

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

11. September 2012

Mitgeteilt den

12. September 2012

Protokoll Nr.

881

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Morissen** beschlossen am 15. Januar 2011 eine Teilrevision der Ortsplanung, umfassend eine Ergänzung Baugesetz (Art. 13, 24a und 51 Abs. 2) und eine Teilrevision Zonenplan 1:2000 Gebiet Sut Dieschmas.

An der Gemeindeversammlung vom 25. Mai 2012 beschlossen die Stimmberechtigten der Gemeinde Morissen eine weitere Teilrevision der Ortsplanung. Diese soll die erwähnte Teilrevision der Ortsplanung vom 15. Januar 2011 ersetzen und umfasst folgende Planungsmittel:

- Ergänzung Baugesetz (Art. 24a, 32a und 51 Abs. 2)
- Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Gebiet Sut Dieschmas
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Gebiet Sut Dieschmas

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Gemeinde Morissen die folgenden weiteren Unterlagen ein: Einen Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 25. Mai 2012, Projektunterlagen „Designhotel Lumnezia/Morissen – Ein Hotel für das Lugnez“, einen Finanz- und Businessplan „Designhotel Lumnezia/Morissen“ sowie einen Plan „Überbauungs- und Erschliessungsstand 1:2000 Stand Mai 2012“.

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 3. Mai 2012 einen Vorprüfungsbericht. Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 25. Mai 2012 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 31. Mai 2012. Es gingen keine Beschwerden ein. Am 30. Juli 2012 ging gestützt Art. 104 Abs. 2 KRG eine Stellungnahme des Bündner Heimatschutzes ein. Mit Schreiben vom 28. Juni 2012 ersuchte der Gemeindevorstand Morissen um Genehmigung der optimierten, vom Souverän am 25. Mai 2012 beschlossenen Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Inhalt der vorliegenden Nutzungsplanungsvorlage der Gemeinde Morissen bildet eine projektbezogene Anpassung des Baugesetzes, des Zonen- und Generellen Gestaltungsplanes sowie des Generellen Erschliessungsplanes im Hinblick auf die Realisierung eines Hotelprojektes im Gebiet "Sut Dieschmas". In diesem unterhalb des Dorfes Morissen gelegenen Gebiet ist im Bereich der bisher rechtskräftigen Gewerbezone die Erstellung eines Hotelkomplexes mit 24 Hotelzimmern und 14 Apartments geplant. Im Zonen- und Generellen Gestaltungsplan wird die bisherige Gewerbezone aufgehoben, und für das geplante Vorhaben wird eine Zone für Hotelbetriebe und touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen ausgeschieden. In dieser neuen Zone wird zudem ein Bereich Unterniveaubau und ein Bereich für Grünflächen festgesetzt. Im Generellen Erschliessungsplan wird eine geplante Postauto-Haltestelle festgesetzt. Das Baugesetz wird mit den Bestimmungen für die neue Zone für Hotelbetriebe und touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen sowie mit Bestimmungen zu den Gestaltungsbereichen ergänzt. Im gleichen Zuge wird Art. 51 BauG (Dächer) mit einer Ausnahme für Pultdächer ergänzt. – Das Gebiet Sut Dieschmas gehört gemäss dem kantonalen Richtplan zum Raumtyp „Tourismusraum“ und liegt im Einzugsgebiet eines Intensiverholungsgebietes. Der geplante Hotelkomplex entspricht den Zielsetzungen des RIP2000 für die Tourismusräume.

C.

Ergänzung Baugesetz

Das Schweizer Stimmvolk hat am 11. März 2012 die Zweitwohnungsinitiative "Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen!" und damit die Verfassungsbestimmung von Art. 75b der Bundesverfassung (BV) und die dazugehörige Übergangsregelung von Art. 197 Ziff. 8 BV angenommen. Art. 75b BV sieht sinngemäss vor, dass in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von mehr als 20 % keine neuen Zweitwohnungen bewilligt werden dürfen. Am 22. August 2012 hat der Bundesrat im Sinne einer Übergangsordnung bis zum Erlass des eigentlichen Gesetzes die Verordnung über Zweitwohnungen (ZVV) beschlossen, welche am 1. Januar

