

Kanton Graubünden

Gemeinde Fläsch

Teilrevision

Ortsplanung

Planungsbericht

Impressum:

Auftraggeber:

Gemeinde Fläsch

Zeitspanne der Planung:

2015/16

Verfasser des Berichts:

Luzi Hartmann, Maienfeld

Christian von Ballmoos, Bad Ragaz

Fläsch, 3.5.2016

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	2
1.1	Zweck der Änderung	2
1.2	Betriebsgeschichte	3
1.3	Betriebsstruktur	3
1.4	Angebot Pferdepension	3
2	Vorgehen / Inhalt	4
2.1	Verfahrensablauf	4
2.2	Vorprüfung	4
2.3	Planungsinhalt	5
2.4	Verhältnis zur übergeordneten Gesetzgebung	5
2.5	Erschliessung / Versorgung	5
3	Unterlagen	6
4	Schlussfolgerung	6

1.2 Betriebsgeschichte

Im Rahmen der Gesamtmelioration wurde im Jahr 1975 die Landwirtschaftliche Siedlung auf der Parzelle Nr. 32, Neuländer in Fläsch gebaut. Dabei wurde der Betrieb bewusst in den Talboden verlegt. Der Betrieb wurde damals der zu bewirtschaftenden Fläche angeordnet, damit ein effizienter Landwirtschaftsbetrieb geschaffen werden konnte.

Ein Wohnhaus, Grossviehstallungen und Remisen sowie einige Nebenbauten bildeten die Basis zur Führung des Landwirtschaftlichen Betriebes am neuen Standort.

Milchwirtschaft und Ackerbau waren bis im Jahr 2000 Haupteinnahmequelle. Nach erfolgter Umstellung auf Mutterkuhhaltung und dem Ackerbau sind weitere Pferde auf dem Hof gehalten worden. Während zwei Jahren wurden die Arbeiten in einer Betriebsgemeinschaft ausgeführt.

Im Jahr 2004 hat Jürg Stocker den Landwirtschaftsbetrieb von seinen Eltern gepachtet und ein Jahr später erfolgte die Übernahme. Anschliessend wurde die Tierhaltung vollumfänglich auf die bis dato erfolgreich verlaufene Umstellung in eine Pferdepension überführt.

Seither hat sich der Betrieb kontinuierlich weiterentwickelt. Wobei die Pferdepension ein immer wichtiger Betriebszweig wurde. Daneben wird Ackerbau und Futterproduktion betrieben.

1.3 Betriebsstruktur

Jürg und Maja Stocker verfügen als Eigentümer über ein Betriebszentrum, bestehend aus einem Wohnhaus und zeitgemässen Ökonomiegebäuden sowie 5.08 ha bewirtschaftbares Eigenland in der Gemeinde Fläsch. Gemäss den Angaben des Amtes für Landwirtschaft bewirtschaftet Jürg Stocker 24.67 ha Landwirtschaftlichen Boden und hält einen Viehbestand von 39.2 GVE. Die Bewirtschaftung dieses, der Talzone zugeordneten ÖLN –Betriebes erfordert 2.49 SAK.

Aufgrund dieser Feststellung werden die an Eigentum nach Art. 7 BGGB gestellten Anforderungen erfüllt.

1.4 Angebot Pferdepension

Auf dem Hof sind über 50 Pensionspferde domiziliert. Untergebracht sind die Pferde in Stallungen mit jeweils frei zugänglichen Auslaufpaddocks oder in Offenstallungen in Gruppenhaltung mit direktem Weidezugang.

