

GR_GERICHTE R 2011 80 vom 9. Februar 2016

GR Gerichte, 2016-02-09, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2011_80

FR: GR_GERICHTE R 2011 80 du 9 février 2016

IT: GR_GERICHTE R 2011 80 del 9 febbraio 2016

Regeste

Ortsplanungsrevision | Kostenverteilung Quartierplanung, Erschliessung etc.

Erwägungen

E. 5

Am 6. Juni 2011 nahm das kantonale Amt für Natur und Umwelt (ANU) gegenüber dem DVS zur Planungsbeschwerde Stellung. (Die Stellungnahme lag zunächst nicht bei den Akten und wurde vom Instruktionsrichter am 6. März 2012 beim DVS ediert und den Parteien am 7. März 2012 zur Kenntnisnahme zugestellt.) Das ANU wies darauf hin, dass es auf Wunsch der Gemeinde am 30. Juli und am 26. August 2010 FAT-Abstände ermittelt habe (Beilagen 10, 11 und 12 zur Vernehmlassung der Gemeinde im Planungsbeschwerdeverfahren). Die Berechnungen wiesen einen Fehler auf, der dazu führe, dass die Mindestabstände zu gering ausgefallen seien. Als Korrekturfaktor für Aufstallung/Entmistung sei 0.8 angenommen worden statt 1.0. Man müsse also die in den vorgenannten Beilagen zur Vernehmlassung der Gemeinde angegebenen Mindestabstände mit 1.25 multiplizieren.

Die eine Berechnung sei für den bewilligten Zustand (30 GVE in 59A-B, 5 Pferdeboxen in der Südwestecke 59A-C [Bemerkung: 2 Ställe: [Bemerkung: 59A-A und 59A-B ■ Stall 1; 59A-C ■ Stall 2], keine Korrektur für Weide), die andere im Sinne eines Entgegenkommens an den Gesuchsteller unter Annahme des durchschnittlichen Tierbestandes während der letzten zehn Jahre durchgeführt worden (39.7 GVE, aufgeteilt auf 3 Ställe [Bemerkung: 59A-A und 59A-B ■ Stall 1; 59A ■ Stall 2; 59A-C ■ Stall 3] mit Korrektur für Weide 0.75) und die dritte gemäss Angaben des Beschwerdeführers (total 54 GVE, aufgeteilt auf 3 Ställe [Bemerkung: 59A-A und 59A-B ■ Stall 1; 59A ■ Stall 2; 59A-C ■ Stall 3] mit Korrektur für Weide 0.75). Für die Einzelbetrachtung seien die Mindestabstände gemäss geltender Praxis in Graubünden von den zu Parzelle 329 und 2444 nächstgelegenen Emissionsquellen aus ermittelt worden, was die Nachbarn in der Umgebung der Anlage bevorzuge. Für die Ermittlung mit gegenseitiger Beeinflussung der Ställe sei der Mittelpunkt des Stalls bzw. des Gebäudeteils, der die Tiere enthalte, als Emissionsquelle betrachtet worden. Dies entspreche dem Vorgehen gemäss FAT-Bericht. Sowohl bei einer Einzelbetrachtung der Ställe als auch bei Berücksichtigung der gegenseitigen Beeinflussung mehrerer Ställe seien die Mindestabstände im bewilligten Zustand gegenüber Parzelle 329 und 2444 gut eingehalten, nicht jedoch gegenüber Parzelle 343 (bestehende Wohnzone). Auch bei der Berechnung nach durchschnittlichem Tierbestand seien die gleichen Messpunkte gewählt worden. Bei der Einzelbetrachtung der Ställe sei der Mindestabstand von Stall 3 gegenüber der überbauten Parzelle 326 (bestehende Wohnzone und von Stall 2 derjenige gegenüber Parzelle 329) nicht ganz eingehalten. In beiden Fällen betrage der Mindestabstand 22.25 m (1.25×17.8 m). Bei

Berücksichtigung der gegenseitigen Beeinflussung mehrerer Ställe seien die Mindestabstände gegenüber Parzelle 2444 eingehalten und gegenüber Parzelle 329 knapp nicht eingehalten. Die überbauten Parzellen 343 und 326 (beide in bestehender Wohnzone) befänden sich so zu einem grossen Teil innerhalb des Mindestabstandes. Die dritte Berechnung ergebe die genau gleichen Resultate wie die zweite.

Zum Gutachten des SBV sagte das ANU, der Haupteinwand dagegen sei, dass Anzahl und Verteilung der Tiere auf die einzelnen Gebäude nicht den früheren Angaben entsprächen. Neu sollten 33 Kälber in der Führenanlage gemästet werden, im Gutachten als Teil von Stall 2 bezeichnet. Zudem seien für die Berechnung 42 Pferdeboxen angenommen worden, die möglicherweise nicht alle bewilligt seien. Es sei nicht nachvollziehbar, wie die Einteilung der Ställe erfolgt sei. Weshalb Stall 3 separat betrachtet werde, sei ebenfalls nicht nachvollziehbar. Die umgenutzte, nicht bewilligte Führenanlage rücke das Zentrum von "Stall 2" Richtung Parzelle 329. Ohne diese unbewilligte Umnutzung befände sich das Zentrum von Stall 2 im Hof zwischen den Gebäuden 59A-A und 59A-B, also mehr als 40 m von den einzuzonenden Parzellen entfernt. Es sei unklar, wie die GVE für Stall 2 und Stall 4 ermittelt worden seien. Es sei offenbar keine Korrektur für Weide vorgenommen worden. Die Korrektur für die Geländeform sei mit 1.2 zu hoch. Die auf S. 13 dargestellten Hüllkurven seien unvollständig. Bei Ställen 1 und 3 seien die gewichteten Mindestabstände von 51 bzw. 33 m gegenüber Wohnzonen nicht eingezeichnet. Werden sie eingezeichnet, wäre klar, dass sich die Parzellen in der bestehenden Wohnzone zu einem grossen Teil innerhalb der Mindestabstände befänden. Aus dem Gutachten SBV ergebe sich somit, dass die Umnutzung der Führenanlage schon deshalb nicht bewilligt werden könne, weil die Mindestabstände gegenüber der bestehenden Wohnzone nicht eingehalten seien, unabhängig davon, ob Parzellen 329 und 2444 eingezont würden oder nicht.

E. 5.2

des Planungs- und

Mitwirkungsberichts vom 10. November 2010). Dort solle die bisherige AZ halbiert und durch Nutzungstransport eine Konzentration des Baugebietes unter Schaffung von Freiflächen erreicht werden. Die Neueinzonung von Parzellen 329 und 2444 diene gewissermassen einer rechtsgleichen Umsetzung dieser Freihaltebestrebungen. Die für die angestrebte Freihaltung erforderlichen Auszonungen könnten nicht zu 100 % durch Aufzonungen in unmittelbarer Nachbarschaft an den Rändern der Siedlungsinnenräume erzielt werden. Zur Gleichbehandlung aller in den Siedlungsinnenräumen betroffenen Grundeigentümer habe die Stadt eine vertragliche Regelung treffen können, die die Einzonung von Parzellen 329 und 2444 bedinge. Die vom Beschwerdeführer zum Abtausch offerierte Parzelle 1793 oder die gemeindeeigene Parzelle 4 im Gebiet ... kämen für eine Kompensationsvereinbarung nicht in Frage. Die Einzonung von Parzellen 329 und 2444 sei die einzige raumplanerisch vertretbare Möglichkeit zur Sicherstellung der rechtsgleichen Umsetzung des in einem grossen öffentlichen Interesse liegenden Konzepts der Stadt zur Freihaltung wertvoller Innenräume. Für Anlagen der bäuerlichen Tierhaltung und der Intensivtierhaltung gälten die besonderen Vorschriften nach Anhang 2 Ziff. 51 der LRV (Art. 3 Abs. 2 lit. a LRV). Hier müssten die nach anerkannten Regeln der Tierhaltung erforderlichen Mindestabstände zu bewohnten Zonen eingehalten werden (Ziff. 512 des Anhangs 2). Als anerkannte Regel der Tierhaltung gelte insbesondere der FAT-Bericht 476/1995. Zuvor seien die Mindestabstände nach dem FAT-Bericht 350/1988 ermittelt worden. Die vorgesehene Revision des FAT-Berichts (Nr. 476, Vernehmlassungsentwurf

vom 7. März 2005) sei vorgesehen, aber bis anhin nicht durchgeführt worden. (Darstellung der Berechnung der FAT-Mindestabstände). Die Mindestabstände dienten bei neuen Anlagen der vorsorglichen Emissionsbegrenzung. Bei bestehenden Anlagen werde anhand der erforderlichen Mindestabstände beurteilt, ob Immissionen übermässig seien und die Anlage allenfalls saniert werden müsse (BGU 1C_ 306/2010 E 3.2 mit Hinweisen).

