



Kanton Graubünden  
Gemeinde Felsberg

# Teilrevision Ortsplanung

Hoharai

## Planungs- und Mitwirkungsbericht

## Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Felsberg.  
7012 Felsberg

Kontaktperson: Ernst Cadosch, Gemeindeschreiber  
081 / 257 00 11

Bearbeitung: Stauffer & Studach AG, Chur  
  
Silvio Sauter; Projektleitung  
081 / 258 34 44; s.sauter@stauffer-studach.ch  
  
Dominik Rüegg; Sachbearbeitung  
081 / 258 34 78; d.rueegg@stauffer-studach.ch

Erstellung: Dezember 2013 - Mai 2014

Dokument: \\sbs2\daten\Gemeindedaten\felsberg\op\13\_TR\_Hoharai\Texte\_Berichte\140522\_PMB\_Hoharai\_GEN.docx

## Inhaltsverzeichnis

|          |                                         |          |
|----------|-----------------------------------------|----------|
| <b>1</b> | <b>Anlass</b>                           | <b>2</b> |
| 1.1      | Ausgangslage                            | 2        |
| 1.2      | Ziele und Inhalte der Teilrevision      | 3        |
| 1.3      | Rechtskräftige Ortsplanung              | 3        |
| <b>2</b> | <b>Verfahren</b>                        | <b>3</b> |
| 2.1      | Vorprüfung                              | 3        |
| 2.2      | Öffentliche Mitwirkungsaufgabe          | 3        |
| 2.3      | Gemeindeversammlung                     | 4        |
| 2.4      | Urnenabstimmung                         | 4        |
| <b>3</b> | <b>Grundlagen</b>                       | <b>5</b> |
| 3.1      | Stallneubauprojekt gemäss BAB           | 5        |
| 3.2      | Gefahrensituation                       | 5        |
| <b>4</b> | <b>Konzept</b>                          | <b>6</b> |
| 4.1      | Betriebskonzept                         | 6        |
| 4.2      | Umsetzung in der Nutzungsplanung        | 6        |
| <b>5</b> | <b>Umsetzung in den Planungsmitteln</b> | <b>7</b> |
| 5.1      | Teilrevision Zonenplan                  | 7        |
| 5.2      | Teilrevision Genereller Gestaltungsplan | 7        |
| 5.3      | Teilrevision Baugesetz                  | 7        |

**Anhang 1:** Vorprojekt Stallgebäude Parzellen Nr. 1448 / 1449 / 1177

**Anhang 2:** Betriebskonzept für landwirtschaftliche Hochbauten

# 1 Anlass

## 1.1 Ausgangslage

Die Familie Werner-Camastral (Heidi und Jürg Eugen) betreibt seit 1998 eine Pferdezucht. Es handelt sich dabei um vier Edelbluthaflinger Pferde für die Zucht sowie zwei Wallache, welche für Turniere eingesetzt werden. Die sechs Pferde und maximal zwei Fohlen waren bisher auf dem Hof von Marco Camastral in Chur Süd untergebracht. Infolge der Umgestaltung des Autobahnanschlusses Chur Süd sind die Platzverhältnisse auf dem Hof zu eng geworden, sodass die Unterbringung der Zuchtpferde nicht mehr möglich ist.

Das Wohnhaus der Familie Werner-Camastral befindet sich auf der Parzelle Nr. 1416 im Gebiet ‚Hoharai‘, Felsberg innerhalb der Landwirtschaftszone. Nebst der Parzelle des Wohnhauses befinden sich weitere, angrenzende Landwirtschaftsparzellen im Eigentum der Familie. Am Standort Hoharai werden bisher lediglich einige Kleintiere (Hühner und Kaninchen) gehalten. Ein eigentliches Stallgebäude besteht nicht.

Es wird nun beabsichtigt, in Hoharai ein Stallgebäude zur Unterbringung der Zucht- und Turnierpferde zu erstellen. Das Bauvorhaben befindet sich in der Landwirtschaftszone, direkt angrenzend an das Wohnhaus (Parzelle Nr. 1209).



Abb.) Gebiet Hoharai mit bestehendem Wohnhaus und angrenzenden Landwirtschaftsparzellen.

## **1.2 Ziele und Inhalte der Teilrevision**

Mit der vorliegenden Teilrevision soll der Nutzungszweck des Geländes in Hoharai für die Pferdeausbildung und Pferdezucht in der Ortsplanung definiert werden. Gleichzeitig sollen dadurch die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für den Stallneubau innerhalb der Landwirtschaftszone geschaffen werden.

## **1.3 Rechtskräftige Ortsplanung**

Die heute rechtskräftige Ortsplanung wurde im Wesentlichen am 11. März 2012 von der Urnenabstimmung angenommen und am 18. September 2012 von der Regierung genehmigt. Das Baugesetz vom 26. November 2006 wurde anlässlich der letzten Revision umfassend teilrevidiert. Die heute rechtskräftige Ortsplanung hat in Bezug auf Inhalt und Detaillierungsgrad einen hohen Stand.

