

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

01. Dezember 2015

Mitgeteilt den

03. Dezember 2015

Protokoll Nr.

994

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Zuoz** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 23. April 2014 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Teilrevision Baugesetz (Art. 72)
- Zonenplan 1:2000 Raum Golf
- Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Raum Golf

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Gemeinde Zuoz einen Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom 24. April 2014 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) ein.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 23. April 2014 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 8. Mai 2014. Es gingen keine Beschwerden ein. Im Rahmen der Verfahrensbeteiligung im Sinne von Art. 104 Abs. 2 KRG reichte die Umweltschutzorganisation Pro Natura Graubünden am 17. Juni 2014 dem Amt für Raumentwicklung (ARE) eine Stellungnahme ein.

Mit Schreiben vom 2. Mai 2014 ersuchte der Gemeindevorstand Zuoz um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.**Verfahren**

Das von der Gemeinde Zuoz beauftragte Planungsbüro reichte dem ARE am 14. Februar 2014 einen Planungsentwurf zur Vorprüfung nach Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) ein. Ohne den Vorprüfungsbericht des ARE abzuwarten, unterbreitete die Gemeinde die vorliegende Ortsplanungsvorlage am 23. April 2014 dem Souverän zur Beschlussfassung.

Die Gemeinde Zuoz sowie der beauftragte Planer werden hiermit auf das obligatorische Vorprüfungsverfahren hingewiesen. Wird der Vorprüfungsbericht nicht abgewartet, führt dies wie hier zu einem erheblichen Mehraufwand und unnötigen Verzögerungen im Genehmigungsverfahren, was angesichts der knappen Ressourcen nicht toleriert werden kann. Der Gemeindevorstand Zuoz sowie der Gemeindeplaner werden dringend angehalten, bei künftigen Ortsplanungsgeschäften die gesetzlichen Vorgaben einzuhalten, dies selbstverständlich auch dann, wenn mit dem Kanton Vorbesprechungen stattgefunden haben.

C.**Gegenstand der Revisionsvorlage**

Gegenstand der vorliegend zu genehmigenden Nutzungsplanungsvorlage der Gemeinde Zuoz bildet im Wesentlichen die Schaffung der nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die Realisierung einer „Einstellhalle für Landwirtschaftsfahrzeuge und für Festbetrieb“ in der Golfzone von Zuoz (Parzelle Nr. 2713). Zu diesem Zweck sollen das Baugesetz (Art. 72 BauG) revidiert und der Standort der vorgesehenen Baute samt angepasstem Reitplatzperimeter im Generellen Gestaltungsplan 1:2000 Raum Golf vordefiniert werden. Ferner wurde im Zonenplan 1:2000 Raum Golf eine „Baulinie Waldabstand“ festgelegt.

D.**Übereinstimmung mit der Richtplanung****1. Allgemeines**

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde u.a. die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) sowie mit dem rechtskräftigen Regionalen Richtplan Oberengadin (RRIP OE, von der Regierung genehmigt am 18. Dezember 2012) übereinstimmt.

2. Kantonaler Richtplan

Gemäss Zielformulierung im eidgenössischen Raumplanungsgesetz (RPG) sorgen Bund, Kantone und Gemeinden dafür, dass der Boden haushälterisch genutzt und das Baugebiet vom Nichtbaugebiet getrennt wird. Sie stimmen ihre raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander ab und verwirklichen eine auf die erwünschte Entwicklung des Landes ausgerichtete Ordnung der Besiedelung (Art. 1 Abs. 1 RPG). Weiter wird im RIP2000 festgehalten, dass die Landwirtschaft Wesentliches zur Raumordnung im Kanton Graubünden beitrage (Kap. 3.2) und Strukturverbesserungen eine grosse Bedeutung zukomme. Diesbezüglich ist festzustellen, dass die Landwirtschaft vor grossen Herausforderungen steht und einem enormen Kostendruck unterliegt. Der Kanton unterstützt die Landwirtschaft deshalb u.a. mit Strukturbereinigungen, wozu neben Meliorationen u.a. auch Gemeinschaftsstallbauten, Maschinenringe etc. zählen.