Die FAT-Richtlinien könnten auch herangezogen werden, um zu beurteilen, ob bei einer Neueinzonung die von einer benachbarten, bereits bestehenden Tierhaltungsanlage stammenden Geruchsbelästigungen gegen die Eignung der einzuzonenden Parzellen als Bauzone sprechen könnten. Gemäss Art. 3 Abs. 3 lit. b des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) sollten Wohngebiete nämlich vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung möglichst verschont werden (Interessenabwägung; kein Verbot der Einzonung von Bauland wegen übermässiger Geruchsbelästigung möglich). Hier sei umstritten, auf welcher Basis die Mindestabstände ermittelt werden sollten. Nicht die technische Anwendung des FAT-Berichts 476/1995 sei umstritten, sondern von welchem Tierbestand und von welchen Messpunkten im Hinblick auf die Ermittlung des Mindestabstandes auszugehen sei. Auf dem Betrieb des Beschwerdeführers seien folgende Tierhaltungsanlagen bewilligt worden: - Stall für 30 Kühe bzw. 30 GVE (unter der Annahme, dass es sich um Milchkühe handle), der aus Sicht der Luftreinhaltung zu Wohnzonen einen Abstand von 23.4 m einhalten müsste. Die Nordwestfassade sei weniger als 10 m von der nächstgelegenen Wohnzone entfernt. Die Hauptemissionsquelle befinde sich vor der Südfassade, im Abstand von mindestens 40 m von der heute einzuzonenden Parzellen 239 und 2444 entfernt. - Reithalle mit 5 bewilligten Pferdeboxen. 2006 sei eine Abstandsberechnung für 14 Pferde durchgeführt worden. 5 Pferdeboxen seien im Februar 2007 bewilligt worden. - Nicht bewilligt sei die Umnutzung der Führenanlage zur Nutzung als Stall für Kälber. Wie viele der übrigen 17 Pferdeboxen im Gebäude 59A-C bewilligt seien, sei kaum rekonstruierbar. Es sei auch nicht bekannt, ob und allenfalls wann die Nutzung der Gebäude 59A und 59A-A als Pferdeställe bewilligt worden seien. Dort befänden sich 9 bzw. 7 Pferdeboxen. Das ANU habe am 30. Juli 2010 auf Wunsch der Gemeinde zwei Abstandsberechnungen gemäss FAT-Bericht 476/1995 durchgeführt. Die eine stütze sich auf den bewilligten Zustand ab (Beilage 10 der Gemeinde im Planungsbeschwerdeverfahren), die andere auf den durchschnittlichen Tierbestand während

E. 6

Am 5., mitgeteilt am 6. Juli 2011, wies die Regierung die Planungsbeschwerde ab. Sie erwog, dass die vorliegende Einzonung im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision mehr oder weniger die einzige sei. Sie habe als Hintergrund die im Rahmen der Revision umgesetzte Bestrebung der Stadt zur dauernden Freihaltung der schutzwürdigen kernnahen Siedlungsinnenräume "... Vorstadt" und "..." (vgl. dazu Ziff.

E. 10

Jahren (Beilage

E. 11

Am 11. Januar 2012 hielt der Beschwerdeführer replicando an seinen Anträgen fest. Der rechtmässige Vorbestand beinhalte alle zur Zeit ihrer Errichtung materiell rechtmässigen Bauten und Anlagen. Zudem bestünden die beanstandeten Teilnutzungen grösstenteils seit Jahrzehnten. Zwischendurch hätten immer wieder Bewilligungsverfahren stattgefunden,

weswegen die Baubehörden

immer über die praktizierten Nutzungen orientiert gewesen seien. Wäre zudem die Stadt der Ansicht, Bauten und Anlagen auf Parzelle 328 seien bewilligungspflichtig, hätte sie entsprechende Verfahren durchführen müssen. Die Baubehörde müsse beweisen, dass eine unzulässige Baute, Anlage oder Nutzung bestehe, nicht der Beschwerdeführer das Gegenteil. Im Einzelnen verhalte es sich wie folgt: 59A-B: Die von der Stadt als nicht bewilligt bezeichneten 4 Pferdeboxen befänden sich nicht im orange markierten Teil von Beilage 1 der Gemeinde im Verfahren R 11 80, sondern im Bereich des 1992 bewilligten Gebäudes. Im orange markierten Bereich sei 1999 eine Fressplatte und die Überdachung derselben in Ergänzung des 1991/1992 bewilligten Grossviehstalls bewilligt worden. 2001 seien die teilweise im Freien liegenden überdachten Liegeplätze und die überdachte Krippe zu 4 Liegeboxen für Pferde umgebaut worden. Anstelle der bewilligten möglichen 19 GVE würden heute nur noch 2.8 GVE (4 Pferde) im entsprechenden Bereich untergebracht.

59A-C: Im Rahmen des Baugesuchs für die Reithalle sei ein Bereich für Unterstand/Pferdeboxen mit Auslauf eingegeben worden. Der Einbau der Pferdeboxen sei damals grundsätzlich bewilligt und es sei ausdrücklich festgehalten worden, dass beim Einbau der Boxen der Nachweis der Einhaltung der Gewässerschutzvorschriften erbracht werden müsste. Als diese Boxen 2000 gebaut worden seien, hätten sich die entsprechenden Vorschriften geändert gehabt. Der Anschluss der Boxen an eine Güllegrube sei seither nicht mehr vorgeschrieben. In gewässerschutzrechtlicher Hinsicht seien deshalb keine zusätzlichen Anpassungen mehr notwendig gewesen. Somit habe der Beschwerdeführer von der Mitbewilligung des Einbaus der Pferdeboxen ausgehen können. Dies sei auch bis zum vorliegenden Verfahren die Auffassung der Stadt gewesen. Die damals durchgeführte FAT-Berechnung sei auf der Basis von 14 Pferden (Summe der im Jahr 2000 in der Halle [9 Boxen] und im Jahr 2005 im Anbau [5 Boxen]) erstellt worden und entspreche der Zahl der heute in der Reithalle vorhandenen Boxen. 59A: Das sei der alte Vieh- und Pferdestall von 1912. Er sei beim Bau von Stall 59 A-B bezüglich der Rindviehhaltung ersetzt worden. Bis zum Bau des Stalles

