Entwicklung der Gemeinde nicht mehr sichergestellt ist, obwohl zahlreiche Grundstücke baureif wären (vgl. AEMISEGGER/KISSLING, a.a.O., Rn. 19 zu Art. 15a). Vor diesem Hintergrund liegt es im ureigenen Interesse der Gemeinde, auch für bereits bestehende Bauzonen Überbauungspflichten festzulegen (vgl. Botschaft zur KRG-Revision 2018, Heft Nr. 5 / 2018-2019, S. 427).

1.3.3 Beurteilung der WMZ-Mobilisierung

Nach dem Gesagten steht der Umstand, dass die ursprünglich in der Planungsvorlage vorgesehenen Bauverpflichtungen auf bestehenden Bauzonenflächen keine Mehrheit in der Gemeindeversammlung Malans fand, der Genehmigung der Ortsplanungsrevision nicht entgegen. Dies, zumal im Rahmen der vorliegenden Nutzungsplanungsvorlage auf substantielle Einzonungen von WMZ verzichtet wurde. Die Gemeinde wird allerdings mangels konsequenter Mobilisierung der bestehenden Nutzungsreserven bis auf Weiteres keine Einzonungen mehr vornehmen können. Damit besteht die vorbeschriebene potenzielle Gefahr einer dauerhaften Blockierung der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten.

1.4. Gesamtbeurteilung WMZ

In Gesamtwürdigung der vorstehenden Aspekte kann festgestellt werden, dass die vorgelegte WMZ in der Gemeinde Malans im Wesentlichen den Anforderungen von RPG1 sowie des KRIP-S entspricht. Die WMZ-Dimensionierung kann als geprüft und genehmigungsfähig beurteilt werden. Die Baulandmobilisierung hingegen ist noch nicht vollständig umgesetzt. Folglich werden für die Gemeinde Malans nach Genehmigung der Ortsplanung in der Objektliste des KRIP-S die Vermerke „WMZ überprüft und genehmigt/Baulandmobilisierung nicht umgesetzt“ angebracht. Das ARE wird entsprechend beauftragt, die Objektliste gemäss Art. 8 Abs. 2 KRVO betreffend die Gemeinde Malans nachzuführen.

2. Arbeitszonen

Die Stimmberechtigten haben am 26. Oktober 2023 auf Antrag aus der Versammlung beschlossen, auf die Einzonung einer Gewerbezone auf der Parzelle Nr. 768 zu verzichten. Im Übrigen sind keine weiteren Einzonungen von Arbeitszonen vorgesehen.

3. Weitere Zonen

3.1. Lagerplatzzone

Hinsichtlich der Lagerplatzzone wird auf die Ausführungen zu Art. 34 BauG (vgl. Bst. D, Ziff. 2.3 vorstehend) verwiesen. Demzufolge wird die Umzonung in die Lagerplatzzone nicht genehmigt und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen. Es gilt somit weiterhin die Zonenzuweisung der rechtskräftigen Planung.

3.2. Parkierungszone

Im Gebiet Karlihof wird eine Teilfläche von 1161 m² der Parzelle Nr. 1447 in eine Parkierungszone (Bauzone) eingezont. Da es sich um eine öffentliche Parkierungsanlage handelt, kann Art. 19i Abs. 5 KRG zur Anwendung kommen, was auch im PMB (Kap. 9.4) entsprechend beschrieben wird. Demnach ist keine Mehrwertabgabe zu entrichten. Weiter ist darauf hinzuweisen, dass für die Einzonung eine gesetzliche Bauverpflichtung nach Art. 19c KRG besteht.

3.3. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Die Zuweisung von 69 m² der Parzelle Nr. 100 zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Bauzone) wird im PMB nicht beschrieben. Es kann davon ausgegangen werden, dass die vorgesehene Arrondierung für die Nutzung durch die Gemeindeverwaltung vorgesehen ist. Aus diesem Grund kann auch hier von der Anwendbarkeit von Art. 19i Abs. 5 KRG ausgegangen werden, womit keine Mehrwertabgabepflicht entsteht. Da es sich bei der Teilparzelle um eine Arrondierung und nicht um neue sinnvoll überbaubare Bauzonenfläche handelt, kommt in diesem Fall auch keine gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit zum Tragen.

3.4. Zone für künftige bauliche Nutzung

Für eine spätere Siedlungserweiterung ist mit der vorliegenden Nutzungsplanung in den Gebieten Baguggi/Mühlbachweg und Bahnhof Süd eine Umzonung von Landwirtschafts- sowie Intensivlandwirtschaftszone in die Zone für künftige bauliche Nutzung vorgesehen. Aus landwirtschaftlicher Sicht handelt es sich dabei um äusserst umfangreiche Erweiterungen, von denen zu einem sehr grossen Teil ertragreiche Wiesen- und Ackerflächen betroffen sind. Insbesondere sind davon Fruchtfolgeflächen im Umfang von gut 40 a tangiert. Im PMB sind dazu keine Ausführungen enthalten. Es wird darauf hingewiesen, dass zum Zeitpunkt einer tatsächlichen Einzonung die Zulässigkeit der Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen sowie allfällige Ersatzmassnahmen zu prüfen sein werden.

3.5. Archäologische Schutzzone

Im Rahmen der Vorprüfung wurde der Gemeinde eine Aktualisierung der archäologischen Schutzzone und Archäologiezone im Zonenplan empfohlen. In der von der

Gemeinde beschlossenen Ortsplanungsrevision wird das Denkmal und die archäologische Fundstelle «Rohan-Schanze», welche als Kulturgut von nationaler Bedeutung im schweizerischen Inventar der Kulturgüter von nationaler und regionaler Bedeutung (KGS-Inventar) aufgeführt ist, jedoch weiterhin nicht als archäologische Schutzzone in die Nutzungsplanung aufgenommen. Es wird nur der Bereich um die evangelische Kirche S. Cassian als Archäologiezone in die Nutzungsplanung aufgenommen, da die übrigen Bereiche ausserhalb des Planungssperimeters liegen. Um den Beizug des Archäologischen Dienstes im Rahmen zukünftiger Bauprojekte/Bodeneingriffe und den Schutz der Fundstellen gewährleisten zu können, ist eine zeitnahe Berücksichtigung aller archäologischer Objekte in der Nutzungsplanung unerlässlich. In ihrer Stellungnahme vom 28. März 2025 nahm die Gemeinde die ausstehende Umsetzung der archäologischen Belange in ihrer Nutzungsplanung zur Kenntnis.