# **2 Verfahren**

## **2.1 Vorprüfung**

Die vorliegende Teilrevision wurde gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe erfolgte parallel zum Vorprüfungsverfahren.

Mit Bericht vom 12. März 2014 äusserten sich die Amtsstellen zur vorgesehenen Teilrevision. Der Kanton anerkennt, dass es sich um den Ersatz einer bestehenden Pferdehaltung handelt, welche am bisherigen Standort aufgrund eines überwiegenden Interesses (Nationalstrassenbau) weichen muss. Im Hinblick auf die Genehmigung seien folgende Punkte anzupassen:

- Die Abgrenzung der vorgesehenen Pferdeausbildungs- und Pferdezuchtzone sei auf Flächen ausserhalb der Gefahrenzone 1 zu reduzieren.
- Im Baugesetz (Art. 18c Pferdeausbildungs- und Pferdezuchtzone) sei der 2. Satz in Absatz 4 zu streichen, da die Bewilligungspflicht von temporären Anlagen im kantonalen Recht (KRVO) geregelt wird.

Die gemäss Vorprüfungsbericht geforderten Anpassungen wurden in den Planungsmitteln vorgenommen.

## **2.2 Öffentliche Mitwirkungsaufgabe**

Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe dient der Information der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen in der Ortsplanung. Während der Auflagefrist (30 Ta-

ge) kann jedermann beim Gemeindevorstand schriftlich und begründet Vorschläge und Einwände einreichen. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 19. Januar bis 18. Februar 2014. Während der Auflagefrist sind beim Gemeindevorstand keine Stellungnahmen eingegangen.

Aufgrund der Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung (vgl. Kap. 2.1) ergaben sich nach der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe folgende Änderungen in den Planungsmitteln:

- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan: Reduktion der Pferdeausbildungs- und Pferdezuchtzone auf Flächen ausserhalb der Gefahrenzone 1
- Baugesetz (Art. 18c): Streichung des 2. Satzes in Abs. 4 betreffend Bewilligung von temporären Anlagen

## **2.3 Gemeindeversammlung**

Die Stimmberechtigten haben anlässlich der Gemeindeversammlung vom 8. April 2014 die vorliegende Teilrevision zu Handen der Urnenabstimmung vom 18. Mai 2014 verabschiedet.

## **2.4 Urnenabstimmung**

Die vorliegende Teilrevision wurde anlässlich der Urnenabstimmung vom 18. Mai 2014 mit 625 zu 185 Stimmen angenommen.

## **3 Grundlagen**

### **3.1 Stallneubauprojekt gemäss BAB**

Für den beabsichtigten Stallneubau wurde vor einiger Zeit bereits ein Baugesuch für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone (BAB-Gesuch) beim Kanton eingereicht. Dieses sieht ein neues Stallgebäude auf den Parzellen Nr. 1448 / 1449 / 1177 vor (siehe Anhang 1). Es handelt sich um ein ca. 12.50 m x 32.00 m grosses Gebäude mit 6 Pferdeboxen, Sattelkammer, Milchverarbeitung sowie einem Schafstall. Im Dachgeschoss befindet sich das Heu- und Strohlager.

Zusammen mit dem BAB-Gesuch wurde auch ein Betriebskonzept für landwirtschaftliche Hochbauten (siehe Anhang 2) eingereicht. Das BAB-Gesuch wird aus verschiedentlichen Gründen voraussichtlich von den zuständigen Amtsstellen negativ beurteilt werden.

Zwischenzeitlich wurde auch ein alternativer Standort für den Stallneubau eruiert. Abweichend vom BAB-Gesuch ist neu die Parzelle Nr. 1209 und teilweise die Parzelle Nr. 1208 für das Stallgebäude vorgesehen. Der neue Standort liegt näher am Wohngebäude und schafft eine kompakte Anordnung der Betriebsgebäude. Aufgrund des neuen Standortes wird das Stallbauprojekt hinsichtlich der Ausrichtung der Öffnungen und der inneren Raumaufteilung noch anzupassen sein.

### **3.2 Gefahrensituation**

Die für den Stallneubau vorgesehenen Parzellen Nr. 1208 und 1209 werden von rechtskräftigen Gefahrenzonen (Gefahrenzone 1 und 2) überlagert. Bei der Gefahrenzonen sind durch Lawinen und Murgang begründet. Innerhalb der Gefahrenzone 1 dürfen keine neuen Bauten und Anlagen erstellt werden, welche dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen (Art. 38, Abs. 2). Der Stallneubau ist deshalb ausserhalb der Gefahrenzone 1 zu erstellen. Aufgrund der knappen Platzverhältnisse wird sich der Neubau allerdings teilweise in der Gefahrenzone 2 befinden. Im Rahmen der Projektierung wird deshalb in Rücksprache mit den zuständigen kantonalen Amtsstellen über die notwendigen baulichen Schutzmassnahmen zu befinden sein.