59 A-B seien im alten Stall 59A 18 Kühe im Anbindesystem und 6 Pferde ebenfalls im Anbindesystem untergebracht gewesen. 1995 habe man die Stellplätze in Boxen unterteilt. Die maximale Belegung von 20.1 GVE (18 Kühe und 6 Pferde) sei auf die heutige Belegung von 6.3 GVE, d.h. 9 Pferde, verringert worden. Gemäss Schätzung von 1993 sei früher dort sogar ein Schweinestall von über 80 m² untergebracht gewesen. 59A-A: Dieser Stall sei 1975 umgebaut und anfangs der Achtzigerjahre an die Tierhaltevorschriften angepasst worden. In der Schätzung vom 13. November 1975 sei er ausdrücklich als Pferdestall mit 19 Plätzen entsprechend 15 GVE bezeichnet worden. Ursprünglich seien darin 10 Pferde und 15 Stück Jungvieh im Anbindesystem untergebracht gewesen. Diese Flächen seien durch den Einbau von Zwischenwänden in Boxen unterteilt worden. Die Anzahl der heute dort unterbrachten Pferde entspreche 4.9 GVE. Auch in den Schätzungen von 1981 und 1993 sei der Stall immer als Pferdestall bezeichnet worden. Die heutige Pferdehaltung dort sei offensichtlich rechtmässig vorbestanden. Gebäudeteil E (59A-F): Dabei handle es sich um die Umnutzung des Innenraums der Führenanlage zu einem Kälberstall. Diese Umnutzung sei erfolgt, bevor die Einzonungsabsichten bekannt geworden seien und sei damals materiell rechtmässig und somit bewilligungsfähig gewesen. Die Nutzung sei damals wie heute zonenkonform und halte gegenüber der damals geltenden Zonenordnung die Mindestabstände zur Bauzone ein. Soweit dem Beschwerdeführer

unterstellt werde, dass er in Kenntnis der rechtlichen und tatsächlichen Situation einzig für die Umnutzung der Fähranlage ein nachträgliches Gesuch stelle, sei zu bemerken, dass er sich im Einvernehmen mit der Fachstelle des ... auf den Standpunkt stelle, die übrigen Umnutzungen bewegten sich im Rahmen des Bewilligten und seien somit nicht bewilligungspflichtig. Der Plan Beilage 1 der Gemeinde und die entsprechenden Vorhalte seien erstmals in der Vernehmlassung im Beschwerdeverfahren R 11 38 vorgebracht worden. Ein diesbezügliches Verfahren habe die Stadt bisher nicht eingeleitet. Die Berücksichtigung der übrigen Stallungen bei der Berechnung der FAT- Abstände sei im Rahmen der Ortsplanungsrevision nie zur Diskussion

gestanden. Deswegen habe der Beschwerdeführer davon ausgehen können, diese Einrichtungen gälten als bewilligt. Nur der Standort für die Kälber sei bei der Berechnung der FAT-Abstände von der Stadt nicht berücksichtigt worden. Dies zeige, dass die Stadt keine Zweifel an der Rechtmässigkeit der entsprechenden Nutzung gehabt habe. Die anlässlich der Einzonung zu prüfenden gegenüberstehenden Interessen seien umfassend zu ermitteln. Dies bedinge auch Abklärungen vor Ort. Es sei bekannt, dass auf dem Betrieb bereits vor der Errichtung der anerkannten 5 Pferdeboxen 2005 Pferde gehalten worden seien. Früher habe der Vater des Beschwerdeführers mit Pferden gehandelt und habe nach der Betriebsübergabe an den Sohn 1994 noch einige Zeit selber 11 Pensionspferde auf dem ... betreut. Darauf habe er die Behörde anlässlich der Zonenplanrevision 1995/1997 hingewiesen. Schon 1987 habe für Parzelle 329 und 2444 eine Einzonung zur Diskussion gestanden. Damals seien diese der Landwirtschaftszone zugewiesen worden, im Gegensatz zu den Parzellen oberhalb der ... welche dem Reservebaugelände zugewiesen worden seien. Es sei davon auszugehen, dass insbesondere Überlegungen betreffend den Erhalt des Betriebs des Beschwerdeführers zur definitiven Zuweisung dieser Parzellen zur Landwirtschaftszone geführt hätten. Es werde nicht begründet, weswegen die Einzonung der beiden Parzellen in überwiegendem öffentlichem Interesse sei. Es werde nicht dargetan, weswegen der angestrebte Schutz von Siedlungsräumen im Weichbild von ... nur mittels Realersatz möglich sei und keine anderen Möglichkeiten bestünden. Nur in einem der drei betroffenen Bereiche der Kernzone werde zudem Realersatz angeboten und dies ausgerechnet in unmittelbarer Nachbarschaft der Liegenschaften von ... Es müsste nachgewiesen sein, dass dies in überwiegendem öffentlichem Interesse sei und insbesondere, dass der Realersatz tatsächlich genau durch Einzonung dieser beiden Parzellen realisiert habe werden können. Dieser Nachweis sei bis heute nicht erfolgt. Die mit der Beschwerdeantwort der Stadt eingereichten Berechnungen würden nicht entsprechend der heute geltenden Richtlinien und Praxis vorgenommen. Bei mehreren Stallungen sei der Mindestabstand, welcher sich aufgrund der gegenseitigen Beeinflussungen der Stallungen ergebe, ab einem Punkt im

Zentrum der Stallungen zu messen. Gemäss Gutachten des SBV sei dieser Punkt der Auslauf des Rindviehbestandes. Die neu eingereichten Berechnungen gälten als bestritten, weil die Kurve mit gegenseitiger Beeinflussung ab dem Zentrum des Stalles eingezeichnet werde. Diese Messung sei tatsachenwidrig und bewirke eine Verschiebung des Mindestabstandes weg von den einzuzonenden Parzellen. An einer Expertise werde festgehalten.

E. 12

Am 23. Januar 2012 (Poststempel) hielt die Regierung duplicando an ihren Rechtsbegehren fest. Die Replik enthalte keine entscheiderelevanten neuen Aspekte und sei teilweise nicht

nachvollziehbar. Die Kernfrage sei, ob die bereits vorgenommene Umnutzung des Innenhofs der Pferdeführanlage zur Haltung von 33 Kälbern zur Mast zum legalen betrieblichen Ist-Zustand geschlagen werden könne. Dies sei nicht der Fall. Deswegen sei die neue Wohnzone zu praktisch 100 % FAT- konform und somit genehmigungsfähig.

E. 13

Am 6. Februar 2012 hielt auch die Stadt duplicando an ihren Anträgen fest. Das ANU habe die ... berechnet. Dies entspreche der ortsüblichen Praxis und davon sei nicht abzuweichen (keine Expertise nötig). Der Einzonung der zwei Parzellen 329 und 2444 stehe nur die illegale Umnutzung der Führanlage entgegen. Alle anderen, nicht bewilligten Umbauten und Umnutzungen wirkten sich nur gegenüber eingezontem und bereits überbautem Bauland im Norden aus. Dies sei nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Ob diese Umnutzungen schlussendlich materiell rechtmässig seien oder nicht, werde ein Verfahren ergeben, dass losgelöst vom vorliegenden Fall auf kommunaler Ebene einzuleiten und durchzuführen sei.

E. 14

Am 21. Februar 2012 hielt der Beschwerdeführer noch fest, dass sich die Frage, ob die FAT-Abstände eingehalten seien, nicht allein auf die Frage betreffend der Umnutzung der Führanlage für Pferdehaltung beziehe. Bei richtiger Anwendung der FAT-Grundsätze seien die Mindestabstände selbst

dann nicht eingehalten, wenn die formell nicht bewilligte Umnutzung der Führanlage nicht berücksichtigt werde. Es stelle sich zudem die Frage, ob nicht schon allein der Betrieb der bewilligten Führanlage für Pferde einer entsprechenden Einzonung entgegenstehe. Die Anlage sei pro Tag während rund 14 Stunden im Betrieb und mit 3-6 Pferden belegt. Damit handle es sich bei der Führanlage eigentlich um eine Baute, die bei der Berechnung ebenfalls berücksichtigt werden müsse. Man habe sich mit der tatsächlichen Situation auf dem Hof nicht auseinandergesetzt. Sowohl die mit dem Bau der Reithalle (59A-C) bewilligten Pferdeboxen als auch die Pferdeboxen im Pferdestall 59A-A seien näher als 40 m zu den einzuzonenden Parzellen. Darauf habe der Beschwerdeführer die Stadt sofort nach Bekanntwerden ihrer diesbezüglichen planerischer Absichten hingewiesen.

