

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

22. August 2017

Mitgeteilt den

23. August 2017

Protokoll Nr.

736

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Fläsch** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 25. April 2016 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Teilrevision Baugesetz (Art. 25^{bis})
- Zonenplan 1:1000 Neuländer

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

- Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 3. Mai 2016 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV)
- Betriebskonzept mit folgenden Beilagen:
 - a) Plan 1:1000 Situation vom 18. Juni 2015
 - b) Plan 1:100 Fassaden vom 9. April 2014
 - c) Plan 1:100 Grundrisse/Schnitte vom 9. April 2015

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste am 22. Oktober 2015 einen Vorprüfungsbericht. Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 25. April 2016 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 13. Mai 2016. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 20. Juni 2016 ersuchte der Gemeindevorstand Fläsch um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.**Gegenstand der Revisionsvorlage**

Inhalt der vorliegend zu genehmigenden Nutzungsplanungsvorlage der Gemeinde Fläsch bildet die Ausscheidung einer „Zone für Pferdehaltung“ im Gebiet „Neuländer“ sowie der Erlass der entsprechenden baugesetzlichen Regelung. Die neue Zone soll eine Erweiterung des bestehenden Landwirtschaftsbetriebs „Neuländer“ im Hinblick auf die Weiterentwicklung Pferdehaltung ermöglichen. Es sind u.a. eine Reithalle, eine Führanlage sowie ein Allwetterplatz geplant (vgl. Beilagen zum Betriebskonzept sowie Akten des zur Vorabklärung eingereichten Gesuchs für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, BAB).

C.**Teilrevision des Baugesetzes (neuer Art. 25^{bis} „Zone für Pferdehaltung“)****Zonenplan 1:1000 Neuländer****1. Vorbemerkungen**

Die Problematik der Pferdehaltung ausserhalb der Bauzonen bildete immer wieder Gegenstand von politischen Vorstössen, Gesetzesänderungen und Gerichtsverfahren. Am 1. Mai 2014 sind die neuesten Vorschriften zur Pferdehaltung in der Landwirtschaftszone in Kraft getreten, welche eine Reihe von Lockerungen brachten. Unter anderem wurde die Zahl der Pensionspferde nicht mehr beschränkt, und es können befestigte Plätze für die Pferdehaltung resp. -ausbildung erstellt werden (vgl. Art. 16a^{bis} RPG und Art. 34b RPV).

Der Gesetzgeber unterscheidet zwischen Bauten und Anlagen für die Haltung und solchen für die Nutzung von Pferden. Es müssen unterschiedliche Voraussetzungen erfüllt sein. Für die Pferdehaltung sind Bauten und Anlagen zwecks Unterbringung, Fütterung, Auslauf und Pflege der Pferde zulässig. Als Bauten und Anlagen für die Pferdenutzung gelten beispielsweise Reitplätze, Longierzirkel und Führanlagen. Art. 34b Abs. 4 lit. e RPV bestimmt, dass solche Pferdenutzungsanlagen mit Ausnahme von Führanlagen nicht überdacht werden dürfen. Somit ist das Erstellen von

eigentlichen Reithallen in der Landwirtschaftszone nicht zulässig. Im Übrigen wurden die Plätze für die Nutzung der Pferde auf maximal 800 m² beschränkt.

Gemäss Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG setzt eine ordentliche Baubewilligung voraus, dass die Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen. Trifft dies für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen nicht zu, so ist eine Ausnahmegewilligung unter dem Titel der Standortgebundenheit nach Art. 24 Abs. 1 RPG notwendig. Gemäss konstanter Rechtsprechung sind, wie noch näher darzulegen ist, namentlich Reithallen in der Landwirtschaftszone weder zonenkonform noch standortgebunden (weder positiv noch negativ). Es existieren zahlreiche entsprechende Entscheide, auch für den Kanton Graubünden. Daher versucht die Gemeinde Fläsch, die Reithalle über eine Anpassung ihrer Nutzungsplanung zu ermöglichen.

