



GEMEINDE VERSAM

OP-Revision

Planungs- und Mitwirkungsbericht

1	PLANUNGSABLAUF UND -VERFAHREN	1
1.1	Organisation des Planungsträgers	1
1.2	Ablauf der Planung • Orientierung und Mitwirkung	1
2	AUSGANGSLAGE	2
2.1	Ortsplanung 1979	2
2.2	Aktuelle Problemstellung	2
2.3	Grundlagen	3
2.4	Bauzone Arezen	3
3	ZIELE UND GRUNDSÄTZE	4
3.1	Leitbild	4
3.2	Bevölkerung und Arbeitsplätze	4
4	NUTZUNGSPLÄNE	6
4.1	Bauzonkapazität und Baulandverbrauch	6
4.2	Zonenplan	7
4.2.1	Wohnbauzonen	7
4.2.2	Änderungen Wohnbauzone	7
4.2.3	Gewerbezone	7
4.2.4	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	9
4.2.5	Landwirtschaftszone	9
4.2.6	Übriges Gemeindegebiet	10
4.2.7	Forstwirtschaftszone	10
4.2.8	Gefahrenzonen	11
4.2.9	Schutzzonen	11
4.2.10	Materialablagerungszone	12
4.2.11	Versam Station	12
4.3	Genereller Erschliessungsplan	14
4.3.1	Plandarstellung	14
4.3.2	Verkehr	14
4.3.3	Versorgung	14
4.4	Genereller Gestaltungsplan	15
4.4.1	Wirkung des Generellen Gestaltungsplanes	15
4.4.2	Inhalt des Generellen Gestaltungsplanes	15
4.4.3	Inventare	15

4.4.4	Elemente des GGP	17
5	BAUGESETZ	18
5.1	Ausgangslage und Grundsätze	18
5.2	Hinweise auf wichtige Änderungen	18
6	MITWIRKUNGSVERFAHREN	20
6.1	Form und Mittel der gewählten Instrumente	20
6.2	Anliegen seitens der Bevölkerung und Grundeigentümer ..	20
6.3	Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung	20
6.4	Beschwerde	21
ANHANG 1 •	ABKÜRZUNGEN	22

1 PLANUNGSABLAUF UND -VERFAHREN

1.1 Organisation des Planungsträgers

Die Gemeindeversammlung hat den Entscheid zur Durchführung einer Ortsplanungsrevision an der Gemeindeversammlung vom 10. April 1996 gefällt. Mit Beschluss vom 26. April 1996 beauftragte der Gemeindevorstand unser Büro mit der Überarbeitung der Ortsplanungsrevision (Planungsleiter U. Schneider). Als begleitendes Gremium wurde eine Planungskommission gewählt, die sich wie folgt zusammensetzt:

- Josias Bühler, Präsident Planungskommission
- Paula Buchli-Michel
- Andreas Gredig
- Georg Kehl
- Heinz Lorenz (Protokoll)
- Heinz Weidkuhn, Gemeindepräsident (ab August 1999, Beisitzer).

1.2 Ablauf der Planung • Orientierung und Mitwirkung

Zwischen April 1996 und März 2002 fanden insgesamt 42 Sitzungen der Planungskommission sowie mehrere Begehungen statt. Gestützt auf das Arbeitsprogramm wurde die Revision in verschiedene Phasen aufgeteilt und entsprechend durchgeführt:

- Bestandesaufnahme und Problemstellung
- Formulierung der Zielsetzungen, Leitbild
- Baugesetz
- Nutzungsplanung Siedlungsgebiet, mit Schwergewicht auf Bauzonen-grösse, Gewerbezone und Problematik Versam Station
- Nutzungsplanung restliches Gemeindegebiet.

Als weiteres Thema von grosser Bedeutung erwies sich die Situation im und um den Auenwald bei Versam Station. Dies führte zu einer wesentlichen Erweiterung des Auftrages an die Planungskommission und zu einem separaten, vorgezogenen Vorprüfungsverfahren für das Gebiet von Versam Station (vgl. ausführlichen Ausführungen unter der Ziffer 4.2.10).

Die Bevölkerung wurde in verschiedenen Phasen über den Fortschritt der Arbeit orientiert und in die Entscheidungsfindung einbezogen.

Am 3. Oktober 1996 wurde die Gemeindeversammlung über das Leitbild und die Wünschbarkeit einer Gewerbezone informiert. An einer zweiten Orientierungsversammlung (13. Oktober 1997) wurde das Baugesetz und verschiedene Varianten für eine Gewerbezone vorgestellt. Am 24. Oktober 1998 informierte die Planungskommission über den Entwurf der OP-Revision (Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan, Genereller Erschliessungsplan, Baugesetz). Eine spezielle Orientierung der Einwohner zum Thema Nutzung des Auenwaldes / Wassersport in Versam Station fand am 20. Mai 1999 statt.

Eine Informationsauflage der Nutzungsplanung dauerte vom 14. September bis 25. September 1998.

2 AUSGANGSLAGE

2.1 Ortsplanung 1979

Die geltende Ortsplanung stammt aus dem Jahre 1979, beschlossen von der Gemeindeversammlung am 5. Januar 1979 und von der Regierung genehmigt am 3. Dezember 1979 (RB Nr. 2875). Sie ist somit 20 Jahre alt. Im Laufe der Zeit wurden seither kleine Änderungen an der Nutzungsplanung vorgenommen, insbesondere für das Gebiet Arezen (vgl. auch Ausführungen unter Ziff. 2.4).

Grundordnung 1979

Die 1979 erlassene Grundordnung umfasst folgende Planungsmittel:

- Baugesetz (BauG)
- Zonenplan 1:2'000 (Dorf), Zonenplan 1:2'500 (Arezen-Calörtsch), Zonenplan 1:10'000
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 (Dorf), Genereller Erschliessungsplan 1:2'500 (Arezen-Calörtsch), Genereller Erschliessungsplan 1:10'000
- Richtplan 1:10'000.

Änderungen der Grundordnung

Diese Planungsmittel erfuhren inzwischen einzelne Änderungen. Es sind dies:

- Teilrevision 1988 (Zonenplan 1:10'000)
- Teilrevision 1991 (Baugesetz)
- Teilrevision 1994 (Zonenplan 1:2'000, Arezen).

2.2 Aktuelle Problemstellung

Im Verlauf der vergangenen Jahre haben sich die Rahmenbedingungen für die Nutzungsplanung einer Gemeinde (Ortsplanung) erheblich geändert. Dieser Entwicklung können sich auch kleinere Gemeinden nicht entziehen. Dazu gehören insbesondere:

- Neue übergeordnete Bundesgesetze wie das Gesetz über die Raumplanung (RPG), den Umweltschutz (USG) oder das Waldgesetz (WaG), mitsamt ihren dazugehörigen Verordnungen
- Die veränderte Rechtsprechung durch die kantonalen Behörden und die Gerichtsinstanzen
- Die veränderte Zielsetzung innerhalb der Gemeinde Versam selbst, aufgrund von Erfahrungen, Ansprüchen und Vorstellungen seitens der Bevölkerung.