E. 15

Am 1. März 2012 verzichtete die Stadt auf eine Vernehmlassung und am 5. März 2012 auch die Regierung auf eine weitere Stellungnahme dazu.

E. 16

Am 6. März 2012 edierte die Regierung auf Begehren des Instruktionsrichters die - interne - Stellungnahme des ANU vom 6. Juni 2011 zur Planungsbeschwerde gegen die Revision der Ortsplanung von ... Diese wurde dem Beschwerdeführer und der Stadt am 7. März 2012 zur Kenntnis zugestellt. Am 19. März 2012 beantragte der Beschwerdeführer, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und die Sache zur neuen Beurteilung unter Gewährung des rechtlichen Gehörs an die Regierung zurückzuweisen. Eventualiter sei ihm eine Frist zu einer Stellungnahme zum neu eingereichten Aktenstück bis zum 28. März 2012 einzuräumen. Die Fristerstreckung wurde dem Beschwerdeführer gewährt.

E. 17

Am 28. März 2012 beantragte der Beschwerdeführer wiederum, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und an die Vorinstanz zurückzuweisen. Die Vorinstanz sei anzuweisen, das Verfahren auszusetzen, bis in einem von der Stadt im Sinne von Art. 94 KRG durchgeführten förmlichen Verfahren der rechtmässige Zustand bestimmt sei (auf die schon in den

Rechtsschriften enthaltene Begründung zu diesem Antrag im Schreiben vom 28. März 2012 wird in der Folge nicht mehr eingegangen). Weil die Regierung die Stellungnahme des ANU vom 6. Juni 2011 ihm nicht unterbreitet habe, habe sie das rechtliche Gehör verletzt. Dies sei ein erheblicher Verstoss, womit eine Heilung ausgeschlossen sei. Die Stellungnahme des ANU sei ab Seite 8 praktisch wörtlich in den angefochtenen Entscheid übernommen worden. Das ANU habe sich für seinen Bericht auf eigene Sachverhaltsabklärungen gestützt, zu welchen die Parteien keine Stellung hätten nehmen können. Insbesondere sei aufgrund eigener Erhebungen der durchschnittliche Tierbestand festgestellt worden und diese Feststellung in den angefochtenen Entscheid übernommen worden. Dies wäre dem Beschwerdeführer zwingend zur Stellungnahme zu unterbreiten gewesen, insbesondere auch weil die Feststellung falsch gewesen sei. Die Stellungnahme des ANU enthalte wesentliche Unsicherheiten bezüglich der Frage, welche Stallungen bei der Berechnung der Abstandsvorschriften zu berücksichtigen seien. Eine Beurteilung der Einhaltung der Mindestabstände hätte nicht erfolgen dürfen, solange die Schlussfolgerungen in Bezug auf den bewilligten Zustand hätten relativiert werden müssen.

E. 18

Am 20. April 2012 hielt die Regierung fest, dass die Stellungnahme des ANU vom 6. Juni 2011 einzig und allein dem internen Meinungsbildungsprozess der Regierung gedient habe. Sie sei nur für den internen Gebrauch der Regierung bestimmt gewesen. Sie sei im angefochtenen Entscheid über weite Strecken praktisch unverändert zum Gegenstand der Erwägungen im angefochtenen Beschluss erhoben worden. Angesichts der fachtechnisch komplexen Fragestellungen im vorliegenden Fall habe sich vorliegend ein solches Vorgehen anboten respektive aufgedrängt. Die Stellungnahme sei praktisch wörtlich im angefochtenen Entscheid wiedergegeben worden und der Beschwerdeführer habe gestützt darauf seine Eingabe ans Gericht angefertigt. Deswegen laufe die jetzige Eingabe des Beschwerdeführers im Ergebnis auf eine zweite verwaltungsgerichtliche Beschwerde hinaus. Gäbe man seinem

Antrag auf Zurückweisung statt, könnte der Beschwerdeführer zum dritten Mal zur Argumentationskette der Regierung Stellung nehmen. Verwaltungsinterne Aktenstücke würden vom Anspruch auf Akteneinsicht nicht erfasst.

E. 19

Am 2. Mai 2012 verzichtete die Stadt innert verlängerter Frist und unter Verweisung auf die Stellungnahme der Regierung vom 20. April 2012 auf eine Stellungnahme. Sie reichte noch die offiziellen Angaben zur koordinierten landwirtschaftlichen Betriebsdatenerhebung für 2010 ein. Danach habe damals der Rindviehbestand 63 Stück (durchschnittlicher Bestand) betragen.

E. 20

Am 29. Juni 2012 führte das Verwaltungsgericht (5. Kammer) einen Augenschein durch, an dem der Beschwerdeführer persönlich – im zweiten Teil der Begehung auf dem ...

zusammen mit seiner Familie – in Begleitung seines Rechtsanwaltes anwesend war. Von Seiten der Stadtgemeinde waren der Stadtpräsident, der Chef des Bauamtes und deren Rechtsvertreter zugegen. Weiter waren noch ein Vertreter der Regierung bzw. des Amtes für Raumentwicklung (ARE) und eine Vertreterin des Amtes für Natur- und Umwelt (ANU) präsent. Allen Anwesenden wurde dabei an vier verschiedenen Standorten (1. Im ...; 2. Auf der Anhöhe bei den Parz. 329 und 2444 – nahe Parz. 328 des Beschwerdeführers; 3. und 4. Auf dem Hofareal von Parz. 328 (Aussenansicht und Stall-/Gebäudeinnenansicht, inklusive „Führanlage“ [Pferderundlauf]) die Gelegenheit geboten, sich auch noch mündlich vor Ort zur Streitsache zu äussern (vgl. Protokoll). Im Verlaufe der Begehung wurden seitens des Gerichts noch insgesamt 30 Farbfotos (im Format A4) von den jeweiligen Örtlichkeiten bzw. den dort aufgehängten Zonen-, Generellen Gestaltungs- und „Immissionsplänen“ erstellt und zu den Akten genommen. Zu Beginn der Begehung gab der Stadtpräsident vor dem Rathaus ein Papier betreffend Ablauf des Augenscheins an alle Anwesenden ab. Im (Stao 1) wurden Ausführungen zur Entstehungsgeschichte und zur raumplanerischen Strategie der Stadtgemeinde betreffend bestehende und zukünftige Bodennutzung (Zoneneinteilungen mit Nutzungskonzentrationen an den