2013 in Kraft treten wird. Gemäss Anhang zu dieser Verordnung untersteht Morissen (Gemeinde Nr. 3596) den Vorschriften der Verordnung und damit dem in der Verordnung vorgesehenen grundsätzlichen Zweitwohnungsverbot. Gemäss Art. 4 Abs. 1 lit. b Ziff. 1 der Verordnung dürfen in solchen Gemeinden u.a. Zweitwohnungen in strukturierten Beherbergungsformen erstellt werden, wobei diese nicht individuell ausgestaltet werden sowie dauerhaft und ausschliesslich zur kurzzeitigen Nutzung durch Gäste zu marktüblichen Bedingungen angeboten werden dürfen. Im erläuternden Bericht des Bundesamtes für Raumentwicklung vom 17. August 2012 wird dazu ausgeführt, dass qualifiziert touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen zu „warmen“ Betten und hotelähnlichen Beherbergungsformen führen können. An die touristische Bewirtschaftungsform sind jedoch hohe Anforderungen zu stellen. Die abschliessende Prüfung, ob die konkrete Baueingabe vor der ZWV standzuhalten vermag, obliegt der Baubehörde der Gemeinde Morissen, welche in der Baubewilligung entsprechende Auflagen zu verfügen und diese in der Folge zu überwachen haben wird.

Im Übrigen gibt die am 25. Mai 2012 beschlossene Ergänzung des Baugesetzes (Art. 24a, 32a und 51 Abs. 2) zu keinen Bemerkungen Anlass; sie wird genehmigt.

D.

Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Gebiet Sut Dieschmas

Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Gebiet Sut Dieschmas

Der Zonen- und Generelle Gestaltungsplan 1:2'000 Gebiet Sut Dieschmas vom 25. Mai 2012 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

Im Generellen Erschliessungsplan (GEP) wurde für das Projekt in „Sut Dieschmas“ eine geplante Postauto-Haltestelle festgesetzt. Ob die geplante ÖV-Haltestelle am vorgesehenen Standort tatsächlich realisiert werden kann, bedarf zu gegebener Zeit einer genaueren Abklärung mit der Kantonspolizei und dem für den öffentlichen Verkehr zuständigen Amt für Energie und Verkehr. Die Gemeinde wird zudem darauf hingewiesen, dass die Erschliessung der Hotelanlage einer Bewilligung des Tiefbauamtes (Art. 52 Strassengesetz) bedarf. Im Übrigen gibt der GEP 1:2000 Gebiet Sut

Dieschmas vom 25. Mai 2012 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

E.

Stellungnahme von beschwerdeberechtigten Umweltorganisationen

1. Ausgangslage

Der Bündner Heimatschutz hat eine Stellungnahme eingereicht und sich damit das Recht gewahrt, gegen den vorliegenden OP-Genehmigungsbeschluss allenfalls Beschwerde an das Verwaltungsgericht zu erheben. Entsprechend wird die Umweltorganisation in den Verteiler des vorliegenden Beschlusses aufgenommen. Der Bündner Heimatschutz beantragt eine Überarbeitung des Hotelprojektes. Gerügt werden insbesondere die Lage des geplanten Hotelkomplexes ausserhalb des eigentlichen Dorfes sowie der erhöhte Bodenverbrauch, der durch die Staffelung des Baukörpers entsteht. Zudem würde der Terrassenbau in der Val Lumnezia einen Fremdkörper darstellen und sich nicht ideal in die Landschaft einfügen.

Die Gemeinde Morissen weist in ihrer Vernehmlassung vom 16. August 2012 darauf hin, dass das vorliegende Projekt in Zusammenarbeit mit den Umweltschutzorganisationen erarbeitet wurde. So hätten sich denn auch die übrigen Umweltschutzorganisationen mit Schreiben vom 20. März 2012 grundsätzlich dem Projekt positiv gegenüber gestellt. Das Gebiet Sut Dieschmas liege in unmittelbarer Nähe des Baugebietes von „Padrus“ und nahe am Siedlungsrand. Bereits heute bestehe eine rechtskräftige Gewerbezone, in welcher Bauten erstellt werden dürften. Der Gemeinde Morissen sei der Eingriff in die Landschaft bewusst. Gleichzeitig habe das Vorhaben aber auch eine grosse touristische und wirtschaftliche Bedeutung.