Die Gemeinde wird somit angewiesen, das Denkmal und die archäologische Fundstelle «Rohan-Schanze» bei nächster sich bietender Gelegenheit als archäologische Schutzzone in die Nutzungsplanung aufzunehmen.

4. Ortsbildschutz / Freihaltung

Der KRIP-S bezeichnet in Kapitel 5.4 «Schützenswerte Ortsbilder und Objekte» den historischen Ortskern von Malans als schützenswert. Gemäss Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ist Malans ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Das ISOS ist ein Bundesinventar nach Art. 5 des eidgenössischen Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG; SR 451), welches bei der Nutzungsplanung als Grundlage zu verwenden ist. Diese nationale Bedeutung des Ortsbilds von Malans ergibt sich aus der klar ablesbaren Siedlungsentwicklung, aus dem reizvollen räumlichen Zusammenspiel von Kulturland und architekturhistorisch beispielhafter herrschaftlicher, bürgerlicher und regionaltypischer bäuerlicher Bebauung mit Gärten und Brunnenplätzen sowie aufgrund zahlreicher gut erhaltener Einzelbauten. Die ISOS-Aufnahme wurde kürzlich überarbeitet und die neue Version ist seit Mai 2023 in Kraft. Somit verfügt die Gemeinde über eine sehr aktuelle Grundlage. Die rechtskräftige Ortsplanung der Gemeinde Malans wurde auf Grundlage eines umfassenden Ortsbildschutzkonzepts erstellt. In diesem Konzept wurde die damals gültige ISOS-Aufnahme als Grundlage verwendet. Die seit Mai 2023 in Kraft gesetzte ISOS-Aufnahme wurde zwar im PMB der vorliegenden Ortsplanungsrevision erwähnt, eine Überprüfung der

Festlegungen hat jedoch nicht stattgefunden. In ihrer ergänzenden Stellungnahme vom 28. März 2025 vermag die Gemeinde jedoch überzeugend darzulegen, dass eine intensive Auseinandersetzung mit dem ISOS erfolgt ist und eine ausreichende Interessenabwägung stattgefunden hat. Planerische Massnahmen im Zusammenhang mit dem ISOS sind in Form von Grünzonen, Freihaltebereichen, Ortsbildschutzbereichen, erhöhten Anforderungen in der Dorfkernzone, Neugestaltungsbereichen, Bauberatungspflichten etc. konkret in die Ortsplanung oder in rechtskräftige Quartierplanungen eingeflossen. Die Gemeinde unterstreicht, dass das ISOS für sie einen hohen Stellenwert habe und deshalb auch bereits in der Präambel des BauG erwähnt wird. Ferner ist festzustellen, dass die Gemeinde in den vorliegenden Planungsinstrumenten (KRL, Ortsplanung) eine stufengerechte Interessenabwägung vorgenommen habe. Die Regierung geht daher davon aus, dass in den hängigen sowie künftigen Quartierplan- und Baubewilligungsverfahren auf die Ziele des ISOS eingegangen wird, um eine ortsbildverträgliche Innenentwicklung zu gewährleisten. Gleiches gilt bei einer allfälligen Überbauung der Parzelle Nr. 435. Die vorliegende Ortsplanungsrevision erweist sich somit unter dem Aspekt des Ortsbildschutzes als genehmigungsfähig.

5. Kantonal geschützte Bauten

Kantonal und/oder national geschützte Objekte sind dauernd zu erhalten. Änderungen sind der DPG bzw. dem Bundesamt für Kultur zu melden. Mit einem Regierungs- oder Departementsbeschluss oder mittels Eintrags im Grundbuch sind sie bereits eigentümerverschrieben geschützt. Die Gemeinde wurde bei der Unterschutzstellung jeweils angewiesen, das Objekt anlässlich der Ortsplanungsrevision im Generellen Gestaltungsplan als «geschütztes Objekt» aufzunehmen. Die folgenden kantonal geschützten Bauten wurden nur als «erhaltenswerte Bauten» oder gar nicht bezeichnet:

- Assek.-Nr. 180 auf Parzelle Nr. 102 (kantonale Unterschutzstellung durch Regierungsbeschluss vom 26. Mai 2020 [Protokoll Nr. 475/2020] und Grundbucheintrag)
- Rathaus Assek.-Nr. 149-A auf Parzelle Nr. 100 (kantonale Unterschutzstellung durch Regierungsbeschluss vom 5. April 2022 [Protokoll Nr. 267/2021] und Grundbucheintrag vom 19. Mai 2022)
- Burgruine Wynegg auf Parzelle Nr. 617 (kantonale Unterschutzstellung durch Regierungsbeschluss vom 16. August 2016 [Protokoll Nr. 726/2016] und Grundbucheintrag vom 7. Oktober 2016)

Die Gemeinde erklärte sich mit Schreiben vom 28. März 2025 damit einverstanden, dass die vorgenannten Bauten als «geschütztes Objekt gemäss kantonaler Verfügung» mit orientierendem Charakter in die Nutzungsplanung als direkte Korrektur aufgenommen werden. Ein zusätzlicher Schutz auf kommunaler Ebene ist weiterhin möglich.

6. Walderhaltung

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Planung einer allfälligen Überbauung auf der Parzelle Nr. 902, im Westen der Baurechtsparzelle Nr. 1578, dem gesetzlichen Waldabstand von 10 m Rechnung zu tragen ist.

Des Weiteren ist im Bereich des Buochwaldes die bestehende statische Waldrandlinie nicht korrekt erfasst. Entsprechende Unstimmigkeiten wurden schon im Rahmen der Vorprüfung mitgeteilt. Demzufolge ist die statische Waldgrenze im betreffenden Bereich bei nächster sich bietenden Gelegenheit in Absprache mit der/dem zuständigen Regionalforstingenieur/in zu bereinigen. Die Gemeinde nahm die entsprechende, in Aussicht gestellte Anweisung mit Stellungnahme vom 28. März 2025 zur Kenntnis.