3. Regionaler Richtplan

Der vorliegende Reitplatz im Gebiet „Pradels“ wird in der „Übersichtskarte Pferdesport“ des RRIP OE als Standort für Pferdesportveranstaltungen erwähnt (RRIP OE, Kap. 7.2, S. 5). Bezüglich der Thematik „Standorte für Pferdesportveranstaltungen“ hält der RRIP OE explizit fest, dass für die Durchführung der Pferdesportveranstaltungen und -wettkämpfe im Oberengadin temporäre Bauten und Installationen errich-

tet werden können, fest installierte Bauten jedoch nicht notwendig seien (RRIP OE, Kap. 7.2, S. 3).

Zu den weiteren Bemerkungen und Schlussfolgerungen aus richtplanerischer Sicht wird, soweit erforderlich, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.

E.

Teilrevision Baugesetz

Zonenplan 1:2000 Raum Golf

Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Raum Golf

1. Allgemeine Bemerkungen

Bezüglich der Festhalle als solche hält der RRIP OE fest, dass feste Bauten im Zusammenhang mit Pferdesportveranstaltungen nicht notwendig seien. Das ist richtig und entspricht der Praxis im Kanton. Meistens finden Sportveranstaltungen nur an einem oder wenigen Wochenenden im Jahr statt, weshalb mobile Infrastrukturen (Tribünen, Zelte, Container etc.) aufgebaut werden. Das ist zwar etwas aufwändig und auch mit jährlichen Kosten verbunden, doch wird damit die Landschaft nicht unnötig mit Bauten und Anlagen belastet, die nur für kurze Zeit zweckentsprechend genutzt werden. Auch aus nutzungsplanerischer Sicht würden Sportbauten und -anlagen ausserhalb der Bauzonen, welche nur eine kurze Zeit im Jahr genutzt werden, dem Landschaftsschutzgebot widersprechen.

Betreffend landwirtschaftlicher Einstellhalle ist festzustellen, dass die Gemeinde Zuoz in ihrer Nutzungsplanung südlich des Baugebietes von Zuoz sowie auf der gegenüberliegenden Innseite im Gebiet „Curtinellas“ Zonen für landwirtschaftliche Hochbauten ausgeschieden hat. Gemäss Art. 68 des Baugesetzes (BauG) sind in dieser Zone landwirtschaftliche Stall- und Wohnbauten unter Beachtung von verschiedenen Auflagen zulässig. Die Gemeinde Zuoz hat somit von der in Art. 16 Abs. 3 RPG enthaltenen Möglichkeit Gebrauch gemacht und das Landwirtschaftsgebiet in Zonen verschiedener Nutzungsintensität unterteilt. Die Zonenkonformität von landwirtschaftlichen Bauten ist in Zuoz somit nicht wie im Normalfall „überall“ in der

Landwirtschaftszone zulässig, sondern nur in den dafür vorgesehenen Gebieten. Dieses planerische Instrument half denn auch mit, dass in der Gemeinde Zuoz die landwirtschaftlichen Betriebe an den richtigen Stellen angesiedelt werden konnten. Zweifellos wäre auch eine Gemeinschaftsremise in einer bestehenden Zone für landwirtschaftliche Hochbauten zulässig. Lässt sich ein solches Vorhaben in den bestehenden Zonen für landwirtschaftliche Hochbauten nicht realisieren, hat die Gemeinde mit einer Nutzungsplanungsrevision die erforderlichen planerischen Voraussetzungen zu schaffen. Dazu muss sie nicht zwingend eine weitere Zone für landwirtschaftliche Hochbauten ausscheiden, sondern dürfte zweifellos die Golfzonenbestimmungen derart ändern, dass eine solche Gemeinschaftsremise auch dort unter dem Titel der Zonenkonformität zulässig ist.

Zusammenfassend ist somit festzustellen, dass eine reine Eventhalle für Pferdeveranstaltungen in einer Golfzone im Widerspruch mit den Grundsätzen der Richtplanung und Nutzungsplanung steht. Auf der anderen Seite darf eine Golfzone derart ausgestaltet werden, dass darin auch landwirtschaftliche Bauten zulässig sind. Es ist somit nachstehend zu prüfen, wie es sich im vorliegenden Fall verhält, wo eine Baute sowohl als Festhalle für den Pferdesport wie auch zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzt werden soll.

