



URTEILSSAMMLUNG  
INSTANZ: BUNDESGERICHT  
URTEIL: 1C\_416/2019  
URTEILSDATUM: 05.02.2021  
ZUSAMMENGEFASST IN: URTEILSSAMMLUNG ESPACESUISSE NR. 6033

# EspaceSuisse

Verband für Raumplanung  
Association pour l'aménagement du territoire  
Associazione per la pianificazione del territorio  
Associazion per la planisaziun dal territori

URTEIL BGER 1C\_416/2019

## ISOS UND UMGEBUNGSSCHUTZ

Die Grünzone einer Bündner Gemeinde ist als Nichtbauzone zu qualifizieren. Ein neues Kelterei-gebäude mit Zufahrt kann in dieser Zone nicht realisiert werden.

La zone de verdure d'une commune grisonne doit être qualifiée de zone non constructible. Un nouveau bâtiment de pressoir avec une route d'accès ne peut être réalisé dans cette zone.

La zona verde di un Comune dei Grigioni deve essere classificata come zona non edificabile. Un nuovo edificio per il torchio con una strada di accesso non può essere costruito in questa zona.

## ISOS UND UMGEBUNGSSCHUTZ

### Zusammenfassung aus: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 6033

**Nachbarn wehren sich vor Bundesgericht erfolgreich gegen den Neubau eines Keltereigebäudes und den Bau einer Zufahrtsstrasse zu diesem Gebäude auf einer in der Grünzone gelegenen Parzelle. Der vorliegend betroffene Grünraum ist im ISOS mit Erhaltungsziel "a" verzeichnet (Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche).**

E. 2: Umstritten ist vorab die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz. Die Berechnung der Vorinstanz erweist sich als falsch. Es steht fest, dass dem Beschwerdegegner zukünftig statt wie von der Vorinstanz festgehalten nicht eine Betriebsfläche von 987 m<sup>2</sup> zur Verfügung steht, sondern eine solche von 1302 m<sup>2</sup>. Die Vorinstanz hat den Sachverhalt offensichtlich unrichtig festgestellt.

E. 3: Schon aus dem Grund der offensichtlich fehlerhaften Sachverhaltsfeststellung, wird die Beschwerde gutgeheissen und der angefochtene Entscheid wird aufgehoben. Aus prozessökonomischen Gründen rechtfertigen sich allerdings folgende Erwägungen zur vorinstanzlichen Zuweisung der Grünzone zur Bauzone.

E. 4: Die Vorinstanzen gingen vorliegend davon aus, dass die Grünzone gemäss Art. 22 des Baugesetzes der Gemeinde Malans (BauG/Malans), planungsrechtlich Teil des Baugebiets sei.

Was zur Bauzone zu rechnen ist, wird in Art. 15 RPG bundesrechtlich abschliessend festgelegt. Lässt die Hauptbestimmung einer Zone regelmässig Bautätigkeiten zu, die weder mit bodenerhaltenden Nutzungen (vorab der Landwirtschaft) verbunden noch auf einen ganz bestimmten Standort angewiesen sind, so liegt von Bundesrechts wegen eine Bauzone vor, für welche die Voraussetzungen gemäss Art. 15 f. RPG gelten. Andernfalls ist das Gebiet als Nichtbauzone zu qualifizieren, auch wenn gewisse standortspezifische Vorhaben zugelassen werden (z.B. Materialabbauzonen, Energiegewinnungsanlagen oder touristische Anlagen).

Das Baugesetz der Gemeinde Malans zählt die Grünzone gemäss Art. 22 BauG/Malans zu den Bauzonen. Entscheidend dafür, ob es sich bei einer Zone um eine Bauzone handelt, ist, ob sie ihrer Hauptbestimmung nach regelmässig Bautätigkeiten zulässt. Nicht die Bezeichnung der Zone, sondern deren tatsächlicher Zweck ist massgeblich. Hauptzweck der vorliegenden Grünzone ist gemäss Art. 22 Abs. 1 Satz 1 BauG/Malans der Schutz des Ortsbildes. Überbauungen sind insoweit grundsätzlich nicht erlaubt (Abs. 1) bzw. nur ausnahmsweise, wenn sie im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der Flächen stehen, wie Wingerthäuschen, Geräteschöpfe und landwirtschaftliche Ökonomiebauten, die in direktem Zusammenhang mit einem in der angrenzenden Zone liegenden Hauptbetrieb stehen (Abs. 2). Bereits aus dem ersten Satz von Art. 22 Abs. 1 BauG/Malans ergibt sich somit klar, dass die Grünzone, die zu einem wesentlichen Teil aus Rebbergen besteht und deren Freihaltung zum Schutz des Ortsbildes bezweckt. Dieser Schutzzweck hat eine umso grössere Bedeutung, als Malans seit seiner Aufnahme 1992 ins Bundesinventar der

schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) zu den schützenswerten Ortsbildern gehört und dem vorliegend betroffenen Grünraum das Erhaltungsziel "a" zugewiesen wurde (Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche). Das Baugesetz von Malans und sein aktueller Zonenplan sind jünger als der ISOS-Eintrag. Es liegt somit nahe, die Bestimmung von Art. 22 BauG/Malans samt Zonenplan als dessen Umsetzung zu verstehen.