Aus Sicht der Gemeinde Versam sind das fehlende Angebot an Bauland für Einheimische und interessierte Zuzüger, keine Gewerbe- und Landwirtschaftszone, die unterschiedlichen Nutzungsansprüche im Gebiet von Versam Station, das veraltete Baugesetz sowie nicht mehr aktuelle Plangrundlagen wesentliche Revisionspunkte der Ortsplanung.

2.3 Grundlagen

Die rechtsgültige Ortsplanung wurde auf den damals verfügbaren, aber leider verhältnismässig ungenauen Plangrundlagen ausgearbeitet. Für die Revision standen für das Siedlungsgebiet die Daten der Amtlichen Vermessung und für das restliche Gemeindegebiet der Übersichtsplan des Kantons zur Verfügung.

Neben den Unterlagen der rechtsgültigen Ortsplanung wurden folgende Grundlagen in die Revisionsarbeit einbezogen:

- Regionale Richtplanung Surselva (Erholung und Tourismus, Landschaft und Regionalverkehr)
- Unterlagen und Projekte der Güterzusammenlegung Arezen
- div. Inventare und Verzeichnisse (ISOS, Landschaftsinventar ANL etc.).

2.4 Bauzone Arezen

Im Hinblick auf eine Koordination zwischen Nutzungsplanung und Güterzusammenlegung in Arezen, wurde im Jahre 1994 der Zonenplan für das Gebiet Arezen revidiert. Dabei musste der Zonenplan auch an die Bestimmungen des RPG angepasst werden. Dies hatte zur Folge, dass die Regierung die von der Gemeinde beschlossenen Bauzonen nur teilweise genehmigen konnte, insbesondere nahm die Regierung die Wohnzone Riedgada von der Genehmigung aus (vgl. RB Nr. 596 vom 14. März 1994), da es bei der fraglichen Zone um eine bundesrechtswidrige Kleinstbauzone handelte. Um weiteren Diskussionen zu diesem Thema (Kleinstbauzonen Arezen) zu umgehen, wurde beschlossen, die 1994 beschlossenen Bauzonen im Gebiet Arezen in der laufenden Planungsrevision materiell nicht neu zu behandeln. Die im Zonenplan Arezen 1:2'000 eingezeichneten Bauzonen (Wohnzonen) bleiben somit in der damals genehmigten Form weiterhin rechtsgültig. Sie werden zwar auch im revidierten Zonenplan 1:10'000 dargestellt, massgebend für die Abgrenzung der Wohnzonen ist aber der rechtsgültige Zonenplan Arezen 1:2'000.

3 ZIELE UND GRUNDSÄTZE

3.1 Leitbild

Der Ausarbeitung eines eigentlichen Leitbildes und dessen Abstützung in der Bevölkerung wurde sehr grosses Gewicht beigemessen. Zu diesem Zweck wurden mehrere Sitzungen der Planungskommission durchgeführt. Das Leitbild konnte von allen Einwohnerinnen und Einwohnern eingesehen und bei der Gemeindeverwaltung bezogen werden. Anlässlich der Orientierungsversammlung vom 26. Oktober 1996 wurde die Bevölkerung zudem umfassend über das Leitbild informiert und es wurden Wünsche und Anregungen entgegengenommen. Auf eine Wiedergabe des Leitbildes im Planungs- und Mitwirkungsbericht wird verzichtet. Für Einzelheiten wird auf das «Raumplanerisches Leitbild 1996» verwiesen.

3.2 Bevölkerung und Arbeitsplätze

Die Bevölkerung der Gemeinde Versam ist zwischen 1980 und 2000 geringfügig angewachsen. Während 1980 noch 271 Personen in Versam wohnten, waren es 2000 (1. Januar 2000) bereits 298, dies bedeutet einen Zuwachs von 27 Einwohnern (+ 10%) innerhalb von 18 Jahren. Diese Zunahme zeigt, dass der seit 1940 andauernde Einwohnerschwund gestoppt werden konnte, eine Tendenz, die sich auch in anderen ländlichen Gebieten zeigt, die nicht allzuweit von den grossen Siedlungszentren und Achsen entfernt sind.

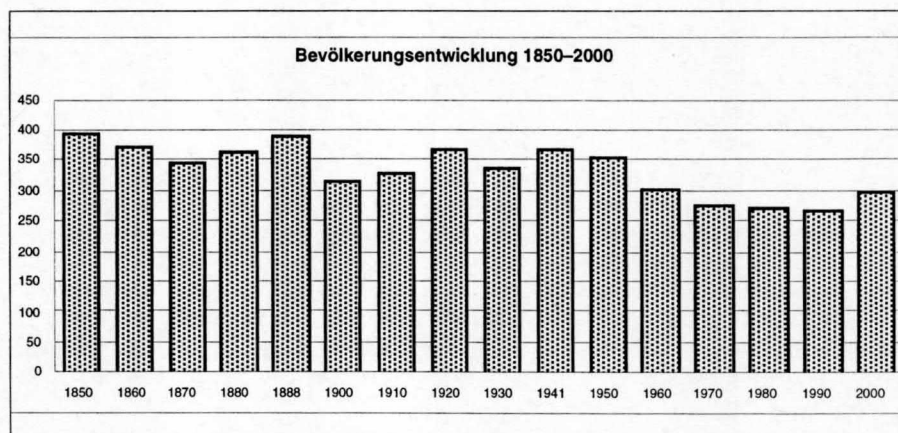


Abb. 1 Bevölkerungsentwicklung 1850-1994

Anlässlich der Betriebszählung von 1995 waren von 281 Einwohnern deren 140 erwerbstätig. Mehr als die Hälfte (71 Personen) arbeiteten in Sektor 1 (Land- und Forstwirtschaft), die weiteren Erwerbstätigen verteilten sich wie folgt: Dienstleistungssektor 64 und Industrie- und Gewerbe 5.

Der primäre Sektor spielt in der Gemeinde also nach wie vor eine wichtige Rolle. Die Anzahl der Landwirtschaftsbetriebe ist zwar von 33 im Jahre 1975 auf 23 im Jahre 1990 zurückgegangen. Bei den Haupterwerbsbetrieben fiel dieser Rückgang allerdings bedeutend geringer aus, nämlich von 25 auf 22 Betriebe. 1995 gab es in Versam noch 20 Landwirtschaftsbetriebe, davon 19 Haupterwerbsbetriebe. Von diesen bewirtschafteten 13 zwischen 20 ha und 50 ha und 7 Betriebe zwischen 10 ha und 20 ha Kulturfläche. Es ist im heutigen Zeitpunkt schwierig zu beurteilen, ob dieser Umstrukturierungsprozess bereits abgeschlossen ist oder nicht. Hingegen zeigt es sich sehr deutlich, dass der Sektor 2 (Industrie und Gewerbe) sowohl im kantonalen als auch im nationalen Vergleich stark untervertreten ist. Die Bestrebungen für eine lokale Gewerbezone sind daher gerechtfertigt und sinnvoll.