2. Zonenkonformität eines Mehrzweckgebäudes

Mit Schreiben vom 12. November 2014 hat das ARE die Gemeinde über eine mögliche Nichtgenehmigung der am 23. April 2014 beschlossenen Teilrevision der Ortsplanung „Fest- und Einstellhalle Pradels“ informiert und die Gemeinde gleichzeitig zu einer Stellungnahme aufgefordert. Mit Schreiben vom 29. Januar 2015 machte die Gemeinde im Wesentlichen darauf aufmerksam, dass eine gestalterisch der Umgebung angepasste Halle, welche im Winter als Einstellhalle für Landwirtschaftsfahrzeuge und im Sommer während des „Concours Hippique“ als Festhalle genutzt werde, gegenüber der jetzigen Situation die bessere Lösung sei. Die momentan am gleichen Standort im Winter auf offener Fläche parkierten Landwirtschaftsfahrzeuge und das im Sommer für rund zwei Monate aufgestellte Festzelt seien unter Berücksichtigung des landschaftlichen Aspektes als sehr störend wahrzunehmen. Zudem sei ein Festzelt aufgrund des hohen Energieverbrauchs sowohl ökologisch wie ökonomisch nicht mehr zeitgemäss. Auch komme eine Verschiebung des temporären

Reitplatzes hin zum Gebiet „Resgia“ aufgrund des damit verbundenen Nutzungskonfliktes mit den dort bereits bestehenden Nutzungen der Flächen (Driving Range des Golfplatzes und Sportanlage des Lyceums) nicht in Frage. Mit einem zweiten Anhörungsschreiben vom 19. Juni 2015 wurde die Gemeinde Zuoz ersucht, insbesondere den landwirtschaftlichen Aspekt genauer dazulegen. So wurde u.a. die Bedarfsfrage bezüglich der landwirtschaftlichen Abstellfläche thematisiert. Mit Schreiben vom 31. August 2015 führte die Gemeinde dazu aus, dass die geplante Halle primär zu touristischen Zwecken realisiert würde und dass sie lediglich als Einstellhalle für landwirtschaftliche Gerätschaften genutzt werden würde, um Synergien zu nutzen. Der Bedarf nach Abstellplätzen für die Landwirtschaft sei von mehreren Landwirten mündlich zugesichert worden. Auf die Erstellung einer genauen Bedarfsanalyse und die Ausarbeitung eines landwirtschaftlichen Konzeptes, welches die konkreten Bedürfnisse der einzelnen Landwirte widerspiegelt, wurde indes verzichtet, dies mit der Begründung, dass die geplante Fest- und Einstellhalle primär aus touristischen Überlegungen realisiert werden soll und nur in einer Art „Nebennutzung“ zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzt würde. Weiter könnte zudem eine Teilfläche der Halle vom Golfbetrieb als Einstellfläche beansprucht werden. Zur Nutzung der Fest- und Einstellhalle führt die Gemeinde weiter aus, dass diese ca. drei Monate im Jahr (Juli, August und September) als Festhalle im Zusammenhang mit dem jährlich stattfindenden „Concours Hippique Zuoz“ genutzt werde, die restlichen neun Monate als Einstellhalle zur Verfügung stehen könnte.

Die Regierung begrüsst grundsätzlich die von der Gemeinde Zuoz vorgesehene Doppelnutzung der Baute. Damit wird der Bodenverbrauch minimiert, resp. mit dem Boden haushälterisch umgegangen, und zudem können Synergien genutzt werden. Vorliegend konnte jedoch (noch) nicht mittels eines landwirtschaftlichen Gutachtens resp. eines Nachweises der Golfplatzbetreiber nachgewiesen werden, dass die zur Diskussion stehende Remise, resp. ein verkleinerter Bau, auch ohne die an sich verpönte reine Nutzung für Pferdesportveranstaltungen erforderlich ist. Mit anderen Worten muss die Gemeinde die „Zonenkonformität“ der Baute für die Landwirtschaft und/oder Golf nachweisen. Erst dann ist eine zonenkonforme Bewilligung zulässig, wobei die Halle in einer Nebennutzung für den Pferdesport verwendet werden darf. Nicht zulässig ist indessen ein primär für den Pferdesport zu erstellendes Gebäude, das bloss in einem Nebenzweck für die Landwirtschaft und den Golfsport verwendet

würde. Mit anderen Worten muss das landwirtschaftliche Bedürfnis (oder der Bedarf für den Golfbetrieb) klar ausgewiesen werden, ansonsten eine zonenkonforme Bewilligung nicht erteilt werden kann.