2. Projektbezogene Nutzungsplanungen

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung (vgl. z.B. Urteil 1C_118/2011 mit Verweisen) ist die Ausscheidung einer Spezialnutzungszone für ein konkretes Projekt zulässig, wenn die Planungsmassnahme den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung gemäss RPG entspricht. Andernfalls stellt sie eine Umgehung von Art. 24 ff. RPG dar und wäre daher nicht genehmigungsfähig. Eine Umgehung von Art. 24 ff. RPG ist etwa anzunehmen, wenn die Spezialnutzungszone eine unzulässige Kleinbauzone darstellen würde oder wenn sie sonst auf einer sachlich nicht vertretbaren Interessenabwägung beruhte. Kleinbauzonen sind im Allgemeinen unzulässig, wenn sie gegen das raumplanerische Ziel verstossen, die Siedlungstätigkeit in Bauzonen zusammenzufassen und die Streubauweise für nicht freilandgebundene Bauten zu verhindern. Ermöglicht eine Kleinbauzone jedoch keine zusätzliche Streubauweise, sondern einzig eine geringfügige Erweiterung eines bereits überbauten Gebietes oder eine bloss massvolle Erweiterung bestehender Bauten, ist sie zulässig, sofern sie auf einer sachlich vertretbaren Interessenabwägung beruht (BGE 124 II 391 E. 3a S. 395; Urteil des Bundesgerichts 1A.271/2005 vom 26. April 2006, E. 3.1, in: ZBI 108/2007 S. 30).

Hintergrund der dargestellten Rechtslage bildet u.a. das Konzentrationsprinzip, wonach bauliche Tätigkeiten grundsätzlich in einem bestimmten Gebiet zusammenzufassen sind. Daraus folgt der Grundsatz der Trennung von Baugebiet und Nicht-

baugebiet. Es ist somit nachstehend u.a. zu prüfen, ob dieser Grundsatz mit der vorliegenden Planung eingehalten ist.

3. Beurteilung der Spezialzone im Lichte der skizzierten Rechtslage

Gemäss Lehre und Rechtsprechung sind isolierte Spezialzonen wie erwähnt unzulässig, insbesondere weil sie gegen den Grundsatz der Siedlungskonzentration verstossen. Dieser Grundsatz gilt indessen nicht absolut, sondern ruft nach einer objektiven, einzelfallweisen Prüfung. Letztlich muss vermieden werden, dass über das Instrument der Spezialzonen der Trennungsgrundsatz ausgehebelt wird.

Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung sind isolierte Spezialzonen für die Pferdehaltung dann zulässig, wenn

- a) damit lediglich eine geringfügige Erweiterung eines bereits bebauten Gebiets verbunden ist (BGE 124 II 391), oder
- b) damit einzig eine massvolle Erweiterung bestehender Bauten und Anlagen, die der Haltung oder Nutzung von Pferden dienen, erzielt wird (Urteile Bundesgericht 1A. 16/2006 vom 26. Juli 2006; 1C_ 153/2007 vom 6. Dezember 2007).

Zu Litera a)

Der bestehende Landwirtschaftsbetrieb der Familie [REDACTED] auf der rund 41 308 m² grossen Parzelle Nr. 32 im Gebiet „Neuländer“ liegt rund 750 m von der nächsten Bauzone entfernt, mitten in der Landwirtschaftszone. Das Gut hat keinen Bezug zum Dorf Fläsch und zum bebauten Gebiet, sondern steht völlig isoliert in der Landschaft. Von einer „geringfügigen Erweiterung eines bereits bebauten Gebiets“ kann daher klarerweise nicht gesprochen werden.

Zu Litera b)

Der Landwirtschaftsbetrieb der Familie [REDACTED] besteht gemäss Grundbuchauszug aus einem Wohnhaus (Nr. 210), zwei Stallbauten (Nr. 210-A und 210-G), zwei Silos (Nr. 210-D und 210-E), einer Remise (Nr. 210-C), einer Halle / Stall (Nr. 210-H), einer Doppelgarage (Nr. 210-I) sowie einer Klein-Windkraftanlage (Nr. 210-J). Soweit ersichtlich, liegen im Zusammenhang mit diesem Hof folgende Bewilligungen für

Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen vor: Anbau Stall (BAB-Nr. 1980-0255), Anbau Stall (BAB-Nr. 1983-2900), Anbau Maschinenschuppen (BAB-Nr. 19993-0627), Anbau Stall (BAB-Nr. 1980-0255), Erweiterung Grossviehstall (BAB-Nr. 2003-1002), Windkraftanlage (BAB-Nr. 2011-0561). Für die auf dem Luftbild zu erkennenden Anlagen „Allwetterplatz“ und „Führanlage“ liegen, soweit ersichtlich, keine BAB-Bewilligungen vor.