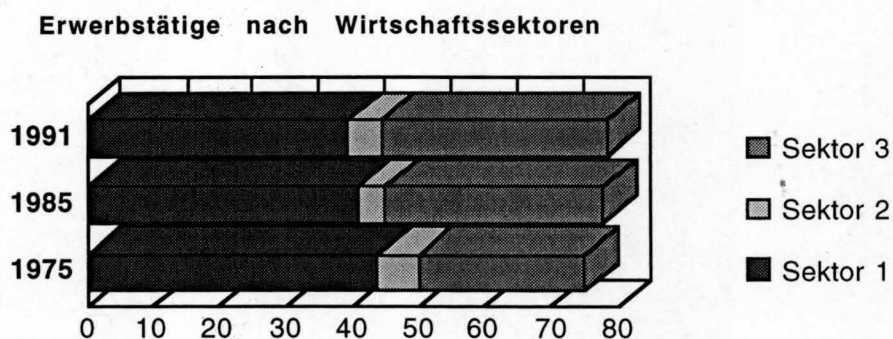


Abb. 2: Erwerbstätige nach Wirtschaftssectoren zwischen 1975 und 1991

4 NUTZUNGSPLÄNE

4.1 Bauzonenkapazität und Baulandverbrauch

Recht

Die Bauzonengrösse ist aufgrund von Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) auf den Bedarf der nächsten 15 Jahre abzustimmen. Der Bedarf der nächsten 15 Jahre bemisst sich nach dem bisherigen Baulandverbrauch (Trendmethode gemäss Genehmigungspraxis der Regierung). Da es sich beim Zonenplan von 1979 um einen Nutzungsplan handelt, der noch nicht den Anforderungen des RPG genügt, gilt im Wesentlichen das eigentliche Siedlungsgebiet als bisherige Bauzone.

Bedarf an Bauland

Der Baulandverbrauch in der Gemeinde Versam war in den vergangenen Jahren eher bescheiden. Gemäss VP-Bericht vom 27. Juli 2001 geht das Amt für Raumplanung von einer mittleren Bautätigkeit von 1.2 – 1.5 Wohnbauten pro Jahr aus. Für die nächsten 15 Jahre sollten somit zwischen 18 und 23 Bauplätze zur Verfügung stehen.

Baulandreserven

Der revidierte Zonenplan verfügt gesamthaft über 25 Bauplätze (Versam Dorf ca. 21 und Arezen ca. 4 Bauplätze), d.h. die Baulandreserven sind somit geringfügig grösser als der Bedarf der nächsten 15 Jahre. Allerdings gilt es zu beachten, dass einzelne der Bauplätze rein theoretischer Natur sind, d.h. die Grundeigentumsverhältnisse oder die Topographie lassen eine Überbauung als wenig wahrscheinlich erscheinen. So ist beispielsweise der Bauplatz Nr. 14 (vgl. Plan Bauplätze im Anhang zu diesem Bericht) bei einer Realisierung des Wendeplatzes/Busstation kaum mehr sinnvoll nutzbar.

4.2 Zonenplan

4.2.1 Wohnbauzonen

Der Spielraum zur Abgrenzung der Bauzonen war aufgrund der vorhandenen Baulandreserven stark eingeengt. Eine der wesentlichen Zielsetzungen der Revision war die Schaffung von Bauland für Ortsansässige. Dazu hatte die Gemeinde bereits vor Jahren die Parzelle Nr. 136 (zwischen Unterhof und Kantonsstrasse) erworben. Da die Lage dieses Grundstücks aber nicht optimal ist, wurden Alternativen gesucht. Die Gemeinde konnte mit einem Grundeigentümer im Gebiet Unterhof eine Vereinbarung treffen (Kaufrechtsvertrag), die ihr bei einer Einzonung von Parzelle 148 das Recht gibt, einen Anteil von 50 % der Dorferweiterungszone zu erwerben. Als Kaufpreis wurde der landwirtschaftliche Wert des Bodens vereinbart. Die Gemeinde Versam verzichtet hingegen auf eine Einzonung von Parzelle Nr. 136. Zusammen mit den bereits der Gemeinde gehörenden Parzellen Nr. 129 und Nr 143 ergibt sich nun eine grössere zusammenhängende Bauzonenfläche, die der Gemeinde einen gewissen Einfluss auf die Bodenpolitik ermöglicht. Damit diese Bauzone zweckmässig überbaut und erschlossen werden kann, wurde für das Gebiet eine Quatierplanpflicht vorgeschrieben.

Die Wohnzone Arezen wurde aus den unter Ziff. 2.4 dargelegten Gründen unverändert beibehalten. Aufgrund der örtlichen Situation (mitten in der Landwirtschaftszone) und im Zusammenhang mit einem kürzlich bewilligten Stallneubau wurde der Wohnzone nicht wie übliche die ES II, sondern die ES III gemäss LSV zugeordnet.

4.2.2 Änderungen Wohnbauzone

Die übrigen Wohnbauzonen (Dorfzone, Dorferweiterungszone) wurden nur geringfügig angepasst. Es handelt sich dabei hauptsächlich um Anpassungen an die tatsächlichen Eigentumsverhältnisse (Zonengrenze = Parzellengrenze), an die neue Waldabgrenzung (nach durchgeführter Waldfeststellung) oder an die verbesserten Plangrundlagen.

4.2.3 Gewerbezone

Die Gemeinde Versam verfügt über keine eigene Gewerbezone. Allerdings sind in der Dorfzone mässig störende Gewerbebetriebe zugelassen. Grössere zusammenhängende noch nicht überbaute Flächen stehen jedoch nicht zur Verfügung.

Die Ausscheidung einer Gewerbezone war daher eine der wichtigen Zielsetzungen für die OP-Revision. Im Rahmen der Ausarbeitung des Gemeindeleitbildes hat die Gemeindeversammlung vom 3. Oktober 1997 sich grundsätzlich für die Schaffung einer Gewerbezone ausgesprochen und der Planungskommission einen entsprechenden Auftrag erteilt. Damit soll dem einheimischen Gewerbe die Möglichkeit für eine sinnvolle Weiterentwicklung geboten werden, zudem ist zur Stärkung des 2. Sektors (Gewerbe und Industrie) die Ansiedlung neuer Betriebe erwünscht.