7. Naturgefahren / Gefahrenzonen

Die Erfassungsbereiche wie auch die Gefahrenzonen sind nicht Gegenstand der vorliegenden Revision und werden auf dem Zonenplan 1:2000 Dorf / Karlihof nicht dargestellt. Folglich sind die Gefahrenzonen nicht aktuell und müssen angepasst werden. Beispielsweise sind entlang der Gazienzarüfi Gefahrenzonen 1 und 2 aufgrund der Wassergefährdung bis zum Mühlbach ausgeschieden. Entlang des Mühlbachs erstreckt sich allerdings ebenfalls eine Gefahrenzone 2 infolge Wassergefährdung. Ebenso sind die Erfassungsbereiche sowie die Gefahrenzonen bei nächster sich bietenden Gelegenheit zu bereinigen. Demzufolge wird die Gemeinde angewiesen, die Gefahrenzonen bei nächster sich bietenden Gelegenheit zu überprüfen. Übergangsweise sind die Inhalte der Pläne der Gefahrenkommission zu beachten. Die Gemeinde nahm die entsprechende, in Aussicht gestellte Anweisung mit Stellungnahme vom 28. März 2025 zur Kenntnis.

F.

Planungsbeschwerde PB 1/24

1. Beschwerdeantrag

Gegen die Ortsplanungsrevision vom 26. Oktober 2023 erhoben [REDACTED] und [REDACTED] (fortan Beschwerdeführer) am 8. Januar 2024 durch ihren Rechtsanwalt frist- und formgerecht Planungsbeschwerde an die Regierung. Darin stellen sie das Rechtsbegehren, der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan Dorf / Karlihof 1:2000 vom 26. Oktober 2023 sei nicht zu genehmigen, soweit dadurch der Objektschutz und die bisherigen Gestaltungsbereiche im Generellen Gestaltungsplan aufgehoben würden. Eventualiter sei festzustellen, dass die bisherigen Festsetzungen des Objektschutzes und der Gestaltungsbereiche im Generellen Gestaltungsplan – namentlich die Ortsbildschutzbereiche sowie die Freihaltebereiche A und B – unverändert weiter gälten. Zur Begründung ihrer Anträge führen die Beschwerdeführer im Wesentlichen aus, dass der Status des Ortsbilds von Malans als Ortsbild von nationaler Bedeutung im Rahmen der Aktualisierung des ISOS im Jahr 2023 bestätigt worden sei. Demzufolge gälten die bundesrechtlichen Anforderungen an den Ortsbildschutz in Malans weiterhin. Daher sei das anlässlich der Ortsplanungsrevision im Jahr 2008 beschlossene Schutzkonzept mit den freizuhaltenden Gebieten (Grünzonen im Zonenplan und Freihaltebereichen im Generellen Gestaltungsplan) sowie mit Ortsbildschutzbereichen und verschiedenen Gebäudeschutzkategorien unverändert in die vorliegenden Nutzungsplanung zu übernehmen. Vorliegend ergäbe sich jedoch weder aus dem Plan noch der Legende Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Dorf / Karlihof, welche Festlegungen im Zonenplan und/oder im Generellen Gestaltungsplan neu, geändert, aufgehoben oder bestehend seien. Entsprechend könne dem Plan auch nicht entnommen werden, dass die Festlegungen des bisherigen Generellen Gestaltungsplan hinsichtlich Ortsbildschutzbereiche oder Freihaltebereiche weiterhin gälten. Dies sei aber Voraussetzung für die Bundesrechtskonformität und somit Genehmigungsfähigkeit der vorliegenden Planungsvorlage. Aufgrund der Plandarstellung sei davon auszugehen, dass die bisherigen Festlegungen durch den neuen Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan – trotz gegenteiliger Beteuerungen im PMB – aufgehoben würden. Sollte die Regierung der Auffassung sein, dass die Plandarstellung

nicht dem effektiven Willen der Gemeinde entspreche, so dass die bisherigen Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan unverändert in Kraft blieben, so sei dies mittels einer formellen Feststellung klarzustellen.

2. Vernehmlassung der Gemeinde

Die anwaltlich vertretene Gemeinde Malans führt in ihrer Vernehmlassung vom 12. Februar 2024 aus, dass die Beschwerdeführer einem grundlegenden Missverständnis beziehungsweise Irrtum zu unterliegen schienen. Die Teilrevision des Generellen Gestaltungsplans Dorf / Karlihof 1:2000 vom 26. Oktober 2023 umfasse ausschliesslich die neuen Festlegungen eines Neugestaltungsbereichs im Bereich Bahnhofstrasse/Unterdorfstrasse (hellblau liniert) und eines Freihaltebereichs im Bereich der Parzelle Nr. 361 (hellgrün gepunktet). Die übrigen Festlegungen des Generellen Gestaltungsplans Dorf / Karlihof 1:2000 wie Ortsbildschutz-, Neugestaltungsbereiche, Freihaltebereiche, Objektschutz etc. seien entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführer nicht aufgehoben worden und blieben unverändert weiterhin in Rechtskraft. Gleiches gelte in Bezug auf die dazugehörigen baugesetzlichen Bestimmungen (insb. Art. 35 ff. BauG). Das detaillierte und umfassende Ortsbildschutzkonzept bliebe unverändert, womit den Vorgaben gemäss ISOS weiterhin ausreichend Rechnung getragen werde. Dies ergebe sich auch aus dem PMB (S. 6). Es liege im Wesen einer Teilrevision, nur die Änderungen zu beschliessen und die Änderungen nach ihrer Genehmigung unter Nachvollziehbarkeit der Änderungsbeschlüsse in den zusammengeführten Generellen Gestaltungsplan 1:2000 Dorf / Karlihof zu überführen. Es handle sich mit hin um eine übliche Plandarstellung nach den anerkannten Vorgaben für eine teilweise zu revidierende Nutzungsplanung. Dass die nicht dargestellten Inhalte der Nutzung in Rechtskraft blieben, gehe aus den informativen Inhalten des am 26. Oktober 2023 beschlossenen Generellen Gestaltungsplan hinweisend ausdrücklich hervor. Die Beschwerdeführer wollten mit anderen Worten etwas, was ohnehin bereits gelte. Vor diesem Hintergrund beantragt die Gemeinde Malans die Abweisung der Planungsbeschwerde, soweit darauf überhaupt einzutreten sei und/oder sie nicht ohnehin zurückgezogen werde. Gegen einen allfälligen Feststellungsbeschluss der Regierung gemäss dem beschwerdeführerischen Eventualrechtsbegehren sei zwecks Klarstellung für die Beschwerdeführer selbstverständlich nichts einzuwenden, zumal die bisherigen Feststellungen des Objektschutzes und der Gestaltungsbereiche im Generellen Gestaltungsplan – wie erwähnt – ohnehin gälten.