Während Bauten und Anlagen in einer Bauzone nach Art. 15 RPG grundsätzlich zu den in der Zone festgelegten baulichen Zwecken errichtet werden dürfen, ist die Baubewilligungsfähigkeit vorliegend stark eingeschränkt. Es mangelt der Zonenumschreibung an der Festlegung der Bautätigkeit als "Regelnutzung". Eine solche wäre aber für die Zuordnung der Grünzone zur Bauzone im Sinne von Art. 15 RPG notwendig. Der zweite Satz von Art. 22 Abs. 1 BauG/Malans erlaubt ausdrücklich nur Kleinbauten, die im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der Zone stehen. Dies entspricht der typischen Umschreibung einer Landwirtschaftszone, sind dort doch grundsätzlich nur Bauten und Anlagen erlaubt, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind (Art. 16a Abs. 1 RPG). Es handelt sich demnach bei der vorliegenden Grünzone jedenfalls nicht um eine Bauzone, sondern um eine Nichtbauzone.

Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen bedürfen gemäss Art. 24 ff. RPG einer Ausnahmegewilligung. Die Erteilung einer Ausnahmegewilligung ausserhalb der Bauzone nach Art. 24 RPG stellt eine Bundesaufgabe im Sinne von Art. 2 Abs. 1 lit. b NHG dar. Bei der Erteilung der Ausnahmegewilligung wäre daher der ISOS-Eintrag der Gemeinde Malans zu beachten (vgl. Art. 6 Abs. 2 NHG). Dieser schliesst vorliegend eine Überbauung im Rebgebiet des Malanser Dorfkerns, wo der Neubau erstellt werden soll, aus. Eine Ausnahmegewilligung für das geplante Projekt, welches nicht im nationalen Interesse liegt, könnte folglich nicht gestützt auf Art. 24 RPG erteilt werden.

Nicht in Betracht fiele auch eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24c Abs. 2 RPG. Die bestehende Remise mit einer Fläche von 105 m<sup>2</sup> soll durch einen Neubau mit einer mehr als sechs Mal grösseren Fläche von 650 m<sup>2</sup> ersetzt werden. Angesichts dieser massiven Vergrösserung kann das umstrittene Bauprojekt in seiner eingereichten Form mithin nicht als massvolle Erweiterung im Sinne von Art. 24c Abs. 2 RPG i.V.m. Art. 42 Abs. 3 lit. b RPV bezeichnet werden, sondern scheitert an den dort statuierten prozentualen und absoluten Schranken. Aus diesem Grund könnte auch keine Ausnahmegewilligung nach Art. 24c Abs. 2 RPG erteilt werden.

Das Bauvorhaben des Beschwerdegegners kann somit unter keinem Titel bewilligt werden. Die Beschwerde erweist sich als begründet. Ob ein neues, weniger grosses Projekt gestützt auf Art. 24c Abs. 2 RPG in Betracht fallen könnte, braucht an dieser Stelle nicht geprüft zu werden.

E. 5: Die Beschwerde wird gutgeheissen und der angefochtene Entscheid sowie die Baubewilligung wird aufgehoben.

## URTEIL IM ORIGINAL

Bundesgericht  
Tribunal fédéral  
Tribunale federale  
Tribunal federal

1C\_416/2019

Urteil vom 2. Februar 2021

I. öffentlich-rechtliche Abteilung

### Besetzung

Bundesrichter Kneubühler, Präsident,  
Bundesrichter Chaix,  
Bundesrichterin Jametti,  
Bundesrichter Haag, Merz,  
Gerichtsschreiberin Sauthier.

### Verfahrensbeteiligte

1. A. \_\_\_\_\_,  
2. B. \_\_\_\_\_,  
3. C. \_\_\_\_\_,  
4. D. \_\_\_\_\_,  
Beschwerdeführer,  
alle vertreten durch Rechtsanwalt Reto Nigg,

gegen

E. \_\_\_\_\_,  
Beschwerdegegner,  
vertreten durch Rechtsanwalt Markus Janett,

Gemeinde Malans,  
vertreten durch Rechtsanwälte Dr. Gieri Caviezel und Corina Caluori.  
Gegenstand  
Baueinsprache,

Beschwerde gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden, 5. Kammer, vom 7. Mai 2019 (R 18 63).

Sachverhalt:

A.  
Am 12. August 2015 erteilte die Baukommission der Gemeinde Malans E. \_\_\_\_\_ die Baubewilligung für den Abbruch einer Remise, den Neubau eines Keltereigebäudes sowie den Bau einer Zufahrtsstrasse zu diesem Gebäude auf der in der Grünzone gelegenen Parzelle Nr. 1283. Die Einsprachen gegen das Bauprojekt wies die Baukommission ab bzw. trat darauf nicht ein. Die dagegen erhobenen Einsprachen wies der Gemeindevorstand am 9. Februar 2016 ab bzw. trat darauf nicht ein. Mit Entscheid vom 4. April 2017 (R 16 24) hiess das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden die gegen diesen Entscheid erhobene Beschwerde gut und wies die Angelegenheit an die Gemeinde zurück. Zur Begründung führte es aus, der kommunale Bauberater, der das Bauvorhaben beurteilt hatte, erscheine aufgrund vergangener Auftragsverhältnisse für E. \_\_\_\_\_ als abhängig und voreingenommen.  
Am 7. Februar 2018 bestätigte die Baukommission nach Eingang der Beurteilung des neu beigezogenen Baubera- ters die Baubewilligung und wies die erneut zu behandelnde Baueinsprache wiederum ab. Gegen diesen Entscheid erhoben B. \_\_\_\_\_ und Mitbeteiligte gemeinsam Einsprache beim Gemeindevorstand, welcher die

Einsprache am 26. Juni 2018 abwies. Das Verwaltungsgericht schützte diesen Entscheid am 7. Mai 2019 (R 18 63).