Kriterien zur Beurteilung der Standorte

Die Standortmöglichkeiten für eine neue Gewerbezone sind in Versam sehr beschränkt. Nach den Planungsgrundsätzen des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) sind Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zuzuordnen (Art. 3 Abs. 3a). Nicht jeder Standort eignet sich aufgrund der topografischen und verkehrsmässigen Gegebenheit als Gewerbezone. Auch ist die angrenzende Nutzungszone sowie das betroffene Orts- und Landschaftsbild für die Beurteilung der Zweckmässigkeit von grosser Bedeutung. Die wichtigsten Standortkriterien waren:

- Topografie des Geländes
- Baugrund
- Strassenanschluss
- Eisenbahnanschluss (für kommunale Gewerbezone eher von untergeordneter Bedeutung)
- weitere Erschliessungsanlagen
- Immissionen auf benachbarte Zonen
- Beeinträchtigung des Orts- und/oder Landschaftsbildes
- landwirtschaftliche Eignung des beanspruchten Kulturlandes.

Geprüfte Standorte

Als mögliche Standorte für eine neue Gewerbezone kamen nur Gebiete im Bereich des bestehenden Siedlungsgebietes und/oder der Kantonsstrasse in Frage. Abgelegene Standorte widersprechen der übergeordneten Zielsetzung einer geordneten Besiedlung und können zudem – wenn überhaupt – nur mit grossem Aufwand erschlossen werden. Solche Standorte sind folglich zum vornherein unzweckmässig und müssen nicht weiter abgeklärt werden. Bei dieser Voraussetzung kamen noch folgende Gebiete in Betracht:

- A. Unterhof Nord
- B. Unterhof Süd
- C. Dorf West
- D. Hüscheren Ost
- E. Hüscheren Mitte
- F. Hüscheren West
- G. Versam Station

Diese Standorte wurden aufgrund der oben aufgeführten Kriterien und Standortanforderungen beurteilt.

Ergebnis Standortvergleich

Das Evaluationsverfahren für die neue Gewerbezone ergab folgende Reihenfolge der besten Standorte:

1. A. Unterhof Nord
2. E. Hüscheren Mitte

Für die am besten geeigneten Standorte wurden weitere Abklärungen getroffen. Insbesondere mussten die eigentumsrechtlichen Aspekte, die Verfügbarkeit sowie die Erschliessungsfragen (inkl. Kostenvergleich) genauer geprüft, bzw. abgeklärt werden. Der Vergleich ergab, dass bei der Standortvariante Unterhof Nord mit Erschliessungskosten von Fr. 55.–/m² und bei der Standortvariante Hüscheren Mitte mit solchen von Fr. 90.–/m² zu rechnen wäre. Die Planungskommission gelangte zum Schluss, dass bei Erschliessungskosten von Fr. 90.–/m² der Preis für Gewerbezone nicht mehr konkurrenzfähig mit den Standorten in den Nachbargemeinden (Valendas, Bonaduz) wäre und konzentrierte sich folglich auf den Standort Unterhof Nord.

Trotz umfassender Orientierung der von der geplanten Gewerbezone betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer musste festgestellt werden, dass zur Zeit die Bereitschaft fehlt, das Land für eine gewerbliche Nutzung zu verkaufen oder auch im Baurecht abzugeben oder auch gegen Realersatz abzutauschen. Auf eine Einzonung muss daher leider vorläufig verzichtet werden, da es wenig Sinn macht, im Zonenplan eine Gewerbezone zu bezeichnen, die in der Folge aber nicht zur Verfügung steht. Es besteht jedoch die Möglichkeit, zu einem späteren Zeitpunkt – allenfalls wenn sich die Eigentumsverhältnisse geändert haben – auf diesen Entscheid zurückzukommen.

4.2.4 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) umfasst neben der Schulanlage und der Kirche auch das Gemeindehaus, die gemeindeeigene Sägerei sowie das Pfarrhaus. Die bisherige ZöBA östlich des Schulhauses (Teil der Parzelle Nr. 24) wurde erweitert. Sie ist auf das vom Kanton genehmigte Projekt (Schulhaus und Mehrzweckhalle inkl. Aussensportanlagen) abgestimmt und entspricht auch dem von der Gemeinde Versam beschlossenen Landerwerb. Aufgrund der örtlichen Situation (Landwirtschaftsbau direkt an der Ostgrenze der Zone) wurde ein Streifen der Zone für öffentliche Anlagen (ZöA) zugewiesen.

4.2.5 Landwirtschaftszone

Im Zonenplan 1979 wurde noch keine Landwirtschaftszone bezeichnet. Die neu ausgeschiedene Landwirtschaftszone umfasst alle landwirtschaftlich genutzten Flächen. Dies trifft auch für die Weide- und Alpgebiete zu.

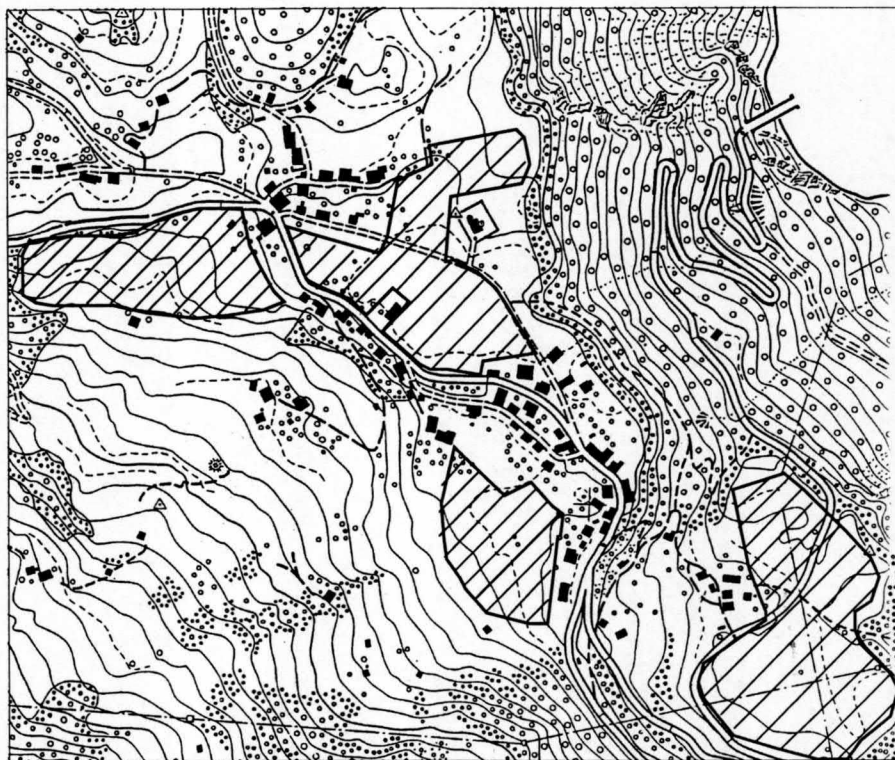


Abb. 3: Fruchtfolgeflächen (FFF)

Die Gemeinde Versam verfügt gemäss Grundlage zum kantonalen Richtplan gesamthaft über ca. 13 ha FFF. Diese sind vorwiegend um das Dorf Versam arrondiert.