3. Replik der Beschwerdeführer

In ihrer Replik vom 25. April 2024 führen die Beschwerdeführer im Wesentlichen aus, dass die Gemeinde auf die Aussagen in ihrer Stellungnahme vom 12. Februar 2024 zu behaften sei. Bei der Planungsbeschwerde sei es genau darum gegangen, den unveränderten Bestand der bisherigen Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan hinsichtlich Ortsbildschutzbereich, Freihaltebereiche, Objektschutz etc. zu sichern. Mit der Zusicherung der Gemeinde in ihrer Stellungnahme werde das Ziel der Planungsbeschwerde erreicht. Mit der Vormerknahme der Ausführungen der Gemeinde in der Stellungnahme vom 12. Februar 2024 im Rahmen der Genehmigung der Ortsplanungsrevision werde die Planungsbeschwerde gegenstandslos.

4. Beurteilung der Planungsbeschwerde durch die Regierung

Gegenstand der vorliegenden Teilrevision des Generellen Gestaltungsplans Dorf / Karlihof 1:2000 vom 26. Oktober 2023 bilden die Festlegungen eines Neugestaltungsbereichs im Bereich Bahnhofstrasse/Unterdorfstrasse sowie eines Freihaltebereichs B im Bereich der Parzelle Nr. 361. Über die unveränderte Weitergeltung der übrigen Festlegungen des rechtskräftigen Generellen Gestaltungsplans Dorf / Karlihof 1:2000 vom 29. Oktober 2008 (von der Regierung genehmigt mit Beschluss vom 12. Mai 2009 [Protokoll Nr. 468/2009]) sind sich die Beschwerdeführer und die Gemeinde einig. Dies ergibt sich im Übrigen auch aus dem PMB. Zwecks Klarstellung dieser Rechtslage kann im Einverständnis mit der Gemeinde und gemäss dem beschwerdeführerischen Eventualrechtsbegehren festgestellt werden, dass die Festsetzungen des Objektschutzes und der Gestaltungsbereiche im rechtskräftigen Generellen Gestaltungsplan – namentlich die Ortsbildschutzbereiche sowie die Freihaltebereiche A und B – unverändert weiter gelten. Folglich kann die Planungsbeschwerde als gegenstandslos abgeschrieben werden. Es werden keine Kosten erhoben. Ausseramtlichen werden keine Entschädigungen zugesprochen.

G.

Verfahrensbeteiligung beschwerdeberechtigter Organisationen

1. Vorbemerkungen zum Verfahren

Gemäss Art. 104 Abs. 2 KRG müssen die beschwerdeberechtigten Umweltschutzorganisationen (USO) im Nutzungsplanungsverfahren keine förmliche Planungsbeschwerde an die Regierung erheben, um die Möglichkeit des Weiterzugs des Regierungsrätlichen Genehmigungsbeschlusses an die Gerichte (Obergericht; Bundesgericht) nicht zu verwirken. Vielmehr genügt es, wenn sie sich während der in Art. 48 Abs. 4 KRG geregelten Beschwerdeauflagefrist beim ARE zwecks Akteneinsicht anmelden und danach innert eines von dieser Fachstelle gesetzten Zeitraums eine Stellungnahme einreichen.

Vorliegend reichten die Stiftung Landschaftsschutz Schweiz (SLS) und der Bündner Heimatschutz (BHS) beim ARE eine undatierte Stellungnahme ein, welche am 21. Dezember 2023 einging. Zudem haben sich WWF Graubünden und Pro Natura Graubünden fristgerecht für eine Akteneinsicht angemeldet, verzichteten anschliessend aber auf eine weitere Beteiligung am Verfahren.

2. Gemeinsame Stellungnahme der Stiftung Landschaftsschutz Schweiz und des Bündner Heimatschutzes

In ihrer am 21. Dezember 2023 eingegangenen Stellungnahme führen die SLS und der BSH sinngemäss aus, dass der von der Gemeinde Malans beschlossene Verzicht auf die Festlegung einer Bauverpflichtung auf bestehenden Bauzonenflächen nicht nur rechtswidrig, sondern auch im «höchsten Masse präjudiziell» sei. Sie beantragen, diese, erst von der Gemeindeversammlung eingebrachte Änderung, nicht zu genehmigen. Zur Begründung ihres Antrags bringen die SLS und der BHS im Wesentlichen vor, dass das Bauverpflichtungsinstrument wichtig zur Sicherung einer haushälterischen Bodennutzung sei. Damit werde gemäss Art. 15a RPG die Baulandhortung vermieden. Weiter solle damit eine Verknappung von Bauland vermieden werden. Dem Eigentümer müsse per Gesetz eine Frist gesetzt werden, das Bauland zu überbauen. Im Praxiskommentar RPG (Teil Aemisegger/Kissling) werde auf den Seiten 374 f. mehrfach auf das Problem der Baulandhortung hingewiesen. Dort heisse es: «Die

Baulandhortung stellt die Raumplanungsbehörden vor schwerwiegende Probleme.»
Werde nichts dagegen getan, verbaue sich eine Gemeinde selber ihre eigene Entwicklung. Die Bauverpflichtung werde von betroffenen Grundeigentümerschaften oft mit dem Argument kritisiert, dass es sich dabei um einen unhaltbaren Eingriff in das Eigentum handle. Dies sei falsch. Solche Beschränkungen seien nämlich zulässig, da sie – wie im Kommentar RPG betont – im öffentlichen Interesse lägen. Die gesetzliche Grundlage bestünde zudem mit Art. 15a Abs. 2 RPG und auf kantonaler Ebene mit Art. 19a Abs. 1 und 19j KRG. Eine Ortsplanung ohne Bauverpflichtung verstosse klar gegen das RPG. Aus diesem Grund könne daher die Ortsplanung von Malans in diesem Punkt nicht genehmigt werden.