Aus prozessökonomischen Gründen ist auf eine Nichtgenehmigung oder Sistierung der vorliegenden Nutzungsplanung mangels des noch zu erbringenden Nachweises zu verzichten. Stattdessen ist die Genehmigung mit der ausdrücklichen Auflage zu verbinden, dass im noch durchzuführenden Baubewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen (BAB-Verfahren) die Gemeinde resp. Gesuchstellerin nachzuweisen hat, dass die Baute primär landwirtschaftlich (und golfsportlich) begründet ist. Dazu ist erforderlich, dass die vorhandenen Remisenflächen und der zusätzliche Bedarf der Landwirtschaftsbetriebe einzeln aufgezeigt werden. Die Landwirtschaftsbetriebe müssen sich in der Folge die ihnen zur Verfügung gestellten Flächen in der Gemeinschaftsremise anrechnen lassen und verlieren den Anspruch auf eine Realisierung einer Remise bei ihrem Betrieb. Im konkreten BAB-Gesuch sind die entsprechenden unterzeichneten Verträge/Vorverträge mit den einzelnen Landwirten vorzuweisen. Analoges gilt für den geltend gemachten Bedarf für den Golfbetrieb.

Im Übrigen drängen sich zur vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung keine weiteren Bemerkungen auf. Die Teilrevision des Baugesetzes, der Zonenplan 1:2000 Raum Golf und der Generelle Gestaltungsplan 1:2000 Raum Golf, alle vom 23. April 2014, können im Sinne der Erwägungen genehmigt werden.

F.

Beschwerderecht der Umweltorganisationen

1. Ausgangslage

Gemäss Art. 104 Abs. 2 KRG müssen die beschwerdeberechtigten Umweltorganisationen in der Nutzungsplanung nicht mehr förmlich Planungsbeschwerde an die Regierung erheben, um die Möglichkeit des Weiterzuges des regierungsrätlichen OP-Genehmigungsbeschlusses an die Gerichte (Verwaltungsgericht, Bundesgericht) nicht zu verwirken. Es genügt, wenn sie sich während der in Art. 48 Abs. 4 KRG

geregelten Beschwerdeauflage bei der Fachstelle (ARE) anmelden und danach innert einer von der Fachstelle gesetzten Frist eine Stellungnahme einreichen. Von dieser Möglichkeit hat vorliegend die Umweltorganisation Pro Natura Graubünden Gebrauch gemacht. Diese Organisation hat sich damit das Recht gewahrt, gegen den vorliegenden OP-Genehmigungsbeschluss allenfalls Beschwerde an das Verwaltungsgericht zu erheben. Entsprechend wird die Umweltorganisation in den Verteiler des vorliegenden Beschlusses aufgenommen.

2. Stellungnahme Pro Natura

In ihrer Stellungnahme vom 17. Juni 2014 beantragt die Pro Natura Graubünden die Nichtgenehmigung der Vorlage. Allenfalls seien alternative Standorte für den Pferdesportanlass zu prüfen. Zur Begründung wird im Wesentlichen ausgeführt, die Halle würde die Landschaft weiter zersiedeln und sei nicht auf den gewählten Standort angewiesen.

3. Vernehmlassung der Gemeinde Zuoz

In ihrer Vernehmlassung vom 16. Juli 2014 beantragt die Gemeinde Zuoz, die Teilrevision der Ortsplanung so zu genehmigen, wie sie anlässlich der Gemeindeversammlung vom 23. April 2014 beschlossen wurde. Zur Begründung führt die Gemeinde im Wesentlichen aus, die Landschaft werde mit einer permanenten Fest- und Einstellhalle um ein vielfaches mehr geschont, als wenn sie durch eine Einzelbaute nahe einer bestehenden Baute resp. durch frei in der Landschaft stehende Landwirtschaftsfahrzeuge beeinträchtigt werden könnte. Zudem sei zu erwähnen, dass nicht nur das Fundament für das Zelt bereits zu diesem Zeitpunkt von permanentem Charakter sei, sondern auch die vorgelagerte Tribüne und weitere Infrastrukturen wie beispielsweise Drainagen. Andere Standorte für die Errichtung der Fest- und Einstellhalle beziehungsweise für die Verlegung des temporären Reitplatzes würden keine zur Verfügung stehen.