„Quartierändern“, Erschliessungsproblematik usw.) gemacht (vgl. Fotos 1-5). Auf der Anhöhe bei den Parz. 329 und 2444 mit Blick auf das darunterliegende Pferdehofareal des Beschwerdeführers (Parz. 328) wurden Ausführungen zur Entstehung und Entwicklung der einzelnen Pferdeställe und der übrigen Nutzbauten auf dem Hof (Stao 2: Fotos 1-4 einschliesslich der Parz. 329/2444 Fotos 5-6) sowie – anhand der dort aufgehängten Hofeinteilungs- und „Immissionspläne“; Fotos 7-12 – weitere sachdienliche Angaben durch das ANU bezüglich der allenfalls zu erwartenden Geruchsmissionen aus den Pferdestallbauten anhand der FAT-Richtlinien (inkl. Führanlage, die heute zusätzlich in der Mitte als gedeckter Kälbertierhaltungsstall verwendet wird) auf die Umgebung gemacht. Schliesslich erfolgte noch eine eigentliche Hofbegehung (aussen mit Stao 3: vgl. Fotos 1-3, 6-7, 10-11; innen mit Stao 4: vgl. Fotos 1-4, 8-9 inkl. Bilder zur „Führanlage“ = Bewegungsrundlauf für Pferde). Auf die weiteren Vorbringen der Parteien und Fachleute (ARE/ANU) anlässlich des Augenscheins sowie in den Rechtsschriften und fachinternen Stellungnahmen wird, soweit für die Streitentscheidung von Bedeutung, im Rahmen der nachfolgenden Erwägungen noch näher eingegangen. Das Gericht zieht in Erwägung: 1. a) Anfechtungsobjekt bildet der Planungsentscheid vom 5./6. Juli 2011, worin die Regierung (Beschwerdegegnerin 1 bzw. Vorinstanz) die Beschwerde vom 20. Dezember 2010 des Beschwerdeführers (Eigentümer Parzelle 328 in der Landwirtschaftszone) gegen die Genehmigung der Umzonung der beiden östlich davon gelegenen Nachbarparzellen 329 und 2444 (von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone W1) abwies und damit zugleich die durchgeführte Ortsplanungsrevision der betroffenen Stadt (Beschwerdegegnerin 2) auch in diesem Punkt bestätigte. Beschwerdegegenstand sind dabei in formeller Hinsicht die Rüge der

Verletzung des rechtlichen Gehörs (Einsehbarkeit in verwaltungsinterne Dokumente) und in materieller Hinsicht insbesondere die Geeignetheit und die Rechtmässigkeit der vorgenommenen Umzonung (Parz. 329/2444) unter Berücksichtigung der bestehenden landwirtschaftlichen Hofnutzung (Parz. 328) als Pferdeausbildungs- und Pferdepensionsstätte mit erweiterter Nutztierhaltung. b) In seiner Beschwerde verlangte der Beschwerdeführer dementsprechend konkret die Aufhebung des vorinstanzlichen Planungsentscheides und die Belassung der Nachbarparzellen 329 und 2444 in der

Landwirtschaftszone; eventuell die Rückweisung der Sache zur korrekten Neubeurteilung.

2. a) Der Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung (BV) umfasst das Recht auf Akteneinsicht (BGE 132 II 494 E. 3). Dieses Einsichtsrecht erstreckt sich grundsätzlich auf alle Akten und Dokumente, die geeignet sind, Grundlage für die spätere Entscheidung zu bilden, d.h. entscheidungsrelevant sind oder sein könnten. Art. 29 Abs. 2 BV vermittelt allerdings keinen Anspruch auf Einsicht in verwaltungsinterne Akten. Als solche gelten Unterlagen, denen für die Behandlung eines Falles kein Beweischarakter zukommt, welche vielmehr ausschliesslich der verwaltungsinternen Meinungsbildung dienen und somit für den verwaltungsinternen Gebrauch bestimmt sind (z.B. Entwürfe, Anträge, Notizen, Mitberichte, Hilfsbelege usw.). Mit dem Ausschluss des Einsichtsrechts in diese Akten soll verhindert werden, dass die interne Meinungsbildung der Verwaltung über die entscheidenden Aktenstücke und die erlassenen begründeten Verfügungen hinaus vollständig vor der Öffentlichkeit ausgebreitet wird (BGE 125 II 473 E. 4a; BG-Urteile 1C_388/2009 vom 17. Februar 2010 E. 5.2, 2C_814/2010 vom 23. September 2011 E. 3.3 sowie 2P.87/2006 vom 14. Februar 2007 E. 2.2). b) Der Beschwerdeführer rügt zunächst, dass ihm der Bericht des Amtes für Natur und Umwelt (ANU) vom 6. Juni 2011 von der Regierung vorenthalten worden sei. Bei jenem ANU-Bericht handelte es sich indessen um ein

verwaltungsinternes Dokument, das die Regierung zur Entscheidungsfindung benötigte, weil verwaltungsintern lediglich das ANU als Fachinstanz über die entsprechenden Kenntnisse verfügt. Nach dem eingangs unter Erwägung 2.a) Gesagten besteht nach herrschender Rechtsprechung aber gerade kein Recht auf Einsicht in verwaltungsinterne Akten bzw. Hilfsmittel. Zudem sind die vom Beschwerdeführer erwähnten, vom ANU für die Erstellung des Berichts vom 6. Juni 2011 gemachten Sachverhaltsfeststellungen vorliegend gar nicht entscheidungsrelevant. Der durchschnittliche Tierbestand spielt nämlich keine Rolle und es trifft nicht zu, dass Unsicherheiten bezüglich der einzubeziehenden Stallungen geherrscht hätten. Überdies haben nach den Beilagen 11 und 12 (mit detaillierten Berechnungen von Mindestabständen für die Tierhaltungsanlagen auf dem „...“, Parz. 328, mit Plan/Karte der Emissions- Quellen – Rote Kreise „für Einzelbetrachtung“ und blaue Kreise „mit Beeinflussung“) der Stadt im Planungsbeschwerdeverfahren die zusätzlichen Messungen des ANU klarerweise ergeben, dass die FAT-Abstände laut den Richtlinien Nr. 476/1995 gegenüber den etwas erhöht auf einem eigenen Wieslandplateau gelegenen Nachbarparz. 329 und 2444 selbst dann eingehalten wären, wenn auf die Selbstangaben des Beschwerdeführers betreffend Tierbestand abgestellt würde. Das rechtliche Gehör wurde vorliegend durch die Vorinstanz nicht verletzt. Selbst wenn dieses aber verletzt worden wäre, wäre die – nicht schwerwiegende, weil keine relevanten Punkte betreffende – Verletzung des Gehörsanspruchs durch die spätere Einräumung der Gelegenheit zur Stellungnahme im vorliegenden Verfahren (mit doppeltem Schriftenwechsel und gerichtlichem Augenschein vor Ort) sicherlich geheilt worden. c) Der Beschwerdeführer rügte zudem noch, dass die Vorinstanz das ihr zustehende volle Überprüfungsrecht nicht genügend ausgeübt habe, weil sie den Sachverhalt in wesentlichen Beschwerdepunkten nicht vollständig festgestellt habe und deshalb die Interessenabwägung auch nicht korrekt habe vornehmen können. Zu diesen Vorwürfen gilt es klarzustellen, dass die Darstellung des Beschwerdeführers vorab falsch ist, dass die zwei ältesten

Gebäude 59A und 59A-A bei der Berechnung der FAT-Abstände nicht berücksichtigt worden seien. Der Einbezug dieser beiden Gebäudekomplexe war für die Ermittlung jener