B.

Mit Eingabe vom 16. August 2019 führen A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_, C. \_\_\_\_\_ sowie D. \_\_\_\_\_ Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht. Sie beantragen, der angefochtene Entscheid des Verwaltungsgerichts R 18 63 sei aufzuheben und es sei den vom Beschwerdegegner auf Parzelle Nr. 1283 geplanten Bauvorhaben (Neubau Keltereigebäude, Neubau Zufahrtsstrasse) der Bauabschlag zu erteilen. Weiter sei der mitangefochtene Rückweisungsentscheid (R 16 24) insoweit aufzuheben, als mit diesem Entscheid ihr Antrag, Art. 22 des kommunalen Baugesetzes sei akzessorisch auf seine Rechtmässigkeit hin zu überprüfen und dieser Vorschrift sei die Anwendung zu versagen, abgewiesen wurde. Sodann sei Art. 22 des kommunalen Baugesetzes akzessorisch auf seine Rechtmässigkeit hin zu überprüfen. Aufgrund des Verstosses gegen übergeordnetes Recht sei dieser Vorschrift die Anwendung zu versagen. Schliesslich sei ein Gutachten der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) oder der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege (EKD) einzuholen.

Der Beschwerdegegner beantragt die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Das Verwaltungsgericht sowie die Gemeinde Malans beantragen ebenfalls, die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Das Bundesamt für Raumentwicklung liess sich dahingehend vernehmen, dass die Beschwerde aus Sicht des Bundesrechts keine grundsätzlichen planerischen oder planungsrechtlichen Fragen aufwerfe, welche eine Stellungnahme ihrerseits als notwendig erscheinen liessen. Das Bundesamt für Kultur stellt keinen konkreten Antrag, hält aber fest, es habe eine Auseinandersetzung mit den Interessen des Ortsbildschutzes stattgefunden. Allerdings bedeute der geplante Neubau einen weiteren Eingriff in einen heute noch weitgehend unüberbauten Rebberg und somit einen weiteren Schritt hin zur Zerstörung der Nahumgebung des Weinbauerdorfes. Der Neubau werde durch seine Dimensionen die Dorfansicht zwangsläufig verändern. Indes liege die Genehmigung des Bauprojekts bzw. die materiell zu beurteilende Frage der Verträglichkeit mit dem bestehenden Ortsbild im vorliegenden Fall aus seiner Sicht im Rahmen des kantonalen bzw. kommunalen Ermessensspielraums, der bei der Erfüllung von kantonalen bzw. kommunalen Aufgaben formell nicht zu beanstanden sei.

C.

Mit Präsidialverfügung vom 10. September 2019 wies das Bundesgericht das Gesuch um aufschiebende Wirkung der Beschwerde ab.

Erwägungen:

1.

1.1. Die Beschwerde richtet sich gegen einen kantonal letztinstanzlichen Entscheid über die Erteilung einer Baubewilligung für den Abbruch einer Remise, den Neubau eines Keltereigebäudes sowie den Bau einer Zufahrtsstrasse, d.h. eine öffentlich-rechtliche Angelegenheit (Art. 82 lit. a und Art. 86 Abs. 1 lit. d BGG). Dagegen steht die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten grundsätzlich offen.

1.2.

1.2.1. Der Beschwerdegegner ist jedoch der Auffassung, auf die Beschwerde sei mangels Legitimation der Beschwerdeführer nicht einzutreten. Die Beschwerdeführer beriefen sich grösstenteils ausschliesslich auf den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. Eigene Interessen bzw. deren angebliche Verletzung würden sie an keiner Stelle erwähnen. Damit würden sie bloss ein mittelbares, allgemeines öffentliches Interesse geltend machen, das aber grundsätzlich nicht zur Beschwerdelegitimation führe. Es sei nicht Aufgabe der Beschwerdeführer, sich um den Schutz des Ortsbildes zu kümmern.

1.2.2. Gemäss Art. 89 Abs. 1 BGG ist zur Beschwerde legitimiert, wer vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen oder keine Möglichkeit dazu erhalten hat (lit. a), durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt ist (lit. b) und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung hat (lit. c). Gemäss der Rechtsprechung wird neben der formellen Beschwerde verlangt, dass der Beschwerdeführer über eine spezifische Beziehungsnähe zur Streit Sache verfügt und einen praktischen Nutzen aus der Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Entscheids zieht. Legitimiert ist nur, wer stärker als jedermann betroffen ist und in einer beachtenswerten, nahen Beziehung zur Streit Sache steht. Diese muss bei Bauprojekten insbesondere in räumlicher Hinsicht gegeben sein. Liegt diese besondere Beziehungsnähe vor, braucht das Anfechtungsinteresse nicht mit dem Interesse übereinzustimmen, das durch die vom Beschwerdeführer als verletzt bezeichneten Normen geschützt wird. Er kann daher die Überprüfung eines Bauvorhabens im Lichte all jener Rechtssätze verlangen, die sich rechtlich oder tatsächlich in dem Sinne auf seine Stellung auswirken, dass ihm im Falle des Obsiegens ein praktischer Nutzen entsteht (BGE 141 II 50 E. 2.1 S. 52 mit Hinweisen).