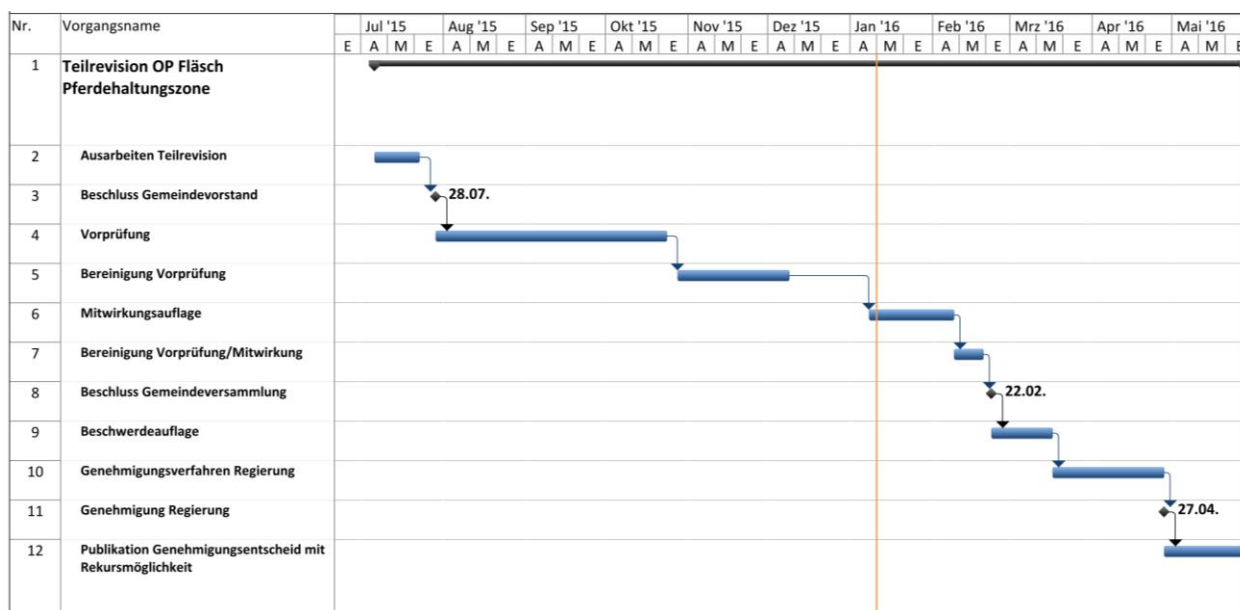
Im Angebot der Pferdepension ist neben der tiergerechten Haltung und Pflege ein weiteres Standbein enthalten. Frau Maja Stocker ist fundiert ausgebildet in tiermedizinischer Craniosacraler Balance zur Heilung von Pferden. Im Weiteren werden Jungpferde von Grund aufgebaut für den späteren Einsatz als Reit- und Turnierpferde.

Damit die umfassenden Arbeiten mit den Pferden über das ganze Jahr tiergerecht und wetterunabhängig ausgeführt werden können ist eine Reithalle erforderlich. Die Reitsportanlage wird in erster Linie für den Betrieb der Pferdepension genutzt. Die Angebote des Betriebes stehen jedermann offen.

2 Vorgehen / Inhalt

2.1 Verfahrensablauf

Das Verfahren ist gemäss der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung durchzuführen. Die Teilrevision wurde nach der Verabschiedung durch den Gemeindevorstand dem Amt für Raumentwicklung zur Vorprüfung eingereicht. Danach erfolgt die Mitwirkungsaufgabe gemäss Art. 13 Abs. 2 der kantonalen Raumplanungsverordnung. Im Rahmen der Mitwirkung sind keine Einwendungen oder Änderungsvorschläge seitens der Bevölkerung eingegangen. Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 25. April 2016 wurde die Änderung der Ortsplanung durch die Stimmbewölkerung beschlossen. Nun wird die Teilrevision der Regierung zur Genehmigung eingereicht. Ziel ist die Teilrevision so rasch als möglich durchzuführen, damit die planerischen Voraussetzungen für das ordentliche Baubewilligungsverfahren geschaffen werden können.



Terminprogramm Teilrevision Ortsplanung Fläsch Neuländer

2.2 Vorprüfung

Im Vorprüfungsbericht wurde bemängelt, dass eine fundierte Begründung sowie eine Auseinandersetzung mit den nötigen Rechtsgrundlagen fehlen. Der Planungs- und Mitwirkungsbericht wurde entsprechend den Vorgaben des Vorprüfungsberichtes ergänzt und angepasst.

2.3 Planungsinhalt

Um die planerischen Voraussetzung für die Erweiterung des Landwirtschaftsbetriebes zu schaffen, wird die Landwirtschaftszone zusätzlich mit einer Pferdehaltungszone im Bereich des heutigen Betriebes überlagert. Im gleichen Zug wird die Abgrenzung Landwirtschaftsland – Wald den Grundlagen der amtlichen Vermessung angepasst.