Mindestabstände vielmehr gar nicht nötig, da dort keine bewilligten Bauten oder Umnutzungen vorlagen, die tatsächlich hätten berücksichtigt werden müssen. Im Übrigen haben auch die zusätzlichen Berechnungen des ANU (vgl. oben Erwägung 2.b; Beilagen 11 und 12 sowie die anlässlich des Augenscheins erstellten Planfotos am Standort 2 [Fotos 8-10] betreffend „Immissionsradius“ ab Parz. 328) gezeigt, dass selbst bei Berücksichtigung dieser zwei Ökonomiegebäude die Abstände überall gegenüber den Nachbarparz. 329/2444 problemlos eingehalten wären. Wie der erwähnte Augenschein aber ebenso deutlich gezeigt hat, könnten die FAT- Mindestabstände nur in einem einzigen Fall bei weitem nicht eingehalten werden; dann nämlich, falls die „Führanlage“ (59A-F) im Innenhof zusätzlich permanent als „Kälberstall“ verwendet würde (vgl. Planfotos am Standort 2 [Fotos 11-12]; mit rot markierter Fläche auf Parz. 329 [je nach Messpunkt überwiegend bzw. zu 2/3 zu nahe] und auf Parz. 2444 [je nach Eckwert zur Hälfte bzw. noch zu 1/3 zu nahe]). d) Was das Argument der ungenügenden Sachverhaltsabklärung betreffend schon bewilligte oder eben nicht bewilligte Bauten bzw. Bauteile oder Anlagen respektive Anlagenteile angeht, kann der Beschwerdeführer nichts daraus ableiten, weil sich alle zumindest formell nicht bewilligten Bauten und Anlagen – wie im Materiellen noch zu zeigen sein wird – nicht auf die Eignung der Einzonung der Nachbarparz. 329 und 2444 auswirken. Die Einholung einer Expertise zu diesem Vorwurf erweist sich deshalb hier als nicht nötig. Das rechtliche Gehör ist diesbezüglich ebenfalls nicht verletzt. e) Die Behauptung, im Gebäude 59A-B sei von 39 GVE auszugehen, ist eine Rechtsfrage, welche – unter Verweis auf die im angefochtenen Entscheid bereits enthaltene Begründung (vgl. S. 14) – abschlägig zu entscheiden ist. Diese Frage spielt unter dem Aspekt des rechtlichen Gehörs somit ebenso keine Rolle.

f) Die zusätzlich erhobene Rüge, die Regierung habe sich anlässlich der Prüfung der Einzonung (Parz. 329/2444) nicht mit den Entwicklungsmöglichkeiten des Hofbetriebs (auf Parz. 328) auseinandergesetzt, stösst ins Leere. Die Regierung musste sich damit nämlich gar nicht beschäftigen, da es hier lediglich darum geht, ob der betreffenden Einzonung umweltschutzrechtliche Gründe entgegenstehen. Zur Beantwortung dieser Frage ist aber vom bewilligten Ist-Zustand und nicht von den künftig denkbaren Entwicklungsmöglichkeiten auszugehen. g) Schliesslich spielt es aus verfahrensrechtlicher Sicht auch keine Rolle, ob im Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) der Stadt vom 10. November 2010 eine vollständige Interessens- und Güterabwägung vorgenommen wurde oder nicht, da dies nicht die Aufgabe der Stadt im PMB war. Im zur Diskussion stehenden Verfahrensstadium kommt es nur darauf an, ob die Regierung als Genehmigungsbehörde eine ausreichende Güterabwägung der sich allenfalls widersprechenden öffentlichen und privaten Interessen vorgenommen hat. Diese Frage wird nachfolgend materiell zu klären sein. 3. a) Nach Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) umfassen Bauzonen Land, das sich für die Überbauung eignet und weitgehend überbaut ist oder voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird. Hinderungsgründe, die gegen eine Eignung als Bauland sprechen, können faktischer oder rechtlicher Natur sein. Vorliegend stellt sich in materieller Hinsicht vorab die Frage, ob sich die beiden Parz. 329/2444 aufgrund ihrer Nähe zum Hofbetrieb des Beschwerdeführers (Parz. 328) überhaupt zur Überbauung eignen. Als Hürde könnten sich dabei die Geruchsemissionen erweisen, die insbesondere von der Nutztierhaltung im Innenbereich der Führanlage 59A-F (als Kälberstall) ausgehen. Das Bundesgericht hat sich verschiedene Male mit der Geruchsproblematik beim Bau bzw. Ausbau von Tierhaltungsanlagen beschäftigt. Beim Betrieb des Beschwerdeführers handelt es sich um eine stationäre Anlage im Sinne von Art.

2 Abs. 1 der Luftreinhalte-

Verordnung (LRV) des Bundes vom 16. Dezember 1985. Dieser Hofbetrieb erzeugt u.a. Geruchs-Emissionen. Die vom ihm ausgehenden Emissionen sind zunächst grundsätzlich so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist (Art. 11 Abs. 2 des Umweltschutzgesetzes vom 7. Oktober 1983 [USG]). Neue stationäre Anlagen müssen – gleich wie neu erweitert genutzte Hofanlagen - so ausgerüstet und betrieben werden, dass sie die im Anhang 1 LRV und allenfalls die in den Anhängen 2 bis 4 LRV festgelegten Emissionsbegrenzungen einhalten (Art. 3 LRV). Emissionen, für welche die Luftreinhalte-Verordnung keine Emissionsbegrenzung festlegt oder eine bestimmte Begrenzung als nicht anwendbar erklärt, sind von der zuständigen Behörde so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist (Art. 4 Abs. 1 LRV). Für Tierhaltungsanlagen (wie z.B. Kälberställe oder Pferdeboxen) gelten die speziellen Anforderungen nach Anhang 2 Ziff. 512 LRV (Art. 3 Abs. 2 lit. a LRV). Bei der Errichtung wie auch beim Betrieb solcher Anlagen müssen die nach den anerkannten Regeln der Tierhaltung erforderlichen Mindestabstände zu bewohnten Zonen eingehalten werden. Als solche gelten laut Anhang 2 Ziff. 512 Abs. 1 LRV insbesondere die nach den Empfehlungen der Eidgenössischen Forschungsanstalt für Betriebswirtschaft und Landtechnik (FAT; neu bezeichnet als Forschungsanstalt Agroscope Reckenholz-Tänikon [ART]) berechneten Abstände. Die FAT-Richtlinien befassen sich mit der vorsorglichen Emissionsbegrenzung, dienen aber auch als Hilfsmittel zur Beurteilung, ob die Tierhaltungsanlage übermässige Immissionen verursacht (BGE 133 II 379 E. 6.1, 126 II 45 E. 4a; BG-Urteil 1A.58/2001 vom 12. November 2001 E. 2d, in: URP 2002 S. 97 ff. E. 2d). Der Mindestabstand wird in einem dreistufigen Verfahren berechnet. In einem ersten Schritt wird die Geruchsbelastung nach der jeweiligen Tierart bestimmt. Danach wird basierend auf dieser Geruchsbelastung der Normabstand errechnet. Schliesslich wird der so ermittelte Normabstand durch Einflussfaktoren des Haltungssystems, der Lüftung, des Standortes und der Geruchsreduktion im Bereich der Stallluft noch korrigiert und auf diese Weise der effektive Mindestabstand festgelegt. Gegenüber bewohnten Zonen, welche neben der Wohnnutzung mässig

störende Gewerbebetriebe zulassen, kann der Mindestabstand schliesslich um weitere 30 Prozent herabgesetzt werden (vgl. FAT-Bericht Nr. 476/1995, Ziff. 2.1-2.3; BG-Urteil 1C_306/2010 vom 2. Dezember 2010 E. 3.1 und 3.2). b) Zunächst gilt es hier festzuhalten, dass die Ausführungen des Beschwerdeführers zu angeblichen Vertrauensgrundlagen (so die Bewilligungen für den Viehstall 1992 und die spätere Schaffung der Pferdeausbildungs- und Pferdepensionszone) für die Erhaltung und Weiterentwicklung des Hofbetriebs (Parz. 328) sachlich sehr weit hergeholt sind. Die jetzige Einzonung (Parz. 329/2444) bedeutet nämlich keineswegs, dass der bisherige Hofbetrieb – soweit korrekt bewilligt – nicht erhalten bzw. nicht weiter fortgesetzt werden kann. Eine vom Beschwerdeführer behauptete Schmälerung der hofinternen Betriebsabläufe findet nicht statt. Gleichermassen verhält es sich mit dessen Argument, die kritisierte Einzonung widerspreche zudem dem Leitbild und den Planungszielen der Stadt hinsichtlich Landwirtschaft, Pferdehaltung und Pferdezucht. Wie dazu anlässlich des gerichtlichen Augenscheins vom 29. Juni 2012 am Standort 1 (im ...) noch bestätigt wurde, verfolgt die Stadt – unter Berücksichtigung ihrer gesamten Entstehungsgeschichte - sehr wohl eine vernünftige und umsichtige Raumplanung, die sicherlich nicht auf eine Benachteiligung einzelner Berufsgruppen schliessen lässt (vgl. Protokoll S. 2; Stao 1 – Planfotos 1-5). c) Zum Argument, es sei eine blosser Behauptung,