Nachbarn sind zur Beschwerdeführung gegen ein Bauvorhaben legitimiert, wenn sie mit Sicherheit oder zumindest grosser Wahrscheinlichkeit durch Immissionen (Lärm, Staub, Erschütterungen, Licht oder andere Einwirkungen) betroffen werden, die der Bau oder Betrieb der fraglichen Anlage hervorruft. Als wichtiges Kriterium zur Beurteilung der Betroffenheit dient in der Praxis die räumliche Distanz zum Bauvorhaben bzw. zur Anlage. Die Rechtsprechung bejaht in der Regel die Legitimation von Nachbarn, deren Liegenschaften sich in einem Umkreis von bis zu rund 100 m befinden, ohne vertiefte Abklärungen. Bei grösseren Entfernungen muss eine Beeinträchtigung aufgrund der konkreten Gegebenheiten glaubhaft gemacht werden. Das Bundesgericht prüft die Legitimationsvoraussetzungen in einer Gesamtwürdigung anhand der im konkreten Fall vorliegenden tatsächlichen Verhältnisse. Es stellt nicht schematisch auf einzelne Kriterien ab, wie beispielsweise die Distanz zum Vorhaben, die Sichtverbindung usw. (zum Ganzen: BGE 140 II 214 E. 2.3 S. 219 f.; Urteil 1C\_93/2020 vom 19. Juni 2020 E. 2.1; je mit Hinweisen).

1.2.3. Die Beschwerdeführer haben am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und sind Eigentümer bzw. Miteigentümer der Parzellen Nr. 1206 (Beschwerdeführer 1 und 2), Nr. 1376 (Beschwerdeführerin 3) sowie Nrn. 1382 und 1452 (Beschwerdeführer 4). Diese Parzellen grenzen unmittelbar an die Bauparzelle an (Nr. 1206) bzw. sind von dieser lediglich durch einen Verkehrsträger getrennt (Nr. 1376) oder befinden sich in weniger als 100 m Entfernung zur projektierten Zufahrtsstrasse (Nrn. 1382 und 1452). Nach der oben erwähnten Rechtsprechung begründet diese unmittelbare räumliche Nähe bei den Beschwerdeführern eine besondere Betroffenheit; zumal das geplante

Keltereigebäude von den Parzellen der Beschwerdeführer gut bzw. zumindest eingeschränkt sichtbar ist. Im Ergebnis ist die vorinstanzliche Annahme, die Beschwerdeführer seien in tatsächlicher Hinsicht stärker betroffen als die Allgemeinheit, daher nicht zu beanstanden. Ihre Beschwerdelegitimation ist zu bejahen. Daran ändert nichts, dass sie mit ihrer Rüge, das Orts- und Landschaftsbild werde durch das Bauvorhaben beeinträchtigt, die Verletzung eines allgemeinen öffentlichen Interesses geltend machen. Entscheidend ist, dass sie aufgrund ihrer räumlichen Nähe mit grosser Wahrscheinlichkeit durch Immissionen des Bauvorhabens betroffen sein werden.

1.3. Wie den Akten entnommen werden kann, wurde der angefochtene Entscheid vom 7. Mai 2019 den Beschwerdeführern am 14. Juni 2019 zugestellt; unter Berücksichtigung des Fristenstillstands (Art. 45 Abs. 1 und Art. 46 Abs. 1 lit. b BGG) wurde die Beschwerde vom 16. August 2019 daher rechtzeitig eingereicht. Die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen geben zu keinen Bemerkungen Anlass, weshalb auf die Beschwerde einzutreten ist.

## 2.

Umstritten ist vorliegend die Bewilligungsfähigkeit eines Bauvorhabens in der Grünzone, die gemäss dem kommunalen Baugesetz zum Baugebiet gehört. Die Vorinstanz bejahte die Bewilligungsfähigkeit des Projekts mit der Begründung, der zonenkonforme Neubau sei weder überdimensioniert noch stehe ihm ein überwiegendes öffentliches Interesse entgegen. Dagegen setzen sich die Beschwerdeführer zur Wehr.

2.1. Sie machen vorab geltend, die Vorinstanz habe den Sachverhalt offensichtlich unrichtig festgestellt. Sie sei gestützt auf eine fehlerhafte Berechnung zum Schluss gekommen, die dem Beschwerdegegner nach Realisierung des Bauvorhabens zur Verfügung stehende Betriebsfläche bzw. der geplante Neubau erscheine nicht als überdimensioniert und sei zu bewilligen. Dieser Rechnungsfehler wirke sich auf den Verfahrensausgang aus, da die Betriebsfläche mit Blick auf den Ortsbildschutz eine gewichtige Rolle spiele.

2.2. Nach Art. 105 BGG legt das Bundesgericht seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Abs. 1). Es kann diese Sachverhaltsfeststellung von Amtes wegen berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht (Abs. 2). Von der beschwerdeführenden Person kann die Feststellung des Sachverhalts wiederum nur gerügt werden, wenn sie offensichtlich unrichtig, d.h. willkürlich (Art. 9 BV) ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht und wenn die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 BGG). Eine entsprechende Rüge ist substantiiert vorzubringen (Art. 42 Abs. 2 BGG i.V.m. Art. 106 Abs. 2 BGG).