3. Stellungnahme der Gemeinde Malans

Mit Schreiben vom 14. Juni 2024 liess sich die anwaltlich vertretene Gemeinde Malans zur Stellungnahme der SLS und des BHS vernehmen. In formeller Hinsicht macht sie geltend, dass der BHS keine beschwerdeberechtigte Organisation im Sinne von Art. 104 KRG in Verbindung mit der Verordnung über die Bezeichnung der im Bereich des Umweltschutzes sowie des Natur- und Heimatschutzes beschwerdeberechtigten Organisationen (VBO; SR 814.076) sei und deshalb auf die Stellungnahme nicht eingetreten werden könne. Der BHS sei deshalb, weil die entsprechende Beschwerdebefugnis fehle, im weiteren Verfahren nicht als Partei zu behandeln. Sodann sei Vormerk davon zu nehmen, dass die SLS gemäss Handelsregister nur zu Zweien rechtsverbindlich zeichnen könne. Demnach wäre auch jene Stellungnahme nicht rechtsgenügend erfolgt. Dieser Umstand sowie die übrigen Eintretensvoraussetzungen, insbesondere die Rechtzeitigkeit der Stellungnahme, seien von Amtes wegen zu prüfen.

Zu den Vorbringen der SLS und des BHS, wonach der Verzicht auf die Bauverpflichtung mit Überbauungsfrist bei bestehendem Bauland rechtswidrig und in höchstem Masse präjudiziell sei, führt die Gemeinde im Wesentlichen Folgendes aus: Die Pflicht zur Belegung von neu eingezonten Bauzonenflächen mit einer Bauverpflichtung nach Art. 19c KRG ergebe sich aus dem Bundesrecht (Art. 15 Abs. 4 lit. d RPG). Das Bundesrecht verlange zudem Massnahmen zur Förderung der Verfügbarkeit von Bauland. Demnach müssten die Kantone in Zusammenarbeit mit den Gemeinden die Massnahmen treffen, die notwendig seien, um die Bauzonen ihrer Bestimmung zuzuführen, insbesondere bodenrechtliche Massnahmen wie Landumlegungen (Art. 15a Abs. 1

RPG). In diesem Zusammenhang solle das kantonale Recht auch vorsehen, dass, wenn das öffentliche Interesse es rechtfertigt, die zuständige Behörde eine Überbauungsfrist ansetzen könne (Art. 15a Abs. 2 RPG). Entsprechend regle Art. 19g KRG, dass Grundstücke, die bereits vor dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung vom 25. Oktober 2018 einer Bauzone zugewiesen worden waren, im Verfahren der Grundordnung mit einer Bauverpflichtung mit Überbauungsfristen belastet werden können, sofern das öffentliche Interesse dies rechtfertigt. Mit Art. 19b KRG bestehe überdies die Möglichkeit, die Verfügbarkeit von Bauland vertraglich zu sichern. Weder das Bundesrecht noch das kantonale Recht sähen jedoch eine Pflicht zur generellen Anordnung von Überbauungsfristen bei unüberbautem oder unternutztem Bauland vor, das bereits vor dem 25. Oktober 2018 einer Bauzone zugewiesen worden sei. Die zur Genehmigung unterbreitete Ortsplanung widerspreche damit nicht dem Gesetzeswortlaut. Ferner treffe die Gemeinde mit der vorliegenden Teilrevision bereits weitere Massnahmen im Sinne von Art. 15a Abs. 1 RPG und Art. 19a KRG, welche notwendig seien, um die Bauzonen ihrer Bestimmung zuzuführen. So werde im neuen BauG die Nutzung von fremdem Eigentum für private Zwecke geregelt (Art. 72). Damit seien bei Bauvorhaben die vorübergehende Baustellenzufahrt, die Lagerung von Material und Maschinen, das Einlassen von Erdankern usw. im Sinne von Art. 19a Abs. 2 Ziff. 4 KRG gewährleistet. Diese Rechtsgrundlage ermögliche die Beseitigung von Überbauungshemmnissen und schaffe wichtige Rahmenbedingungen für die Überbauung und bestimmungsgemässe Nutzung von Baulücken. Weiter würden die Grenzabstände reduziert, womit ein weiteres Überbauungs- und Verdichtungshemmnis, namentlich auf kleineren Baulücken im Siedlungsgebiet, beseitigt werde. Zudem stelle die Gemeinde durch die zweckmässige Erschliessung eine zonenkonforme Überbauung sicher. Art. 78 Abs. 2 BauG sehe zudem ein sogenanntes öffentlich-rechtliches Notwegrecht vor. Dadurch könnten Erschliessungsprobleme gelöst und damit ein wesentliches Überbauungshemmnis im Sinne von Art. 19a Abs. 2 Ziff. 2 KRG beseitigt werden. Weiter würden durch die Aufzonung im Gebiet Sampfacker die baulichen Nutzungsmöglichkeiten erhöht. Dies setze einen Anreiz zur Erneuerung und Innenverdichtung bzw. Nachverdichtung. Durch die vorgesehene Anordnung von Folgeplanungspflichten und die damit mögliche Landumlegung werde eine geordnete, qualitativ hochstehende und verdichtete Überbauung grösserer Areale sichergestellt. Dies stelle gemäss Art. 19a Abs. 2 Ziff. 1 und 3 KRG eine weitere Massnahme zur Baulandmobilisierung dar. Durch die Anpassung des BauG an die übergeordneten Vorgaben würden zudem