dass die Aus- oder Rückzonung im Bereich der Kernzone einzig mit der Einzonung der zwei Parz. 329/2444 habe realisiert werden können, kann uneingeschränkt auf Ziff. 2 im angefochtenen Entscheid verwiesen werden. Dort wurde bereits begründet, weshalb der Umgang mit den kernnahen Siedlungsräumen und die getroffene Lösung in einem grossen öffentlichen Interesse – welches im Übrigen das private Interesse des Beschwerdeführers an der Nichteinzonung der zwei Parz. 329/2444 bei weitem überwiegt – sind. Auch wurde dort schon erläutert, wieso die angestrebte Freihaltung die erforderlichen Auszonungen nicht zu 100% durch Aufzonungen in unmittelbarer Nachbarschaft an den Rändern der

Siedlungsräume möglich gewesen ist. Es wurde dazu plausibel ausgeführt, dass ohne die vorliegende Neueinzonung diejenigen Grundeigentümer - deren Auszonungen nicht durch Aufzonungen in unmittelbarer Nachbarschaft habe kompensiert werden können – auch nicht mit Realersatz hätten befriedigt werden können. Mit grossem Aufwand habe eine vertragliche Lösung mit dem Eigentümer der beiden Parz. 329/2444 gefunden werden können. Die vom Beschwerdeführer ins Spiel gebrachten Ersatzgrundstücke (z.B. Parz. 1793) kämen für Kompensationsvereinbarungen bereits wegen ihrer peripheren Lage nicht in Frage. Die zwei fraglichen Parz. 329/2444 gehörten dagegen wegen ihrer zentrumsnahen Lage viel eher schon zum weitgehend überbauten Gebiet als die vom Beschwerdeführer genannten Ersatzgrundstücke. Diese Ausführungen im angefochtenen Entscheid der Regierung vermögen vollumfänglich zu überzeugen. Sie konnten anlässlich der Begehung vom 29. Juni 2012 vor Ort auch noch vom Gericht selbst auf ihre Richtigkeit verifiziert und somit aus eigener Wahrnehmung bestätigt werden (vgl. Augenscheinprotokoll S. 4; Stao 1 – Planfoto 5). d) Zur Hauptsache rügte der Beschwerdeführer aber in materieller Hinsicht einen Verstoß gegen die umweltschutzrechtlichen Vorschriften, welcher die beiden Parz. 329/2444 für die Einzonung als Wohngebiet ungeeignet machten. Die von der Vorinstanz genehmigte Ortsplanungsrevision sei deshalb rechtswidrig und diesbezüglich wieder aufzuheben. Nach Art. 3 Abs. 2 lit. a LRV in Verbindung mit Anhang 2 zur Luftreinhalte-Verordnung Ziff. 512 müssen bei der Errichtung von Anlagen die nach den anerkannten Regeln der Tierhaltung erforderlichen Mindestabstände zu bewohnten Zonen eingehalten werden. Als solche Erwägungen gelten insbesondere die Empfehlungen der ART (früher FAT; vgl. dazu bereits vorne Ziff. 3.a). Die FAT-Richtlinien können dabei auch herangezogen werden, um zu beurteilen, ob bei einer Neueinzonung auch die von einer benachbarten, bereits bestehenden Tierhaltungsanlage stammenden Geruchsbelästigungen allenfalls gegen die Eignung der einzuzonenden Parzellen als Bauzone sprechen könnten (a.a.o. BGU 1C_306/2010 E. 3.3). Die Umweltschutzgesetzgebung im Bereich Luft enthält keine Grundlage, um im

Rahmen einer Nutzungsplanung die Einzonung neuer Bauzonen wegen übermässiger Geruchsbelästigung zu verbieten. Vorliegend ist zumindest im Grundsatz unbestritten, dass auf die Frage – ob sich die beiden Parz. 329/2444 als Wohnzone eignen – die massgeblichen FAT-Richtlinien Nr. 476/1995 anzuwenden sind und gestützt darauf das aus dem Hofbetrieb (Parz. 328) zu erwartende „Geruchs-/Störpotential“ zu ermitteln sein wird. e) Laut Art. 86 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) dürfen Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) nur mit schriftlicher Baubewilligung der kommunalen Baubehörde errichtet, geändert, abgebrochen oder in ihrem Zweck geändert werden. Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen (BAB) erfordern neben der Baubewilligung eine kantonale Bewilligung (BAB-Bewilligung nach Art. 87 Abs. 1 KRG). Der Beschwerdeführer beruft sich betreffend die von Stadt und Regierung als

„nichtbewilligt“ bezeichneten Bauten und Anlagen sowie Umnutzungen auf deren Bewilligungsfähigkeit, behauptet also nicht einmal, die besagten Bauten, Anlagen und Umnutzungen seien bewilligt. Sind diese aber nicht bewilligt, hätten sie baupolizeilich auch nicht erstellt bzw. begründet werden dürfen. Folglich können sie für die Frage, ob die zwei Parz. 329/2444 für Wohnzwecke geeignet sind, zum vorneherein gar keine Rolle spielen. Hinzu kommt, dass sie spätestens seit dem 9. November 2010 überhaupt nicht mehr bewilligt hätten werden können, falls sie der neuen Zonenplanung gemäss Art. 48 Abs. 6 KRG (Wirkung einer kommunalen Planungszone für Beschlüsse betreffend Erlass/Änderung der Grundordnung bis zur Genehmigung der Vorlage durch Regierung) widersprächen. Dieser Vorbehalt gilt vorliegend im Besonderen für die neu auch als Kälberstall genutzte Föhranlage im Innenbereich der überdachten Baute 59A-F. f) Der Beschwerdeföhrer beruft sich für die Berechnung der einzuhaltenden Mindestabstände ab seinem Hof auf das Gutachten des Schweizerischen Bauernverbandes (SBV) vom 22. Oktober 2010 (vgl. S. 12 ff., Ziff. 5 samt Schlussfolgerungen auf S. 15, Ziff. 6). Dieses Gutachten kommt im Ergebnis

zum Schluss, dass der Emissionspunkt von „Stall 2“ (laut Definition SBV) gemessene Mindestabstand 61 m betrage und deshalb rund die Hälfte von Parz. 329 und einen Teil von Parz. 2444 beschlage (vgl. Abbildung [mit den grafisch dargestellten Hüllkurven] auf S. 13, unten). Unter der Bezeichnung „Stall 2“ im Gutachten des SBV sind die Gebäude 59A-B und 59A-F zu verstehen. Dieses Gutachten berücksichtigt also auch die Föhranlage mit unbestritten nicht bewilligter Stallung für die Kälbermast. Bereits aus diesem Grunde kann auf dieses Gutachten nicht abgestellt werden, da diese Baute bzw. Anlage nicht zum Ist-Zustand auf Parz. 328 geschlagen werden kann. Für die Bemessung der Mindestabstände gegenüber den beiden Parz. 329/2444 ist deshalb auf die Messungen des ANU im Bericht vom 6. Juni 2011 (vgl. Beilagen 10, 11 und 12; bereits erwähnt vorne unter Ziff. 2.b) abzustellen. Das ANU hat zunächst schon im Planungsbeschwerdeverfahren detaillierte Berechnungen angestellt. Die dort ermittelten Mindestabstände sind noch mit dem Faktor 1.25 zu multiplizieren, weil als Korrekturfaktor 3 statt richtig 1.0 nur 0.8 berücksichtigt worden ist (vgl. dazu insbesondere Bericht ANU vom 6. Juni 2011, Ziff. 6).