2.3. Gemäss den unbestrittenen Feststellungen der Vorinstanz steht dem Beschwerdegegner heute eine Betriebsfläche von 757 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Diese Fläche ergibt sich aus dem Hauptgebäude auf den Parzellen Nrn. 1283 und 438 (442 m<sup>2</sup>), dem angemieteten Gebäude auf der Parzelle Nr. 1173 (210 m<sup>2</sup>) sowie der noch bestehenden - für den Neubau jedoch abzubrechenden - Remise (105 m<sup>2</sup>). Den aktenkundigen Plänen kann entnommen werden, dass der projektierte Neubau (ohne den 33 m<sup>2</sup> grossen Technikraum) eine Fläche von 650 m<sup>2</sup> aufweisen soll. Dies ist

ebenfalls unbestritten. Bei korrekter Addition der bestehenden (442 m<sup>2</sup> Hauptgebäude + 210 m<sup>2</sup> Mietobjekt) und der projektieren (650 m<sup>2</sup>) Fläche, ergibt sich demnach ein Total von 1302 m<sup>2</sup> Betriebsfläche. Damit stünde dem Beschwerdegegner eine um 70 % grössere Fläche zur Verfügung als bisher. Zwar führt dieser aus, er werde die angemieteten Räume (210 m<sup>2</sup>) nach Realisierung des Neubaus nicht weiter nutzen. Dabei handelt es sich aber um eine unbelegte Behauptung seinerseits. Es ist folglich davon auszugehen, dass die Miete weiter besteht. Selbst wenn der Beschwerdegegner den Mietvertrag aber tatsächlich auflösen und das Mietobjekt verlassen sollte, stünde ihm immer noch eine rund 45 % grössere Betriebsfläche von total 1092 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

2.4. Die Vorinstanz kam im angefochtenen Entscheid demgegenüber zum Schluss, dem Beschwerdegegner stünde kurz- und mittelfristig eine Betriebsfläche von 987 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Langfristig, wenn das angemietete Gebäude (210 m<sup>2</sup>) nicht mehr benötigt werde, betrage die Betriebsfläche sogar nur ca. 777 m<sup>2</sup>, d.h. einzig 20 m<sup>2</sup> mehr als bisher.

2.5. Diese Berechnung der Vorinstanz erweist sich nach dem Gesagten allerdings als falsch. Bei ihrer Rechnung addierte die Vorinstanz fälschlicherweise nur die Fläche des Hauptgebäudes (442 m<sup>2</sup>) mit der neu hinzu kommenden Fläche des zu erstellenden Keltereigebäudes (650 m<sup>2</sup>). Davon zog sie sodann zu Unrecht noch die Fläche der abzubrechenden Remise (105 m<sup>2</sup>) ab, obschon sie diese gar nicht zur bestehenden Fläche hinzu gezählt hatte. Dies führte zur offensichtlich unrichtigen Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz, dem Beschwerdegegner stünde neu eine Betriebsfläche von 987 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Dabei handelt es sich aber nicht um den einzigen Rechnungsfehler. Ein weiterer Fehler unterlief der Vorinstanz, als sie bei ihrer langfristigen Berechnung der Betriebsfläche, die Fläche des Mietobjekts (210 m<sup>2</sup>) von den 987 m<sup>2</sup> abzog, obschon sie diese ebenfalls nicht zur bestehenden Fläche hinzu gezählt hatte.

Es steht mithin fest, dass dem Beschwerdegegner zukünftig statt wie von der Vorinstanz festgehalten nicht eine Betriebsfläche von 987 m<sup>2</sup> zur Verfügung steht, sondern eine solche von 1302 m<sup>2</sup>. Indem die Vorinstanz von einer rund 25 % bzw. 315 m<sup>2</sup> kleineren Betriebsfläche ausging, als sie dem Beschwerdegegner in Zukunft bei Realisierung des Bauvorhabens tatsächlich zur Verfügung stehen würde, hat sie den Sachverhalt offensichtlich unrichtig festgestellt.

3.

Zu prüfen bleibt, ob diese falsche Berechnung der Betriebsfläche bzw. deren Korrektur für den Verfahrensausgang entscheidend ist (vgl. E. 2.2 hiavor).

3.1. Dies bestreitet insbesondere die Gemeinde. Sie anerkennt zwar, dass ein Rechnungsfehler der Vorinstanz vorliege, ist aber der Auffassung, bei der Berechnung handle es sich ohnehin nicht um den "entscheidrelevanten Bezugspunkt" für die Beurteilung der Bewilligungsfähigkeit des geplanten Neubaus. Ihrer Ansicht nach habe die Vorinstanz die Rüge des angeblich überdimensionierten Projekts nicht aufgrund ihrer (falschen) Berechnung abgewiesen. Sie habe sich dabei vielmehr auf die Ausführungen des Rebbaukommissärs bezogen, welcher festgestellt habe, dass der geplante Keller nicht überdimensioniert sei. Der Rechnungsfehler der Vorinstanz falle daher nicht ins Gewicht.