Planungs- und Rechtssicherheit für Entwicklungs- und Bauvorhaben geschaffen. Art. 16 BauG enthalte zudem eine Regelung zur Mindestausschöpfung. Zudem werde in der Wohnzone C eine Mindestanzahl an Wohnungen pro Gebäude vorgeschrieben. Bei Neubauten und wesentlichen Erweiterungen erfolge so eine Innen- und Nachverdichtung und damit eine Mobilisierung von inneren Nutzungsreserven. Durch die zeitnahe Entwicklung der gemeindeeigenen Parzelle Nr. 1229 könne geeigneter Wohnraum zur Verfügung gestellt und damit die bestimmungsgemässe Nutzung dieser Baulandreserve sichergestellt werden. Schliesslich sei die Bevölkerung wiederholt über die Wichtigkeit einer bestimmungsgemässen Nutzung von Baulandreserven informiert und sensibilisiert worden. Die Gemeinde verfolge eine aktive Rolle bei der qualitativ hochwertigen Gebiets- und Siedlungsentwicklung sowie der Nach- und Innenverdichtung (Art. 2 Abs. 1 BauG). Mit diesen Massnahmen würden die Voraussetzungen geschaffen, damit das erwartete Bevölkerungswachstum innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes aufgefangen werden könne. Aus Sicht der Gemeinde könne dieses Ziel auch ohne gesetzliche Überbauungsfrist erreicht werden. Die Gemeinde habe zudem im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision auf die Einzonung neuer WMZ-Flächen verzichtet. Einzonungen seien damit weder vorgesehen noch geplant. Es gebe keine Indizien für eine Baulandhortung, welche die Ziele der Raumplanung oder die Entwicklungsabsichten der Gemeinde tangieren würde. Der Verzicht auf Überbauungsfristen gefährde damit nicht das vom Bundesgesetzgeber formulierte Ziel, die Siedlungsentwicklung nach innen zu fördern und eine Zersiedelung zu vermeiden. Damit sei derzeit für die Gemeinde Malans kein überwiegendes öffentliches Interesse im Sinne von Art. 15a Abs. 2 RPG gegeben, welches die Anordnung von Überbauungsfristen gemäss Bundesrecht zwingend verlangen würde. Es fehle deshalb an einem öffentlichen Interesse zur vorsorglichen Festsetzung von Überbauungsfristen. Die vorgelegte Ortsplanung sei genehmigungsfähig. Die Ortsplanung und die Boden- und Baulandpolitik sei den örtlichen Verhältnissen anzupassen. Jede Gemeinde habe ihre Entwicklungsabsichten aufgrund der örtlichen Besonderheiten im Einzelfall für sich festzulegen. Damit könne von vornherein kein Präjudiz für andere Gemeinden geschaffen werden. Ziel der Gemeinde Malans sei weiterhin – auch zum Schutz des Ortsbildes – ein moderates, gleichmässiges Bevölkerungswachstum von ca. 1 %. Aufgrund der bisherigen Entwicklung und des bisherigen Wachstums der Gemeinde sei dieses Wachstum realistisch und erreichbar, auch ohne Anordnung von

Überbauungsfristen. Sollten die vorstehenden Massnahmen wider Erwarten nicht ausreichen, um die erwünschte Gemeindeentwicklung sicherzustellen, werde die Gemeinde bei Bedarf zu einem späteren Zeitpunkt erneut die Festlegung von Überbauungsfristen prüfen müssen (Art. 15a Abs. 2 RPG). Spätestens im Zuge von möglichen Neueinzonungen werde die Überprüfung der Baulandmobilisierung und der Nachweis einer ausreichenden und effektiv erfolgten Siedlungsentwicklung nach innen erforderlich sein, um den Zielen des übergeordneten Rechts «Innenentwicklung zum Schutz vor Zersiedelung» gerecht zu werden (Art. 15 Abs. 1 RPG). Im Übrigen sei die im kantonalen Recht vorgesehene Kann-Bestimmung in Art. 19g KRG nicht singular. Die meisten anderen Kantone sähen ebenfalls keine gesetzliche Pflicht zur generellen, flächendeckenden Anordnung von Überbauungsfristen bei Bauland vor. Entsprechend sei bisher in den meisten Gemeinden der Schweiz keine allgemeine Überbauungsfrist für unüberbaute und/oder unternutzte Baulücken angeordnet worden. Insofern stelle die Gemeinde Malans keine Besonderheit mit präjudizierenden Auswirkungen dar. Die zur Genehmigung unterbreitete Ortsplanung der Gemeinde sei bundesrechtskonform und aus den vorstehend genannten Gründen genehmigungsfähig.

4. Beurteilung der Stellungname der USO durch die Regierung

Die Verfahrensbeteiligung nach Art. 104 Abs. 2 KRG ist nur Umweltorganisationen zugänglich, welche nach Bundesrecht zur Beschwerde legitimiert sind. Die nach Art. 12 Abs. 3 NHG beschwerdeberechtigten Organisationen werden im Anhang zur VBO abschliessend aufgeführt.

Mit der Gemeinde ist festzustellen, dass der BHS nicht im Anhang zur VBO aufgeführt ist und sich daher nicht als beschwerdeberechtigte Organisation im Sinne von Art. 104 Abs. 2 KRG am Verfahren beteiligen kann.

Ferner hängt das Verbandsbeschwerderecht nach Art. 12 NHG von folgenden zwei Voraussetzungen ab: Erstens muss eine Bundesaufgabe vorliegen und zweitens bedarf es eines Bezugs zum Natur- und Heimatschutz. Diese Kriterien lassen sich nicht dem Gesetzeswortlaut entnehmen; sie bilden Konsequenz einerseits der beschränkten Bundeskompetenzen im Bereich des Natur- und Heimatschutzes und andererseits der systematischen Stellung dieser Vorschrift im 1. Abschnitt mit dem Titel «Naturschutz, Heimatschutz und Denkmalpflege bei der Erfüllung von Bundesaufgaben» der

Art. 2 ff. NHG (vgl. THURNHERR, Bundesgericht, I. öffentlich-rechtliche Abteilung, Urteil vom 24. August 2016 [1C_315/2015, 1C_321/2015]; BGE-Publikation vorgesehen, in: URP 2017 1 ff., S. 7).