4.2.6 Übriges Gemeindegebiet

Zum übrigen Gemeindegebiet gehören sowohl die unproduktiven Flächen als auch jene Gebiete, für die noch keine Grundnutzung festgelegt wurde.

Als übriges Gemeindegebiet im Siedlungsbereich von Versam verbleiben lediglich die gemeindeeigene Parzelle Nr. 136 sowie verschiedene kleiner Flächen im Bereich des neuen Anschlusses an die Safierstrasse. Erstere Fläche kann – sofern Bedarf besteht – zu einem späteren Zeitpunkt eingezont werden. Ebenfalls zum üG gehören das Areal von Versam-Station und die Schiessanlage.

Zur zweiten Kategorie des übrigen Gemeindegebietes gehören die nicht kultivierbaren Flächen, wie Geröllhalden, Felspartien etc. soweit sie nicht bewaldet sind.

4.2.7 Forstwirtschaftszone

Waldfeststellung

Die Bauzone von Versam grenzt in verschiedenen Teilbereichen an die Forstwirtschaftszone. Die zuständigen Forstorgane haben daher, auf Antrag der Gemeinde Versam das Verfahren zur «Waldfeststellung im Rahmen der Nutzungsplanung» nach den einschlägigen Bestimmungen der eidgenössischen und kantonalen Waldgesetzgebung durchgeführt. Die Ergebnisse der

Waldfeststellung wurden den betroffenen Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen anlässlich der Orientierung/Begehung vom 26. November 1998 vorgestellt.

Waldabstandslinien

In verschiedenen Gebieten wurden ursprünglich, im Einvernehmen mit den Forstorganen, Waldabstandslinien (in rechtlicher Hinsicht entsprechen sie Baulinien) festgelegt. Diese Waldabstandslinien sollten den Fortbestand von zu nahe am Wald stehende Wohnbauten gewährleisten (im Falle einer Zerstörung durch Naturgewalten) oder eine sinnvolle bauliche Nutzung der betroffenen Grundstücke zulassen. Aufgrund der inzwischen in Kraft getretenen revidierten Ausführungsbestimmungen zum Kantonalen Waldgesetz (AbzKWaG), insbesondere Art. 27 Abs. 2 AbzKWaG erübrigt sich diese Vorkehrung, da für bestehende Bauten im Waldabstandsbereich ausdrücklich eine Bestandesgarantie gilt und sogar gewisse Erweiterungen zulässig sind, sofern dies nach den geltenden Vorschriften des Bau- und Planungsrechtes zulässig ist. Einzig für den Niederwald südlich des Gebietes Saga wurde eine Waldabstandslinie von 5 m beibehalten.

4.2.8 Gefahrenzonen

Die Gefahrensituation im Siedlungsgebiet von Versam bleibt gegenüber der geltenden Situation im grossen ganzen unverändert. Einzelne Anpassungen wurden aufgrund von Schadenereignissen notwendig. Es wird wie bis anhin unterschieden zwischen Gefahrenzone mit geringer Gefahr (Gefahrenzone II) und Gefahrenzone mit hoher Gefahr (Gefahrenzone I). Die Gefahrenzonen wurden über das ganze Gemeindegebiet ausgeschieden.

Die Ausscheidung der Gefahrenzonen im Raum «Mühli-Riedgaden» beruht auf einer vom Eidgenössischen Institut für Schnee- und Lawinenforschung Weissfluhjoch-Davos überprüften Berechnung. Sie fand in ihren Niederschlag in der Lawinenkarte Arezen (Massstab 1:10'000) vom 15. Juni 1992, genehmigt von der Gefahrenkommission 2 am 27. April 1998 bzw. 11. Mai 1998.

Für das Gebiet von Versam Station hat die Gefahrenkommission 2 ebenfalls am 15. Juni 1992 die Gefahrensituation überprüft. Das Ergebnis davon liegt in der Gefahrenkarte Versam Station 1: 5'000 vor, die ebenfalls am 27. April 1998 bzw. 11. Mai 1998 von der Gefahrenkommission 2 verabschiedet wurde.

Diese Änderungen wurden in die Nutzungsplanung der Gemeinde übernommen.

4.2.9 Schutzzonen

Landschaftsschutz

Die Landschaftsschutzzone umfasst im Wesentlichen die bisherigen Schutzzonen im Gebiet der Ruinaulta, wobei in Raume Versam Station kleinere Anpassungen vorgenommen wurden. Neu hinzugekommen ist ein Gebiet im Bereich Calörtschwald (Faner Alp-Calörtsch). Es handelt sich dabei um das im Kantonalen Natur- und Landschaftsschutzinventar bezeichnete Objekt Brüner Alp (L-260).

Naturschutz

Als Naturschutzzonen sind neu verschiedenen Auen, Flachmoore, Mager- und Trockenwiesen dazugekommen. Sie entsprechen im Wesentlichen den Inventaren des Amtes für Natur und Landschaft.

Gewässerschutz

Im Auftrage der politischen Gemeinde Versam hat die Firma GeoConCav (Projektleiter: C. Cavigilli, dipl. Natw. ETH, Geologe) im Jahre 1997 die summarische Quellschutzzonenausscheidung in der Gemeinde vorgenommen. Dabei wurde in einer ersten Phase für die elf folgenden Quellgebiete Schutzzonen bezeichnet: Geissegg, Zipfel, Bandur, Bärenmatt, Oberhus, Z'vorderst dr Gass, Stein hinten, Stein, Gugalun, Sculms Vorderhof und Sculms Mittelhof. Diese Quellen dienen alle der öffentlichen Wasserversorgung. In einer zweiten Phase wurde dann noch im November 1997 die summarische Quellschutzzonenausscheidung für das Quellgebiet oberhalb des Bahnhofs (Versam Station) genauer untersucht, obwohl das Einzugsgebiet dieser Quellen grösstenteils auf Gemeindegebiet von Valendas liegt. Diese nachträgliche Ausscheidung erfolgte im Hinblick auf die geplante Asphaltierung der Strasse Versam Dorf – Versam Station.