3.2. Diesen Ausführungen kann indessen nicht gefolgt werden. Wie den aktenkundigen Stellungnahmen des Rebbaukommissärs vom 19. Juni 2015 und vom 3. Oktober 2018 entnommen werden kann, wurde er vom Beschwerdegegner beauftragt, eine Beurteilung der "Kapazität des geplanten neuen Torkels" zu verfassen. In den beiden Schreiben wird denn auch einzig festgehalten, dass die bisherigen Platzverhältnisse ungenügend seien und der geplante Keller nicht überdimensioniert sei. Ob der Rebbaukommissär darüber hinaus auch prüfte, ob die dem Beschwerdegegner nach Bau des geplanten Keltereigebäudes gesamthaft zur Verfügung stehende Betriebsfläche angemessen bzw. nicht überdimensioniert ist, lässt sich den Schreiben nicht eindeutig entnehmen. Von welchen gegenwärtigen und künftigen Betriebsflächen der Rebbaukommissär ausgegangen ist, ergibt sich aus dessen Einschätzungen nämlich nicht. Bei diesen handelt es sich zudem nicht um amtliche Gutachten, von denen das Verwaltungsgericht nur aus qualifizierten Gründen hätte abweichen dürfen. Die beiden Schreiben sind vielmehr als Parteivorbringen zu qualifizieren, die im Auftrag des Beschwerdegegners und Bauherrn erstellt wurden. Aus diesen Gründen konnte die Vorinstanz, wenn sie nicht in Willkür verfallen wollte, bei ihrer Beurteilung nicht ausschliesslich auf diese Stellungnahmen abstellen. Gegen die Auffassung der Gemeinde, wonach die fehlerhafte Berechnung nicht der "entscheidrelevante Bezugspunkt" sei, spricht sodann auch die ausführliche Darstellung der Berechnung der Vorinstanz in E. 4.4.2 des angefochtenen Entscheids. Hätte sich die Vorinstanz bei ihrer Beurteilung tatsächlich nur auf die Ausführungen des Rebbaukommissärs verlassen, hätte sie wohl kaum selbst eine derart ausführliche Rechnung vorgenommen.

Die tatsächliche Grösse der dem Beschwerdegegner zur Verfügung stehenden - allenfalls betrieblich gar nicht notwendigen - Betriebsfläche spielt mit Blick auf den Ortsbildschutz und somit bei der Interessenabwägung eine gewichtige Rolle. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Vorinstanz bei korrekter Berechnung der Betriebsfläche die divergierenden Interessen des Ortsbildschutzes und der wirtschaftlichen Interessen des Beschwerdegegners anders gewichtet hätte. Dafür spricht zum einen der Umstand, dass die Vorinstanz ausdrücklich festhielt, der Flächenvergleich mit anderen neuen Keltereigebäuden spreche angesichts der Bewirtschaftungsfläche des Beschwerdegegners von insgesamt 7,5 ha zu Gunsten einer optimalen Dimensionierung. Zum anderen zog sie aus ihrer falschen Berechnung den unzutreffenden Schluss, die Betriebsfläche werde langfristig betrachtet lediglich um ca. 20 m<sup>2</sup> vergrössert. Es bleibt offen, ob die Vorinstanz an der Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens festgehalten hätte, wenn sie ihre Interessenabwägung nicht auf diese unzutreffende sachverhaltliche Annahme gestützt hätte und sich bewusst gewesen wäre, dass dem Beschwerdegegner stattdessen eine mindestens 25 % bzw. 315 m<sup>2</sup> grössere Betriebsfläche zur Verfügung steht. Die Behebung des Rechnungsfehlers ist demzufolge für den Ausgang des Verfahrens entscheidend.

3.3. Damit erweist sich die Rüge der offensichtlich fehlerhaften Sachverhaltsfeststellung als begründet. Schon aus diesem Grund ist die Beschwerde gutzuheissen und der angefochtene Entscheid antragsgemäss aufzuheben.

Aus prozessökonomischen Gründen rechtfertigen sich allerdings folgende Erwägungen zur vorinstanzlichen Zuweisung der Grünzone zur Bauzone (E. 4).

4.

Die Vorinstanzen gingen vorliegend davon aus, dass die Grünzone gemäss Art. 22 des Baugesetzes der Gemeinde Malans (BauG/Malans), erstmals von der Kantonsregierung am 12. Mai 2009 und die letzte Änderung am 6. Februar 2018 genehmigt, planungsrechtlich Teil des Baugebiets sei. Dies ergebe sich insbesondere aus der Gesetzes-systematik.

4.1. Das Bundesgesetz über die Raumplanung (SR 700) definiert Bauzonen (Art. 15 RPG), Landwirtschaftszonen (Art. 16 RPG) und Schutzzonen (Art. 17 RPG). Art. 18 RPG erlaubt es zudem den Kantonen, die bundesrechtlichen Grundtypen zu unterteilen, variieren, kombinieren und ergänzen. Allerdings dürfen sie die in Art. 15 bis 17 RPG geschaffene Ordnung nicht unterlaufen und müssen insbesondere die für das Raumplanungsrecht fundamentale Unterscheidung zwischen Bauzonen und Nichtbauzonen (Trennungsgrundsatz) einhalten. Die weiteren Nutzungszonen nach Art. 18 RPG sind daher entweder der Kategorie Bauzonen oder der Kategorie Nichtbauzonen zuzuordnen. Was zur Bauzone zu rechnen ist, wird in Art. 15 RPG bundesrechtlich abschliessend festgelegt. Lässt die Hauptbestimmung einer Zone regelmässig Bautätigkeiten zu, welche weder mit bodenerhaltenden Nutzungen (vorab der Landwirtschaft) verbunden noch auf einen ganz bestimmten Standort angewiesen sind, so liegt von Bundesrechts wegen eine Bauzone vor, für welche die Voraussetzungen gemäss Art. 15 f. RPG gelten. Andernfalls ist das Gebiet als Nichtbauzone zu qualifizieren, auch wenn gewisse standortspezifische Vorhaben zugelassen werden (z.B. Materialabbauzonen, Energiegewinnungsanlagen oder touristische Anlagen; vgl. zum Ganzen BGE 145 II 83 E. 4.1 S. 86 f. mit Hinweisen).