Im Kontext der Umsetzung von RPG1 ist ferner zu berücksichtigen, dass das Bundesgericht die Ausscheidung von Bauzonen als Bundesaufgabe qualifiziert hat. Es verweist diesbezüglich auf die direkte Anwendbarkeit von Art. 15 RPG sowie dessen Konkretisierung in der RPV und den «Technischen Richtlinien Bauzonen». Kantonale Ausführungsgesetzgebungen bedürfe es hierfür keiner. Damit steht gegen Neueinzonungen, d.h. Zuweisungen von Land von einer Nichtbauzone in eine Bauzone, die Verbandsbeschwerde nach Art. 12 NHG offen. Abzugrenzen sind Neueinzonungen von der – weiterhin keine Bundesaufgabe darstellenden – Ausgestaltung des Siedlungsgebiets (z.B. Art und Mass der baulichen Nutzung bei Um- und Aufzonungen innerhalb der Bauzone). Hierfür enthält das RPG nur Rahmenvorgaben, die vom kantonalen Recht auszufüllen sind, so dass die Verbandsbeschwerde (von Spezialfällen abgesehen) nicht zulässig ist (vgl. BGE 142 II 509, E. 2.7).

Vorliegend stützt sich die SLS zur Begründung ihrer Anträge auf Art. 15a RPG. Wie bereits ausgeführt stellt Art. 15a RPG kein direkt anwendbares Bundesrecht dar (vgl. Bst. E, Ziff. 1.3 vorstehend). Dementsprechend stellt die Umsetzung der Massnahmen nach Art. 15a RPG auch keine Bundesaufgabe im Sinne von Art. 2 NHG dar. Folglich ist die von der SLS vorgebrachte Rüge nicht vom Verbandsbeschwerderecht nach Art. 12 NHG gedeckt. Der SLS fehlt es somit an der gemäss Art. 104 Abs. 2 KRG für eine Verfahrensbeteiligung erforderlichen Beschwerdeberechtigung nach Bundesrecht. Auf ihre am 21. Dezember 2023 beim ARE eingegangene Stellungnahme kann somit nicht eingetreten werden. Demzufolge kann vorliegend offen bleiben, ob die Stellungnahme der SLS und des BSH die übrigen Eintretensvoraussetzungen erfüllt.

Unabhängig von der fehlenden Beschwerdelegitimation der SLS und des BSH kann zu ihren inhaltlichen Vorbringen im Übrigen auf die vorstehenden Ausführungen zur Mobilisierung bestehender Bauzonenflächen (vgl. Bst. E, Ziff. 1.3 vorstehend) sowie auf die zutreffenden Ausführungen der Gemeinde in ihrer Stellungnahme vom 14. Juni 2024 verwiesen werden. Im Ergebnis stehen die Einwände der SLS und des BSH somit der

Genehmigung der vorliegenden Ortsplanungsrevision auch in materieller Hinsicht nicht entgegen.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Das am 26. Oktober 2023 verabschiedete **Baugesetz** (BauG) wird im Sinne der Erwägungen mit folgendem Vorbehalt, folgender Anweisung und folgenden Hinweisen genehmigt:
 - a) Art. 34 BauG zur Lagerplatzzone wird nicht genehmigt und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen.
 - b) Der Gemeinde wird empfohlen, eine Anpassung von Art. 41 BauG, wonach die Denkmalpflege bei Bauvorhaben an «geschützten Bauten» stets beizuziehen ist, zu prüfen.
2. Der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2000 Dorf / Karlihof** vom 26. Oktober 2023 wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Anordnungen, Auflagen, Vorbehalten, Anweisungen und Hinweisen genehmigt:

2.1. Anordnungen zur Mehrwertabgabe

2.1.1. Mehrwertabgabepflichtige Einzonungen

Folgende Einzonungen unterliegen der Mehrwertabgabepflicht nach Art. 19i ff. KRG:

Einzonung Teilparzelle Nr. 1176: in Wohnzone C

Einzonung Teilparzelle Nr. 1247: in Wohnzone C

2.1.2. Nicht mehrwertabgabepflichtige Einzonungen

Die zwei Einzonungen (Teilparzelle Nr. 100 in Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie Teilparzelle Nr. 1447 in Parkierungszone) im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan vom 26. Oktober 2023 unterliegen nicht der Mehrwertabgabepflicht nach Art. 19i ff. KRG.

2.1.3. Veranlagung der Mehrwertabgabe

Die Gemeinde wird angewiesen, die Einzonungen gegenüber der Grundeigentümerschaft unmittelbar nach Rechtskraft des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses die entsprechende Mehrwertabgabe auf der Basis der Bewertungsgutachten des Amts für Immobilienbewertung zu veranlagern und die Veranlagungsverfügungen gleichzeitig auch dem Amt für Raumentwicklung zu eröffnen.

2.1.4. Genehmigungsvorbehalt

Die Genehmigung der Einzonungen gemäss Ziffer 2.1.1 hiervor erfolgt unter der Bedingung, dass die Gemeinde die Veranlagungsverfügung gemäss Ziffer 2.1.3 effektiv erlässt und diese in Rechtskraft erwachsen ist.

2.1.5. Anweisung des Gemeindevorstands an das Grundbuchamt

Der Gemeindevorstand hat unmittelbar nach Rechtskraft der Veranlagungsverfügung das Grundbuchamt anzuweisen, im Grundbuch auf den betreffenden Grundstücken die Mehrwertabgabepflicht samt Abgabehöhe anzumerken sowie das gesetzliche Pfandrecht einzutragen.

2.1.6. Bezug der fälligen Abgabe

Die Gemeinde wird angewiesen, die gemäss Ziffer 2.1.3 veranlagte Mehrwertabgabe in Rechnung zu stellen, sobald sie fällig ist. Die Fälligkeit tritt ein, wenn das von der Mehrwertabgabepflicht betroffene Grundstück (siehe Grundbuchanmerkung) veräussert wird oder wenn für das Grundstück eine Baubewilligung erteilt wird.