Aus dem vorliegenden Planungs- und Mitwirkungsbericht, aus dem eingereichten Betriebskonzept sowie aus dem zur Vorprüfung eingegangenen BAB-Gesuch geht hervor, dass mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Sandplatzes, einer Reithalle sowie einer Führanlage hätten geschaffen werden sollen. Gemäss Bauabsichten hätte in der Folge die bestehende Remise von rund 329 m² (ca. 47 x 7 m) abgebrochen und in die neue Reithalle integriert werden sollen, wobei die Fläche leicht vergrössert worden wäre (ca. 345 m²). Die neue Reithalle hätte eine Tribüne, einen Aufenthaltsraum mit ca. 40 Sitzplätzen, eine Spensa, Nassräume/Solarium, WC/Dusche, eine Sattelkammer und ein Lager beinhaltet. Das ursprünglich vorgesehene Reithallen- und Remisengebäude hätte eine Fläche von ca. 2176 m² (32 x 68 m) umfasst, mit einer Giebelhöhe von ca. 8,6 m. Schliesslich waren eine freistehende, zehneckige und überdachte Führanlage mit einem Durchmesser von ca. 19 m und einer Giebelhöhe von ca. 6,4 m sowie ein Sandplatz mit einer Fläche von rund 1250 m² vorgesehen.

In der Beurteilung des Departments für Volkswirtschaft und Soziales würden solche Bauvorhaben eine massvolle Erweiterung im dargelegten Sinne bei weitem übersteigen. In der Folge wurde der Gemeinde Fläsch und der Bauherrschaft dies an einer Sitzung mitgeteilt und gleichzeitig aufgezeigt, dass für ein redimensioniertes Bauvorhaben die vorliegende Ortsplanungsrevision genehmigt und die erforderliche BAB-Bewilligung in Aussicht gestellt werden könnte. Da die ursprünglich geplanten Bauvorhaben im beschlossenen Zonenplan 1:1000 vom 25. April 2016 bloss als Hinweis enthalten seien, müsse der Plan nicht neu beschlossen, sondern könne mit einem Vorbehalt genehmigt werden.

Mit Schreiben vom 12. Juli 2017 reichte die Gemeinde Fläsch das von der Hartmann AG ausgearbeitete revidierte Projekt für die Pferdehaltungszone Neuländer ein (Bericht und Situationsplan 1:1000, beides vom 3. Juli 2017). Gemäss diesem merklich redimensionierten Projekt soll die Remise (Nr. 201-C) abgebrochen und an deren Stelle eine Reithalle mit einer Gebäudefläche von ca. 1013 m² errichtet werden. Weiter soll an der bestehenden Halle (Nr. 210-H) eine Remise mit einer Fläche von ca. 611 m² angebaut werden. Ferner soll der Allwetterplatz und die Föhranlage durch eine Ovalbahn ersetzt werden, wobei im Innern der Bahn eine Pferdeweide vorgesehen ist. Gesamthaft würde die Gebäudefläche des Betriebs von heute ca. 2716 m² auf neu ca. 4002 m² erweitert. Diese Erweiterung (ca. 47 %) beträgt weniger als 50 % der bestehenden Grundfläche der Gebäude und kann daher noch als „massvoll“ im Sinne der erwähnten Rechtsprechung qualifiziert werden. Folglich entspricht die vorliegende Planung der Rechtsprechung des Bundesgerichtes.

4. Zusammenfassung

Aufgrund der vorstehenden Erwägungen kann die am 25. April 2016 beschlossene Teilrevision der Ortsplanung, bestehend aus einer Baugesetzesrevision (Art. 25^{bis}) und dem Zonenplan 1:1000 Neuländer, auf der Basis des nachgereichten Situationsplans 1:1000 vom 3. Juli 2017 genehmigt werden. Entsprechend werden die informativen Planinhalte, welche noch das ursprüngliche Projekt abbilden, im Einverständnis mit der Gemeinde als „ungültig“ gekennzeichnet.

Gestützt auf Art. 49 KRG

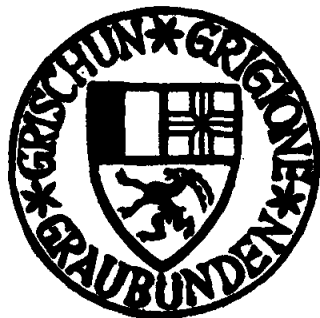
beschliesst die Regierung:

1. Die am 25. April 2016 beschlossene **Teilrevision des Baugesetzes (Art. 25^{bis})** wird genehmigt.
2. Der **Zonenplan 1:1000 Neuländer** vom 25. April 2016 wird im Sinne der Erwägungen auf der Basis des nachgereichten Situationsplans 1:1000 vom 3. Juli 2017 genehmigt. Die informativen Planinhalte des Zonenplans werden entspre-

chend dem überarbeiteten Projekt und im Einverständnis mit der Gemeinde als „ungültig“ gekennzeichnet.

3. Das Amt für Raumentwicklung wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.
4. Der Gemeindevorstand Fläsch wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben (ohne Rechtsmittelbelehrung).
5. Mitteilung an:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]



Namens der Regierung

Die Präsidentin:

B. Janom Steiner

Der Kanzleidirektor:

Daniel Spadin