4. Beurteilung

Die Regierung ist grundsätzlich der Auffassung, dass landwirtschaftliche Bauten und Anlagen nicht zwingend in einer Landwirtschaftszone erstellt werden müssen, sondern auch in einer Golfzone denkbar sind. Dafür ist aber spätestens im folgenden BAB-Verfahren die Notwendigkeit analog der Zonenkonformität in der Landwirt-

schaftszone resp. die Standortgebundenheit in einer Zone übriges Gemeindegebiet aufzuzeigen. Zum Antrag der Pro Natura Graubünden, wonach eventualiter alternative Standorte zu prüfen seien, kann festgehalten werden, dass solche gemäss Vernehmlassung der Gemeinde Zuoz vom 16. Juli 2014 nicht zur Verfügung stehen. Damit macht eine Zurückweisung der Ortsplanungsrevision zur Überarbeitung zwecks Prüfung einer Standortverschiebung keinen Sinn. Hingegen ist auch die Regierung der Meinung, dass eine Baute, welche im Hauptzweck für den Pferdesport dient, vorliegend nicht zulässig ist. Vielmehr ist im Rahmen des BAB-Verfahrens der Bedarf der Halle als landwirtschaftliche Baute oder als Golfbetriebsbaute nachzuweisen. Gelingt dieser Nachweis, ist gegen den Standort nichts einzuwenden, weil so Synergien genutzt werden können.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

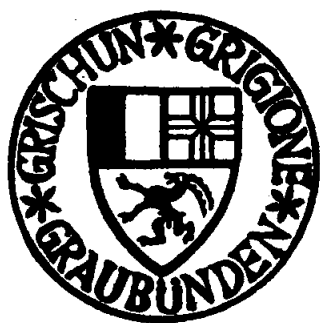
1. Die am 23. April 2014 beschlossene projektbezogene Nutzungsplanung, bestehend aus einer **Teilrevision des Baugesetzes** (Art. 72), einem **Zonenplan 1:2000 Raum Golf** und einem **Generellen Gestaltungsplan 1:2000 Raum Golf**, wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Vorbehalten genehmigt:
 - a) Die Genehmigung der Nutzungsplanung erfolgt unter dem Vorbehalt, dass die geplante Halle nur errichtet werden darf, wenn im vorgängig erforderlichen BAB-Verfahren ein landwirtschaftlicher und allenfalls golfbetrieblicher Bedarf für die „Einstellhalle für Landwirtschaftsfahrzeuge und für Festbetrieb“ nachgewiesen werden kann (Konzept, Verträge etc.).
 - b) Die Nutzung der „Einstellhalle für Landwirtschaftsfahrzeuge und für Festbetrieb“ für nichtlandwirtschaftliche Zwecke darf nur in einem Nebenzweck und zeitlich beschränkt erfolgen.
2. Der Gemeindevorstand Zuoz wird darauf hingewiesen, dass Ortsplanungsrevisionen in Zukunft dem Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung einzu-

reichen sind und der Vorprüfungsbericht des ARE abzuwarten ist, bevor die betreffenden Vorlagen den Stimmberechtigten zur Abstimmung vorgelegt werden (vgl. Art. 12 und Art. 13 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden; KRVO).

3. Der Gemeindevorstand Zuoz wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositives des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 23. April 2014 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltene Vorbehalte innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.
4. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.
5. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
6. Das ARE wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.
7. Der Gemeindevorstand Zuoz sorgt für die Nachführung der Nutzungsplandaten nach den Vorgaben des ARE. 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 Verwaltungsgerichtsbeschwerden eingereicht werden respektive wenn allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerden abgewiesen worden sind.

8. Mitteilung an:

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



Namens der Regierung

Der Präsident:

Martin Jäger

Martin Jäger

Der Kanzleidirektor:

Dr. C. Riesen

Dr. C. Riesen