In Beilage 10 beträgt der Mindestabstand bei Einzelbetrachtung von Stall 1 somit richtig 29.3 m (23.4 m x 1.25). Der Mindestabstand bei Einzelbetrachtung von Stall 2 beträgt recte 23.25 m (18.6 m x 1.25). Bei Stall 1 beträgt der Mindestabstand mit Beeinflussung 35.5 m (28.4 m x 1.25). Bei Stall 2 beträgt der Mindestabstand mit Beeinflussung 31 m (24.8 m x 1.25). Sämtliche Mindestabstände sind damit gegenüber den Parz. 329/ 2444 problemlos eingehalten. Bei diesen Werten handelt es sich um die einzig massgebende Berechnung, da nur sie die Abstandsvorschriften für die bereits bewilligten Bauten, Anlagen und Nutzungen wiedergibt. In den Beilagen 11 und 12 hat das ANU diejenigen Mindestabstände ermittelt, welche aufgrund des durchschnittlichen Tierbestandes sowie der Selbstangaben des Beschwerdeföhrers zu den genauen Tierbeständen in seiner Planungsbeschwerde gemacht wurden. Die Resultate sind für beide Berechnungen gleich (vgl. Bericht ANU vom 6. Juni 2011, S. 9 oben). Mit der entsprechenden Korrektur ergeben sich für die Ställe 1, 2 und 3 Mindestabstände bei Einzelbetrachtung von 22.25 m (17.8 m x 1.25). Bei den Mindestabständen mit Beeinflussung ergibt sich bei Stall 1 eine weitere Distanz von 49 m (39.2 m x 1.25), bei Stall 2 von 38.12 m (30.5 m x 1.25) und bei Stall 3 von 45.62 m (36.5 m x 1.25). Einzig die Mindestabstände bei Einzelbetrachtung und mit Beeinflussung ab Stall 2 tangieren die Parz. 329 leicht, die Parz. 2444 jedoch überhaupt nicht (vgl.

Einzeichnung mit Bleistift in Beilage 11 der Stadt im Planungsverfahren). Sogar diese Mindestabstände – auf die im konkreten Fall gar nicht zurückgegriffen werden muss – sind somit weitgehend eingehalten. g) Der Beschwerdeführer machte überdies noch geltend, es sei nicht konsequent, dass die Mindestabstände mit Beeinflussung nicht auch von den „roten“ Punkten (nächstgelegene Punkte zu den beiden einzuzonenden Parz. 329/2444) gemessen worden seien. Dies verfälsche das Bild. Dazu ist festzuhalten, dass die Festsetzung der Bemessungspunkte (für die Berechnung des Mindestabstandes mit Beeinflussung) mit dem FAT-Bericht Nr. 476/1995 (vgl. dazu illustrativ Abbildungen 6 und 7 S. 11) vereinbar ist. Das ANU hat indessen für den bewilligten Zustand, auf den es hier einzig und allein ankommt, auch noch eine Berechnung gemacht, wenn für die Ermittlung der Mindestabstände von den roten Punkten gemäss Beilage 10 der Stadt im Planungsbeschwerdeverfahren ausgegangen würde (vgl. Stellungnahme ANU vom 18. November 2011, S. 3 oben). Auch diese Mindestabstände, welche für Stall 1 hiernach 36.8 m und für Stall 2 noch 32.5 m betragen, halten die Mindestabstände zu den zwei Nachbarparzellen 329/2444 ohne Probleme ein. Dabei ist völlig unmassgeblich, dass die Abstände gegenüber den bereits eingezonten Wohngebieten zum Teil gar nicht eingehalten sind. Diese Tatsache spielt für die Rechtsfrage der Eignung der Parz. 329/2444 als Wohngebiet nämlich keine Rolle. Im Übrigen wurde mit dem früheren Bauentscheid von 1992/1993 betreffend den Stall 59A-B keine 30% Erhöhung des Mindestabstands bewilligt (vgl. S. 14 des angefochtenen Entscheids).

h) Die Ausführungen des Beschwerdeführers in seiner Replik vom 11. Januar 2012 betreffend die angebliche Nichtbewilligungspflicht oder Bewilligungsfähigkeit der betreffenden Bauten, Anlagen und Umnutzungen gehören nicht hierher, sondern in das Parallelverfahren R 11 38. i) In der Vernehmlassung vom 21. November 2011 hat die Stadt aufgezählt, was ihrer Ansicht nach noch nicht bewilligt ist. In der Duplik vom 6. Februar 2012 hat sie zudem nochmals festgehalten, dass der Einzonung der zwei Parz. 329/2444 nur die illegale Umnutzung der Führenanlage entgegenstehe. Die anderen, nicht bewilligten Umbauten und Umnutzungen wirkten sich nur gegenüber eingezontem und bereits überbautem Bauland im Norden aus, was aber nicht (mehr) Gegenstand des vorliegenden Verfahrens bilde. Bei dieser eigenen Feststellung darf die Stadt im Rahmen eines späteren Baubewilligungsverfahrens wohl behaftet werden, wobei es indessen nicht zu vergessen gilt, dass das im BAB-Verfahren kantonale zuständige ARE nicht an diese Beurteilung der Stadt gebunden ist. j) In seiner letzten Eingabe vom 21. Februar 2012 stellte der Beschwerdeführer noch Überlegungen dazu an, ob die „Führenanlage“ als solche denn auch bereits als Anlage im Sinne der Luftreinhalte-Verordnung (LRV) gelte. Die Bestimmungen des Anhangs 2 zur LRV sind für Anlagen der bäuerlichen Tierhaltung und Intensivtierhaltung aufgestellt worden und somit auf solche Betriebe anwendbar. Eine Führenanlage (hier: während rund 14 Stunden pro Tag als kreisförmiger Bewegungsplatz für Pferde genutzt) ist für sich allein betrachtet wohl noch nicht als Anlage der Tierhaltung zu betrachten; anders verhält es sich aber natürlich bezüglich des faktisch offensichtlich und unbestritten auch noch permanent als „Kälberaufzuchtstall“ genutzten Innenbereiches der genannten, überdachten Führenanlage. Eine solch erweiterte Nutzung fällt klar ebenfalls unter die LRV-Vorgaben. 4. a) Der angefochtene Planungsentscheid vom 5./6. Juli 2011 ist demzufolge in jeder Beziehung rechtens und verhältnismässig, was zur Abweisung der Beschwerde vom 8. September 2011 führt. An der genehmigten Umzonung der beiden Parzellen 329 und 2444 von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone W1 gibt es im

Resultat folglich nichts zu korrigieren. b) Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten gestützt auf Art. 73 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) vollumfänglich dem Beschwerdeführer aufzuerlegen. Eine aussergerichtliche Parteientschädigung steht indessen gemäss Art. 78 Abs. 2 VRG weder der Beschwerdegegnerin 1 (Regierung/Vorinstanz) noch der Beschwerdegegnerin 2 (Stadt) zu, da diese nur in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegten. Demnach erkennt das Gericht: 1. Die Beschwerde wird abgewiesen. 2. Die Gerichtskosten, bestehend - aus einer Staatsgebühr von Fr. 5'000.-- - und den Kanzleiauslagen von Fr. 964.-- zusammen Fr. 5'964.-- gehen zulasten von ... und sind innert 30 Tagen seit Zustellung dieses Entscheides an die Finanzverwaltung des Kantons Graubünden, Chur, zu bezahlen. Die an das Bundesgericht erhobene Beschwerde wurde mit Urteil vom 16. Juli 2013 gutgeheissen (1C_534/2012).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.