2. Beurteilung

Das erste Hotelprojekt, das der am 15. Januar 2011 von der Gemeinde beschlossenen Nutzungsplanung zugrunde lag, wurde aufgrund der Einwände von verschiedenen Umweltschutzorganisationen (USOS) überarbeitet. Das überarbeitete Projekt bedingte eine erneute Anpassung der Nutzungsplanung, da der Hotelkomplex nicht mehr die gesamte Gewerbezone beansprucht, dafür aber eine Einzonung von Landwirtschaftszone auf der Parzelle Nr. 206 benötigte. Sowohl der erhöhte Bodenver-

brauch wie auch die Staffelung des Baukörpers (Terrassenbau) sind Folge der gemeinsamen Projektoptimierung mit den USOS. Die Regierung erachtet die vorliegenden Rügen deshalb weitgehend als unberechtigt. Zu der Lage ausserhalb des Dorfes schliesst sich die Regierung den Ausführungen der Gemeinde Morissen in ihrer Stellungnahme vom 16. August 2012 an. Darin weist die Gemeinde Morissen zu Recht darauf hin, dass in der bestehenden Gewerbezone im Gebiet Sut Dieschmas bereits heute Hochbauten ohne Gestaltungsvorschriften möglich wären. Die projektbezogene Nutzungsplanung führt deshalb mit einer sorgfältigen Einbettung des Hotelkomplexes in die Landschaft zu einer Verringerung des landschaftlichen Eingriffes. Zudem liegt das Gebiet Sut Dieschmas in unmittelbarer Nähe der Siedlung Padrus und ist direkt an die Kantonsstrasse angebunden. Die Regierung ist der Ansicht, dass mit der Überarbeitung des Projektes den Anliegen der USOS soweit wie möglich genüge getan wurde. Auf die bisher rechtskräftige Gewerbezone verzichtet die Gemeinde, auch wenn der Hotelkomplex nicht realisiert werden sollte.

Gestützt auf Art. 49 KRG

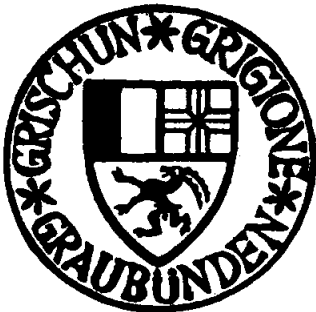
beschliesst die Regierung:

1. Die am 25. Mai 2012 beschlossene **Ergänzung des Baugesetzes** (Art. 24a, Art. 32a und Art. 51 Abs. 2) wird im Sinne der Erwägungen mit folgendem Hinweis genehmigt:
 - Die Gemeinde wird auf die Bundesverordnung über Zweitwohnungen vom 22. August 2012 hingewiesen und angehalten, den daraus fliessenden Anforderungen in der Baubewilligung durch Auflagen Rechnung zu tragen.
2. Der **Zonen- und Generelle Gestaltungsplan 1:2000 Gebiet Sut Dieschmas** vom 25. Mai 2012 wird genehmigt.
3. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:2000 Gebiet Sut Dieschmas** vom 25. Mai 2012 wird im Sinne der Erwägungen mit folgendem Hinweis genehmigt:
 - Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass die Erschliessung der Hotelanlage einer Bewilligung des Tiefbauamtes (Art. 52 Strassengesetz) bedarf.

4. Der Gemeindevorstand Morissen wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben (ohne Rechtsmittelbelehrung).
5. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.
6. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
7. Der Gemeindevorstand Morissen sorgt für die Nachführung der digitalen Daten nach den Vorgaben des ARE.

8. Mitteilung an:

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



Namens der Regierung

Die Präsidentin:

Barbara Janom Steiner

Der Kanzleidirektor:

i.V. lic.iur. W. Frizzoni