4.2. Das Baugesetz der Gemeinde Malans unterscheidet Bauzonen (Ziff. A), Landwirtschaftszonen (Ziff. B), Schutzzonen (Ziff. C) sowie weitere Zonen (Ziff. D). Innerhalb der Bauzonen differenziert es Wohnbauzonen (Art. 16 ff.) und Gewerbe-Wohnzonen (Art. 19 ff.); unter dem Titel Gewerbe-Wohnzonen regelt das Baugesetz die Wohn-Gewerbezone A und B (Art. 19 und 20), die Gewerbezone (Art. 21) und die Grünzone gemäss Art. 22 BauG/Malans, welche wie folgt definiert wird:

1 Die Grünzone dient dem Schutz des Ortsbildes. Hochbauten und oberirdisch in Erscheinung tretende Tiefbauten sind untersagt. Zulässig sind Kleinbauten, die im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der Zone stehen, wie Wingerthäuschen, Geräteschöpfe usw., die folgende Masse nicht überschreiten:

Grundfläche 15 m<sup>2</sup>  
Gebäudehöhe 2.5 m  
Firsthöhe 4.0 m

2 Ausnahmen von diesen Höchstmassen können für landwirtschaftliche Ökonomiebauten (u.a. Selbstkelterei) bewilligt werden, die in direktem Zusammenhang mit einem in einer angrenzenden Zone liegenden Hauptbetrieb erstellt werden. Bei Baugesuchen ist der Bauberater anzuhören.

4.3. Entscheidend dafür, ob es sich bei einer Zone um eine Bauzone handelt, ist, wie erwähnt (vgl. E. 4.1), ob sie ihrer Hauptbestimmung nach regelmässig Bautätigkeiten zulässt. Mithin ist nicht die Bezeichnung der Zone, sondern deren tatsächlicher Zweck massgeblich. Hauptzweck der vorliegenden Grünzone ist gemäss Art. 22 Abs. 1 Satz 1 BauG/Malans der Schutz des Ortsbildes. Überbauungen

sind insoweit grundsätzlich nicht erlaubt (Abs. 1) bzw. nur ausnahmsweise, wenn sie im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der Flächen stehen, wie Wingerthäuschen, Geräteschöpfe und landwirtschaftliche Ökonomiebauten, die in direktem Zusammenhang mit einem in der angrenzenden Zone liegenden Hauptbetrieb stehen (Abs. 2). Bereits aus dem ersten Satz von Art. 22 Abs. 1 BauG/Malans ergibt sich somit klar, dass die Grünzone, die zu einem wesentlichen Teil aus Rebbergen besteht, nicht hauptsächlich eine Überbauung der Fläche bezweckt, sondern im Gegenteil deren Freihaltung zum Schutz des Ortsbildes. Dieser Schutzzweck hat eine umso grössere Bedeutung, als Malans seit seiner Aufnahme am 1. November 1992 ins Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) zu den schützenswerten Ortsbildern gehört und dem vorliegend betroffenen Grünraum das Erhaltungsziel "a" zugewiesen wurde (Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche). Gemäss der Einschätzung des ISOS sollen die noch vorhandenen Rebgebiete im Kerngebiet des Ortes "auf jeden Fall unverbaut bleiben". Dazu gehört die Umgebungszone VI, in welcher die Bauparzelle liegt. Die Kantone und Gemeinden sind verpflichtet, das ISOS im Rahmen ihrer Ortsplanung zu berücksichtigen (BGE 135 II 209 E. 2.1 S. 213; vgl. nun auch die ausdrückliche Berücksichtigungspflicht in Art. 11 der Verordnung vom 13. November 2019 über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz [VISOS; SR 451.12] bzw. Art. 4a der vorher geltenden gleichnamigen Verordnung vom 9. September 1981 [AS 1981 1680 und AS 2010 1593, 1597]). Das Baugesetz von Malans und sein aktueller Zonenplan sind jünger als der ISOS-Eintrag. Es liegt somit nahe, die Bestimmung von Art. 22 BauG/Malans samt Zonenplan als dessen Umsetzung zu verstehen.