Die Ergebnisse dieser Untersuchungen sind im «Hydrogeologischen Bericht» vom September 1997 bzw. im «Hydrogeologischen Bericht» vom Dezember 1997 (Nachtrag) sowie in den jeweiligen Planbeilagen zum Bericht festgehalten. Die im Zonenplan bezeichneten Grund- und Quellwasserschutzzonen beruhen auf diesen summarischen Quellschutzzonenausscheidung. Eine Unterteilung der Grundwasserschutzzone in Fassungsbereich (S1), engere Schutzzone (S2) und weitere Schutzzone (S3) ist nicht Gegenstand der Nutzungsplanung und ist bisher noch nicht erfolgt.

4.2.10 Materialablagerungszone

Die im Jahre 1988 von der Gemeinde beschlossene und von der Regierung genehmigte (RB 1504 vom 6. Juni 1988) Deponiezone im Gebiete «Lücke» wurde als Materialablagerungszone in den Zonenplan aufgenommen.

4.2.11 Versam Station

Eine besondere Ausgangslage ergibt sich für das Gebiet von Versam Station. Da sowohl den kantonalen Amtsstellen als auch den kommunalen Instanzen und der Bevölkerung von Versam die Fakten im grossen ganzen bekannt sind, wird auf eine detaillierte Darstellung der Angelegenheit an dieser Stelle verzichtet und auf den Mitwirkungsbericht zur Vorprüfung OP Teilrevision vom 10. Juli 1998 verwiesen.

In der Zwischenzeit hat sich die Ausgangslage hinsichtlich der Nutzung des Auenwaldes nochmals geändert, da die grossen Veranstalter (Swiss Rafting, Eurotrek etc.) auf eine organisierte Verpflegung durch einen Anbieter vor Ort verzichten. Die entsprechenden Infrastrukturanlagen (Kiosk, WC-Anlage, Solar-Anlage etc.) wurden inzwischen aus dem Wald entfernt und die verschiedenen Raftergruppen bringen ihre Verpflegung selber mit.

Nachdem sich keine der Varianten der Planungskommission mit einer Wassersportzone realisieren liess, ist nun folgende Lösung vorgesehen:

Anstelle der Wassersportzone tritt eine die Forstwirtschaftszone überlagernde Erholungszone (vgl. Art. 53 BauG). Diese dient den Erholungsuchenden und Wassersportlern zum Aufenthalt sowie zum Ein- und Ausbooten. Die Nutzung der Erholungszone ist zeitlich beschränkt auf den Zeitraum vom 15. Mai bis zum 15. September. Der Gemeinderat kann zudem die zonenkonforme Nutzung der Erholungszone auf bestimmte Tageszeiten einschränken. In der restlichen Zeit gilt das Zutrittsrecht im Sinne von Art. 699 ZGB.

In der Erholungszone dürfen aber – im Gegensatz zur früheren Wassersportzone – weder Bauten noch Anlagen erstellt werden. Für die Erholungszone gilt ein Benutzungsreglement, das durch das Bau-, Verkehrs- und Forstdepartement sowie das Erziehungs-, Kultur- und Umweltdepartement zu genehmigen ist. Ein entsprechender Entwurf der zuständigen Forstorgane liegt vor. Mit Zustimmung der Baubehörde dürfen in der Erholungszone Tische und Bänke aufgestellt und einzelne Feuerstellen eingerichtet werden.

Die aus hygienischen Gründen erforderliche WC-Anlage wird auf Gemeindeboden, am Waldrand beim bestehenden Bahnwärterhaus erstellt. Die baurechtlichen Voraussetzungen sowie die abwassertechnischen Belange werden in einem BAB-Verfahren geregelt. Aus Sicht der RhB ist es wichtig, dass der unbewachte Bahnübergang nicht stärker belastet wird. Mit dem vorgesehenen Standort der WC-Anlage unterhalb der RhB-Linie ist diese Zielsetzung erfüllt.

Am 20. Juni 2002 ereignete sich in der Ruinaulta – auf der Höhe Erholungszone – ein Felssturz. Dabei löste sich in der Plaunca dil Conn ein Felskopf von rund 2'500 m³ und stürzte in den Vorderrhein. Dies hatte eine Flutwelle zur Folge, welche den Rastplatz überflutete und fünf Verletzte forderte. Eine geologische Beurteilung ergab, dass in den nächsten Monaten bis Jahren weitere Schuttstürze zu erwarten sind. Verglichen mit der Situation in der restlichen Rheinschlucht besteht somit ein erhöhtes Risiko, wobei die Hauptgefahr von der verursachten Flutwelle ausgeht. Die beiden in der Erholungszone gelegenen Rastplätze bleiben daher vorläufig gesperrt und die Überwachung der absturzgefährdeten Teile der Felswand wird weitergeführt. Als Ausweichmöglichkeit steht weiter flussabwärts, ausserhalb des Gefahrengebietes, ein Rastplatz zur Verfügung.

Im Einvernehmen mit den zuständigen Organen des Amtes für Wald Surselva wurde beschlossen, die Erholungszone im Zonenplan zu belassen, im Bewusstsein, dass gegenwärtig eine zonenkonforme Nutzung der Erholungszone nicht möglich ist. Die Gemeinde Versam geht denn auch davon aus, dass die Genehmigung der Erholungszone vorläufig nicht möglich ist und daher das Verfahren voraussichtlich sistiert bleibt.

4.3 Genereller Erschliessungsplan

4.3.1 Plandarstellung

Im Interesse der besseren Lesbarkeit der Pläne wurde der Generelle Erschliessungsplan GEP aufgeteilt in die Sachbereiche Verkehr und Ver- bzw. Entsorgung. Sowohl in rechtlicher als auch in sachlicher Hinsicht ergeben sich mit dieser Aufteilung keine Schwierigkeiten.

4.3.2 Verkehr

Der GEP Verkehr (Strassenplan) der Gemeinde Versam unterscheidet zwischen folgenden Strassenkategorien:

- Hauptverkehrsstrasse (Kantonale Verbindungsstrasse)
- Sammelstrasse (Versam – Versam Station)
- Erschliessungsstrasse
- Wirtschaftswege (Land- und Forstwirtschaft)

Weitere Elemente des GEP (Verkehr) sind die Fuss- und Wanderwege, die Haltestellen des öffentlichen Verkehrs sowie die bestehenden oder geplanten öffentliche Parkplatzanlagen.

Bezüglich der Haltestelle ÖV bestehen noch verschiedene offene Fragen. Es sind Bestrebungen im Gang, den bisherigen Postautokurs aus dem Saftental statt nach Versam Station nach Bonaduz/Reichenau zu führen. Die bedingt aber in Versam die Erstellung eines Kehrplatzes. Obwohl die Platzverhältnisse in Versam Dorf recht eng sind, ist diesbezüglich eine Lösung in Sicht. Ein entsprechender Projektierungsauftrag wurde erteilt, das Projekt ist aber noch nicht soweit fortgeschritten, dass es in den GEP aufgenommen werden kann.