Der Standort ist aus planerischer Sicht für die vorgesehene Nutzung geeignet. Zudem bestehen keine Konflikte mit Naturschutz- oder Gefahrenzonen. Der Waldabstand von 10 m gemäss Art. 29 des kantonalen Waldgesetzes wird ebenfalls respektiert.

Das Baugesetz wird mit folgendem Artikel ergänzt:

Art. 25 bis Zone für Pferdehaltung

In der Zone für Pferdehaltung sind Bauten und Anlagen zulässig, welche für die Pferdehaltung notwendig sind.

Reitsportveranstaltungen sind bewilligungspflichtig.

Werden Bauten und Anlagen zu einem späteren Zeitpunkt für die Ausübung der Pferdehaltung nicht mehr benötigt, so sind diese Bauten und Anlagen, soweit sie gestützt auf Art. 25bis Abs 1 bewilligt wurden, innert einer Frist von 2 Jahren rückzubauen.

Die Baubehörde trifft die erforderlichen Massnahmen im Baubewilligungsverfahren.

Mit der Anpassung des Zonenplans und des Baugesetzes können die planerischen Voraussetzungen für den Ausbau der Pferdehaltung geschaffen werden.

2.4 Verhältnis zur übergeordneten Gesetzgebung

Wie in der Betriebsgeschichte erwähnt, wurde der Landwirtschaftsbetrieb im Rahmen der Gesamtmelioration bewusst ausgesiedelt. Auf Grund der wirtschaftlichen und betrieblichen Entwicklung ist an diesem Standort als Ergänzung zum Landwirtschaftsbetrieb eine Pferdehaltung entstanden. Eine Standortevaluation im Sinne der Wegleitung Pferd und Raumplanung (Ausgabe 2015) macht vor diesem Hintergrund wenig Sinn.

Gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichtes dürfen isolierte Zonen einzig eine massvolle Erweiterung bestehender, rechtmässig erstellter Bauten oder Anlagen zulassen. Im vorliegenden Fall wird der bestehende Betrieb mit einer Reithalle ergänzt. Um für den Neubau Platz zu schaffen, wird eine bestehende Remise mit einem Volumen von 1350 m³ und einer Grundfläche von rund 330 m² abgebrochen. Die geplante Reithalle samt Führanlage umfasst eine Grundfläche von 2'460 m². Das geplante Bauvolumen wird gut in die bestehende Hofsiedlung integriert und bildet einen natürlichen Bestandteil des Gehöfes.

2.5 Erschliessung / Versorgung

Die nächste Postautohaltestelle befindet sich im Dorf Fläsch und ist ca. 1.5 km vom Hof entfernt. Ansonsten ist der Betrieb von der Augasse über den Landwirtschaftsweg

Neuländer erschlossen. Befestigte Flächen, welche bei Bedarf zur Parkierung genutzt werden können, sind auf dem Hofareal genügend vorhanden.

3 Unterlagen

Die Revisionsvorlage besteht aus:

- Planungsbericht
- Zonenplan Neuländer, 1:1000
- Baugesetz Art. 25 bis

Als informative Beilage liegen folgende Unterlagen bei:

- Betriebskonzept, Luzi Hartmann AG
- Grundriss, Schnitt vom 08/04/2015
- Fassaden vom 08/04/2015

4 Schlussfolgerung

Die Erweiterung des bestehenden Pferdepensionsbetriebes stellt für Fläsch ein weiteres touristisches und wirtschaftliches Angebot mit attraktiven Arbeitsplätzen dar. Durch den sorgfältig geplanten und gut in die bestehende Hofstruktur integrierten Neubau wird das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt. Mit dem Ausbau des Betriebes kann das heutige vielfältige Angebot in und um Fläsch gestärkt werden.

Fläsch, 2.5.2016

Verfasser:

Luzi Hartmann, dipl. Bauingenieur, Maienfeld

Christian von Ballmoos, dipl. Siedlungsplaner HTL, NDS ENBau

Für die Gemeinde

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindeschreiberin:

Heinz Urs Kunz

Barbara Hunger