2.1.7. Meldung Rechnungstellung an das Amt für Raumentwicklung

Die Gemeinde wird angewiesen, die Rechnungstellung für die Mehrwertabgabe unverzüglich dem Amt für Raumentwicklung zu melden (separate Rechnungstellung im Fall der Veräusserung; Baubewilligung mit Rechnungstellung im Fall der Überbauung), damit das Amt gegenüber der Gemeinde den Kantonsanteil des Abgabeertrags (75 %) einfordern kann.

2.2. Anordnungen von Bauverpflichtungen

2.2.1. Einzonungen mit gesetzlicher Bauverpflichtung

Für die Einzonung der Teilparzelle Nr. 1447 in die Parkierungszone besteht eine gesetzliche Bauverpflichtung gemäss Art. 19c KRG und Art. 7 BauG.

2.2.2. Einzonungen ohne Bauverpflichtung

Für die Einzonungen auf den Parzellen Nrn. 100, 1176 und 1247 gilt aufgrund fehlender eigenständiger Mobilisierbarkeit keine Bauverpflichtung nach Art. 19b ff. KRG.

2.2.3. Anweisung des Gemeindevorstandes an das Grundbuchamt

Der Gemeindevorstand hat unmittelbar nach Rechtskraft der Ortsplanung das Grundbuchamt anzuweisen, im Grundbuch auf den betroffenen Grundstücken die Bauverpflichtung anzumerken.

2.3. Weitere Vorbehalte, Anweisungen, Hinweise und direkte Korrekturen

- a) Die auf der Parzelle Nr. 689 vorgesehene Umzonung in die Lagerplatzzone nach Art. 34 BauG wird nicht genehmigt und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen.
- b) Die Gemeinde wird angewiesen, das Denkmal und die archäologische Fundstelle «Rohan-Schanze» bei nächster sich bietenden Gelegenheit als Archäologische Schutzzone in die Nutzungsplanung aufzunehmen.
- c) Die Gemeinde wird angewiesen, die statische Waldrandlinie im Gebiet des Buochwalds bei nächster sich bietenden Gelegenheit im Zonenplan umzusetzen.

- d) Die Gemeinde wird angewiesen, die Aktualisierung der Umsetzung der Gefahrenzonen bei nächster sich bietenden Gelegenheit zu überprüfen.
 - e) Die kantonal geschützten Bauten werden im Einverständnis mit der Gemeinde als «geschütztes Objekt gemäss kantonaler Verfügung» mit orientierendem Charakter in die Nutzungsplanung aufgenommen.
 - f) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass bei allfälligen späteren Einzonungen von Zonen mit künftiger baulicher Nutzung für die davon tangierten Fruchtfootflächen mit geeigneten Massnahmen gleichwertiger Ersatz zu leisten sein wird.
 - g) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass die Ziele der Freihaltung gemäss ISOS auch in den Folgeverfahren zu berücksichtigen sein werden.
 - h) Es wird festgestellt, dass die bisherigen Festsetzungen des Objektschutzes und der Gestaltungsbereiche im Generellen Gestaltungsplan Dorf / Karlihof 1:2000 vom 29. Oktober 2008 (genehmigt mit Regierungsbeschluss vom 12. Mai 2009, Protokoll Nr. 468/2009) – namentlich die Ortsbildschutzbereiche sowie die Freihaltebereiche A und B – unverändert weiter gelten.
3. Die Planungsbeschwerde von [REDACTED] und [REDACTED] vom 8. Januar 2024 (PB 1/24) wird als gegenstandslos abgeschrieben. Es werden keine Kosten erhoben und keine ausseramtlichen Entschädigungen zugesprochen.
4. Die Gemeinde wird angewiesen, vor weiteren Ortsplanungsrevisionen, die mit einer Vergrösserung oder Verlagerung des Siedlungsgebiets einhergehen, beim Amt für Raumentwicklung anzufragen, welche Fläche ihr hierfür noch ohne vorgängige Richtplananpassung zur Verfügung steht.
5. Der Gemeindevorstand Malans wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositivs des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe

des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 8. Dezember 2023 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltene Anweisungen innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) beim Obergericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.

6. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Obergericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.
7. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
8. Das Amt für Raumentwicklung wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.
9. Die von der Gemeinde bestimmte Datenverwaltungsstelle führt die Nutzungsplandaten nach den Weisungen des Amts für Raumentwicklung nach. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Nutzungsplanfestlegungen erst dann als definitiv rechtskräftig betrachtet werden können, wenn gegen den entsprechenden Genehmigungsbeschluss innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum keine Beschwerden an das Obergericht eingereicht werden bzw. wenn allfällige Beschwerden rechtskräftig abgewiesen worden sind.
10. Mitteilung an:
 - Gemeindevorstand Malans, Dorfplatz 8, 7208 Malans
 - Stauffer & Studach AG, Alexanderstrasse 38, 7000 Chur
 - Rechtsanwältin Dr. iur. Corina Caluori, Masanserstrasse 136, 7000 Chur
 - Rechtsanwalt Dr. iur. Frank Schuler, Bahnhofstrasse 7, Postfach 101, 7001 Chur
 - Bundesamt für Strassen (ASTRA), 3003 Bern

- Eidg. Schiessoffizier Kreis 20, Major Filip G. Dosch, Stradung 5, 7452 Cunter
- Stiftung Landschaftsschutz Schweiz, Schwarzenburgstrasse 11, 3007 Bern
- Bündner Heimatschutz, Lürlibadstrasse 39, 7000 Chur
- Amt für Landwirtschaft und Geoinformation
- Amt für Wald und Naturgefahren
- Archäologischer Dienst
- Denkmalpflege
- Kantonspolizei
- Tiefbauamt
- Amt für Immobilienbewertung
- Amt für Raumentwicklung
- Standeskanzlei
- Departement für Volkswirtschaft und Soziales (samt Unterlagen)



Namens der Regierung

Der Präsident:

A handwritten signature in black ink, appearing to read "M. Caduff".

Marcus Caduff

Der Kanzleidirektor:

A handwritten signature in black ink, appearing to read "D. Spadin".

Daniel Spadin