4.3.3 Versorgung

Wasserversorgung

Die Gemeinden Versam verfügt über eine gut ausgebaute Wasserversorgung, die nicht nur das Dorf Versam, sondern auch die Gebiete Arezen und Sculms versorgt.

Abwasser

Die Gemeinde Versam verfügt über eigene ARA an der Kantonsstrasse nach Bonaduz. Zur Erschliessung der Wohnbauzonen sind keine weiteren Kanalisationsleitungen nötig, hingegen ist bei Neu- und grösseren Umbauten vermehrt auf die Trennung von Schmutz- und Meteorwasser zu achten.

Nicht angeschlossen an die gemeindeeigene ARA sind die Gebiete von Versam Station sowie von Sculms. Im Bereich Versam-Station bestehen Einzelanlagen und im Gebiet Sculms eine gemeinsame private Kläranlage mit Standort Vorderhof.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die gemeindeeigene Elektrizitätsversorgung Versam (EVV, früher EW Tamins). Es handelt sich dabei um einen selbständigen Verwaltungszweig der Gemeinde. Der Bedingungen für einen Anschluss an die Stromversorgung und die Abgabe von Strom sowie die Gebühren für den Strombezug werden in der *«Verordnung über die Organisation und die Verwaltung der Elektrizitätsversorgung Versam (EVV) der Gemeinde Versam»* geregelt.

Kehricht

Die Entsorgung des Hauskehrichts erfolgt über die Sammelplätze sowie eine zentrale Sammelstelle für rezyklierbare Abfälle. Der Kehricht wird durch den Gemeindeverband Surselva gesammelt und in der Kehrichtverbrennungsanlage (KVA) Niederurnen verbrannt.

4.4 Genereller Gestaltungsplan

4.4.1 Wirkung des Generellen Gestaltungsplanes

Der Generelle Gestaltungsplan ist Bestandteil der Grundordnung. Er hat somit den gleichen Stellenwert wie der Zonenplan oder der Generelle Erschliessungsplan. Allfällige Änderungen haben im gleichen Verfahren zu erfolgen, wie die Festsetzung des Generellen Gestaltungsplanes.

Die Gestaltungsplanung – und damit auch der Generelle Gestaltungsplan (GGP) – bildet zusammen mit dem Baugesetz, insbesondere den Zonenvorschriften und dem Zonenplan eine Einheit. Aus darstellerischen Gründen wurde im Falle der Gemeinde Versam der GGP als separater Plan ausgearbeitet.

4.4.2 Inhalt des Generellen Gestaltungsplanes

Der Generelle Gestaltungsplan (GGP) ordnet die Gestaltung und Erhaltung der Bauten oder Baugruppen, der Siedlung und der Landschaft. In den Plänen können zudem weitere Einzelheiten wie die Zahl, die Art, die Lage sowie die äusseren Abmessungen und die Geschosshöhe festgelegt werden (Art. 35 KRG). Im weiteren kann er die Pflicht zur Durchführung der Quartierplanung vorschreiben und Freihaltebereich, Ortsbildschutzbereiche etc. ausscheiden. Er bezeichnet die geschützten Bauten, Kultur- und Naturobjekte, soweit dies nicht bereits im Zonenplan geschehen ist.

4.4.3 Inventare

Im Auftrage des Bundesamtes für Forstwesen und Landschaftsschutz (heute BUWAL), Abteilung Natur- und Heimatschutz, wurde anfangs der achtziger Jahre das «Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz» (ISOS) ausgearbeitet. Das ISOS vermittelt eine Übersicht aller schützenswerten Dauersiedlungen der Schweiz. Erfasst wurden alle Siedlungen, die ganzjährig bewohnt sind, mindestens zehn Hauptbauten aufweisen (Erstausgabe der Siegfriedkarte, 1875–1915) und mit einem eigenen Namen auf der Landeskarte verzeichnet sind.

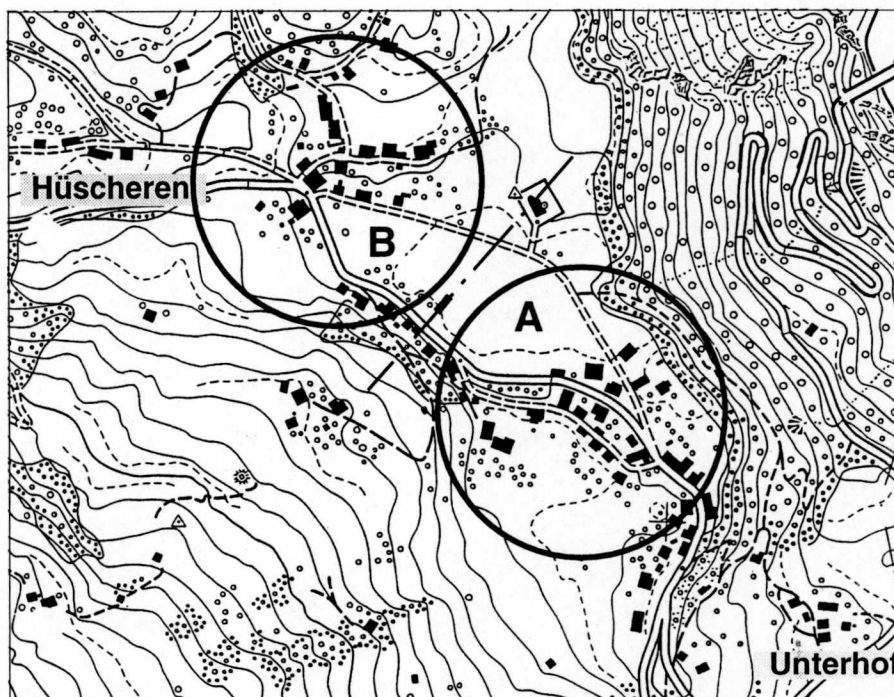


Abb. 4: Siedlungsstruktur Versam Dorf

Gemäss ISOS besitzt das Dorf Versam sehr hohe Lagequalitäten, da sich der Ort symmetrisch über drei gut ausgeprägte Terrassen ausdehnt. Die beiden Hauptteile des Dorfes (in Abb. 2 mit A und B bezeichnet) liegen an den Rändern der mittleren Hauptterrasse, die beiden Grüppchen (Unterhof und Hüscheren) auf tiefer gelegenen Geländestufen. Die Kirche und die kleine Sägerei markieren die Symmetrieachse des Ortes. Die architekturhistorischen Qualitäten sind eher bescheiden, da im Ort ablesbare Entwicklungsphasen fehlen. Als bedeutende Bausubstanz gelten in erster Linie die Kirche und das «Gross Hus».

Die übrigen Siedlungsgebiete der Gemeinde Versam (Arezen, Calörtsch und Sculms) weisen die für das Safiental typische Hof­siedlungsstruktur (in der Regel als Streubauweise bezeichnet) auf. Sie wurden im Rahmen des ISOS nicht näher untersucht.