## 4 Konzept

### 4.1 Betriebskonzept

Die Hauptausrichtung des Betriebes liegt in der Zucht von Edelbluthaflingern. Die Pferde werden sowohl im Reit- als auch im Fahrsport eingesetzt. Eine weitere Produktionsrichtung ist die Verarbeitung von Stutenmilch zu Kosmetikprodukten. Inwiefern die gemäss BAB-Gesuch vorgesehene Schafzucht (ca. 20 Schafe) in den Betrieb integriert wird, ist derzeit noch offen. Weitere Informationen zum Betrieb und der Betriebsausrichtung finden sich im Betriebskonzept im Anhang 2 dieses Berichtes.

### 4.2 Umsetzung in der Nutzungsplanung

Für die vorgesehene Pferdezucht und Pferdeausbildung wird in der Nutzungsplanung eine entsprechende Spezialzone geschaffen. Diese erlaubt eine detaillierte Umschreibung der zulässigen Nutzungen sowie eine parzellenscharfe Abgrenzung gegenüber der übrigen Landwirtschaftszone.

In der Gemeinde Felsberg und weiteren Gemeinden bestehen bereits vergleichbare Zonen:

- Felsberg, Zarazass  
Im Gebiet Zarazass besteht eine rechtskräftige Pferdesportzone. Der Hauptzweck der Zone umfasst den Reitsport (u.a. Dressur- und Springreiten). Es handelt sich um eine Grundnutzung mit überlagerten Gestaltungsbereichen.
- Maienfeld, Pardella  
Die Pferdeausbildungs- und Pferdepensionszone umfasst einen Landwirtschaftsbetrieb mit angegliederter Reithalle zur Aufzucht und Ausbildung von Pferden. Der Zonenzweck der Landwirtschaftszone wird durch die überlagerte Nutzung spezifiziert bzw. erweitert.
- Malans, Dalieba  
Die Zone für Pferdehaltung beim ‚Californiahof‘ in Malans wurde erst kürzlich durch die Regierung genehmigt (RB 727 vom 10. August 2010). Der landwirtschaftlich nicht mehr benötigte Betrieb konnte gestützt auf die Zonenzuweisung für die Pferdehaltung umgenutzt und massgeblich erweitert werden.  
Im Regierungsbeschluss wurde festgehalten, dass *‚in der Wahrnehmung der Öffentlichkeit die Pferdehaltung der Landwirtschaft zugeschrieben wird – ungeachtet, ob das darin untergebrachte Pferd der Landwirtschaft oder dem Gewerbe dient. Folglich werden auch Stallbauten für die Pferdehaltung im Landwirtschaftsgebiet als nicht störend empfunden.‘*

Die Ausgangslage und die Nutzungsabsichten am Standort Hoharai in Felsberg sind vergleichbar mit den vorerwähnten Beispielen. Des Weiteren besteht ein Betriebskonzept und die beanspruchten Landflächen stehen im Eigentum der Betriebsleiterin. Das Gebiet ist durch die Taminserstrasse bereits erschlossen. Die unmittelbare Umgebung des Gebietes Hoharai ist geprägt durch die landwirtschaftliche Nutzung. Es bestehen mehrere landwirtschaftliche Bauten in der Nachbarschaft.

## **5 Umsetzung in den Planungsmitteln**

### **5.1 Teilrevision Zonenplan**

Im Zonenplan wird neu eine Pferdeausbildungs- und Pferdezuchtzone definiert. Diese umfasst die Parzelle Nr. 1209 sowie Teile der Parzelle Nr. 1208. Die Grösse der Zone ist so bemessen, dass der Stallneubau gewährleistet und die Gefahrensituation berücksichtigt ist.

### **5.2 Teilrevision Genereller Gestaltungsplan**

Im Generellen Gestaltungsplan wird der Bereich für Hochbauten definiert. Dieser leitet sich einerseits aus dem einzuhaltenden Grenzabstand gegenüber der Strassenparzelle sowie der Gefahrenzone ab. Der voraussichtliche Grundriss des Neubaus von 12 x 30 m kann innerhalb dieses Bereiches untergebracht werden.

### **5.3 Teilrevision Baugesetz**

Das Baugesetz wird mit Bestimmungen zur neuen Pferdeausbildungs- und Pferdezuchtzone ergänzt (Art. 18c neu). Es sind nur Bauten und Anlagen zulässig, welche im Zusammenhang mit der Ausbildung und der Aufzucht von Pferden stehen zulässig. Ausserhalb des Bereiches für Hochbauten sind nur Gestaltungselemente, Wege, Allwetterausläufe etc. gestattet.