Während Bauten und Anlagen in einer Bauzone nach Art. 15 RPG grundsätzlich zu den in der Zone festgelegten baulichen Zwecken errichtet werden dürfen, ist die Baubewilligungsfähigkeit vorliegend stark eingeschränkt. Es mangelt der Zonenumschreibung mithin an der Festlegung der Bautätigkeit als "Regelnutzung". Eine solche wäre aber für die Zuordnung der Grünzone zur Bauzone im Sinne von Art. 15 RPG notwendig. Der zweite Satz von Art. 22 Abs. 1 BauG/Malans erlaubt ausdrücklich nur Kleinbauten, die im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der Zone stehen, wie Wingerthäuschen, Geräteschöpfe usw. In Bezug auf den Zusammenhang mit der Bewirtschaftung entspricht dies der typischen Umschreibung einer Landwirtschaftszone, sind dort doch grundsätzlich nur Bauten und Anlagen erlaubt, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind (Art. 16a Abs. 1 RPG). Es handelt sich demnach bei der vorliegenden Grünzone jedenfalls nicht um eine Bauzone, sondern um eine Nichtbauzone. Ob die Zone dabei als Landwirtschaftszone nach Art. 16 RPG bzw. als Schutzzone gemäss Art. 17 Abs. 1 lit. b und c RPG oder als weitere Nutzungszone nach Art. 18 RPG zu qualifizieren ist, kann vorliegend offen bleiben. Entscheidend für das weitere Vorgehen ist einzig, dass das geplante Bauvorhaben nicht wie von der Vorinstanz angenommen innerhalb, sondern ausserhalb der Bauzone erstellt werden soll.

4.4. Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen bedürfen gemäss Art. 24 ff. RPG einer Ausnahmbewilligung. Ob das Bauvorhaben in der eingereichten Form ausserhalb der Bauzone bewilligungsfähig ist, hat das Bundesgericht grundsätzlich nicht als erste Instanz zu entscheiden. Aus prozessökonomischen Gründen rechtfertigen sich jedoch folgende Ausführungen:

Die Erteilung einer Ausnahmegewilligung ausserhalb der Bauzone nach Art. 24 RPG stellt nach ständiger bundesgerichtlicher Rechtsprechung eine Bundesaufgabe im Sinne von Art. 2 Abs. 1 lit. b des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451) dar (vgl. BGE 136 II 214 E. 3 S. 219 mit Hinweisen; Urteil 1C\_231/2011 vom 16. Dezember 2011 E. 1, nicht publiziert in BGE 138 II 23). Bei der Erteilung der Ausnahmegewilligung wäre daher im Rahmen der Interessenabwägung gemäss Art. 24 RPG der ISOS-Eintrag der Gemeinde Malans zu beachten (vgl. Art. 6 Abs. 2 NHG). Dieser schliesst vorliegend eine Überbauung im Rebgebiet des Malanser Dorfkerns, wo der Neubau erstellt werden soll, aus (vgl. E. 4.3 hiervor). Eine Ausnahmegewilligung für das geplante Projekt, welches nicht im nationalen Interesse liegt, könnte folglich nicht gestützt auf Art. 24 RPG erteilt werden. Nicht in Betracht fielen auch eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24c Abs. 2 RPG. Die bestehende Remise mit einer Fläche von 105 m<sup>2</sup> soll durch einen Neubau mit einer mehr als sechs Mal grösseren Fläche von 650 m<sup>2</sup> ersetzt werden (vgl. E. 2.3 hiervor). Angesichts dieser massiven Vergrösserung kann das umstrittene Bauprojekt in seiner eingereichten Form mithin nicht als massvolle Erweiterung im Sinne von Art. 24c Abs. 2 RPG i.V.m. Art. 42 Abs. 3 lit. b RPV (SR 700.1) bezeichnet werden, sondern scheitert an den dort statuierten prozentualen und absoluten Schranken. Aus diesem Grund könnte auch keine Ausnahmegewilligung nach Art. 24c Abs. 2 RPG erteilt werden. Das Bauvorhaben des Beschwerdegegners kann somit unter keinem Titel bewilligt werden. Die Beschwerde erweist sich als begründet. Ob ein neues, weniger grosses Projekt gestützt auf Art. 24c Abs. 2 RPG in Betracht fallen könnte, braucht an dieser Stelle nicht geprüft zu werden.

5.  
Nach dem Gesagten ist die Beschwerde gutzuheissen und der angefochtene Entscheid sowie die Baubewilligung sind aufzuheben. Eine Beurteilung der weiteren in der Beschwerdeschrift vorgetragene Rügen erübrigt sich. Die Angelegenheit ist zur Neuverlegung der Kosten für die Verfahren vor den kantonalen Behörden an die Vorinstanz zurückzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten dem unterliegenden Beschwerdegegner aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 BGG). Dieser hat den Beschwerdeführer für das bundesgerichtliche Verfahren eine angemessene Parteientschädigung auszurichten (Art. 68 Abs. 2 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.  
Die Beschwerde wird gutgeheissen. Das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden vom 7. Mai 2019 und damit auch die von der Baukommission der Gemeinde Malans am 7. Februar 2018 erteilte Baubewilligung werden aufgehoben.

2.  
Die Gerichtskosten von Fr. 5'000.-- werden dem privaten Beschwerdegegner auferlegt.

3.  
Der Beschwerdegegner hat die Beschwerdeführer für das bundesgerichtliche Verfahren mit insgesamt Fr. 4'000.-- zu entschädigen.

4.

Die Angelegenheit wird zur Neuverlegung der Kosten für die Verfahren vor den kantonalen Behörden an das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden zurückgewiesen.

5.  
Dieses Urteil wird den Parteien, der Gemeinde Malans, dem Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden, 5. Kammer, dem Bundesamt für Raumentwicklung und dem Bundesamt für Kultur schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 2. Februar 2021

Im Namen der I. öffentlich-rechtlichen Abteilung  
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Kneubühler  
Die Gerichtsschreiberin: Sauthier