Für weitere Informationen zu diesem Thema verweisen wir auf das ISOS sowie «Die Kunstdenkmäler des Kantons Graubünden» von Erwin Poeschel.

Zusätzlich zum ISOS wurden im Rahmen der Ortsplanungsrevision sämtliche Bauten im Gebiet Versam Dorf, Arezen, Calörtsch, Sculms und Versam Station mittels eines einfachen Erhebungsformulars erfasst und fotografisch festgehalten. Diese beiden Inventare bilden die Grundlage für den Generellen Gestaltungsplan.

4.4.4 Elemente des GGP

Bauten

Geschützte Bauten

Zusätzlich zu den durch Bund oder Kanton bereits unter Schutz gestellten Bauten wurden im Rahmen der Inventarisierung und der Ausarbeitung des Generellen Gestaltungsplanes noch weitere Bauten als geschützt bezeichnet. Geschützte Bauten dürfen gemäss BauG grundsätzlich nur unterhalten, jedoch nicht abgebrochen oder ausgekernt werden.

Erhaltenswerte Bauten

Als erhaltenswerte Bauten werden alle Gebäude bezeichnet, die aufgrund ihrer besonderen Stellung und Form für die Ortsgestalt der einzelnen Siedlung von grosser Bedeutung sind und nicht abgebrochen werden dürfen. Hingegen ist bei diesen Bauten eine Zweckänderung zulässig.

Wichtige Baukörper

Eine dritte Kategorie stellen die wichtigen Baukörper dar. Die wichtigen Baukörper sind hinsichtlich ihres Volumens und der Lage im Siedlungsgefüge für Ortsgestalt und Siedlungsstruktur von erheblicher Bedeutung. Der bauliche und/oder architektonische Wert ist hingegen in der Regel von untergeordneter Bedeutung.

Freihaltezone

Die grosse, unverbaute Ebene mit der Pfarrkirche ist prägendes Element der Siedlungsstruktur von Versam. Diese wurde bereits mit der Ortsplanung von 1979 einer Freihaltezone zugewiesen. Daran ändert die laufende OP-Revision nichts. Das ganze Gebiet – ausgenommen Kirche mit Friedhof sowie die gemeindeeigene Sägerei, welche beide der ZöBA zugewiesen werden – gehört weiterhin zur Freihaltezone.

Quartierplanpflicht (Gestaltung)

Für ein Gebiete gilt die Quartierplanpflicht. Es handelt sich um das neu eingezonte Gebiet Unterhof (Dorf- und Dorferweiterungszone). Neben der Erschliessung und Baulandumlegung sind hier auch aus gestalterischer Sicht Überlegungen notwendig um dieses teilweise kupaerte Gebiet sinnvoll überbauen zu können.

5 BAUGESETZ

5.1 Ausgangslage und Grundsätze

Das seit 1979 geltende Baugesetz erfüllte bis anhin seine Aufgabe, wenn auch der eine oder andere Artikel bei der Auslegung Fragen aufwarf. Die seit 1979 in Kraft getretenen neuen Gesetze und Verordnungen sowie die Rechtsprechung der vergangenen Jahre hat eine Gesamtrevision unumgänglich werden lassen.

Das Kantonale Raumplanungsgesetz vom 20. Mai 1973 (KRG), das 1987 revidiert wurde, bestimmt lediglich den Mindestinhalt des kommunalen Baugesetzes (Art. 18 ff. KRG). Neben dem Kantonalen Raumplanungsgesetz sind aber weitere übergeordnete Gesetze und Verordnungen zu beachten. Im Vordergrund stehen dabei das Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) und die Umweltschutzgesetzgebung von Kanton und Bund. Daneben haben noch andere Gesetze und Verordnungen direkte Auswirkungen auf das Baugesetz einer Gemeinde. Es sind dies insbesondere:

- Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO)
- kant. Energiegesetz (EnG) und die Vollziehungsverordnung (VEnG)
- kantonales Meliorationsgesetz
- Bundesgesetz über den Wald (WaG) und Waldverordnung (WaV)
- Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege (FWG)
- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG)
- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) mit den verschiedenen dazugehörigen Verordnungen
- Kantonales Waldgesetz (KWaG) mit den dazugehörigen Verordnungen und Ausführungsbestimmungen.

Zahlreiche Bestimmungen in diesen Erlassen sind bei der Beurteilung von Bauvorhaben zu beachten, unabhängig davon, ob entsprechende Artikel im kommunalen Baugesetz vorhanden sind oder nicht.

Anlässlich einer Grundsatzdiskussion wurde beschlossen, das Baugesetz auf die Systematik des Musterbaugesetzes für Bündner Gemeinden (MBauG 95 bzw. MBauG 99) auszurichten. Zudem wurden einzelne Bestimmungen, insbesondere Definitionen (z.B. AZ, Gebäudehöhe, Grenz- und Gebäudeabstände usw.), mittels Zeichnungen ergänzt. Diese Zeichnungen sollen in anschaulicher Art und Weise zeigen, was mit Worten oft nicht so klar und eindeutig umschrieben werden kann.

5.2 Hinweise auf wichtige Änderungen

Neben den aufgrund der übergeordneten Gesetzgebung erforderlichen Änderungen musste neu auch das ganze Kapitel zur Quartierplanung ins Baugesetz aufgenommen werden. Im Weiteren sind folgende Ergänzungen besonders zu erwähnen:

- Energie
- Ersatzabgabe bei fehlenden Parkplätzen

- Genereller Gestaltungsplan
- Gewerbezone (wird im Baugesetz belassen, falls zu einem späteren Zeitpunkt doch noch eine Gewerbezone bezeichnet wird)
- Landwirtschaftszone, Naturschutzzone, Erholungszone, Materialablagungszone, um nur einige der neuen Zonen aufzuführen
- Finanzierung der Erschliessung (Mehrwertbeiträge, Anschlussgebühren, wiederkehrende Abgaben etc.)
- Quartierplanung (bisher nicht Bestandteil des Baugesetzes)
- einheitliche Fristen (Einsprache, Rekurs etc.).

Die Zeichnungen/Erläuterungsskizzen zu einzelnen Bestimmungen wurden direkt ins Baugesetz (beim jeweiligen Artikel) integriert, statt wie bisher im Anhang. Sie sollen in anschaulicher Art und Weise zeigen, was mit Worten oft nicht so klar und eindeutig umschrieben werden kann. Es zeigte sich, dass mit den bisherigen 48 Artikeln nicht auszukommen war. So weist denn das neue Baugesetz über 110 Artikel auf.

6 MITWIRKUNGSVERFAHREN

6.1 Form und Mittel der gewählten Instrumente

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden vier öffentliche Orientierungen durchgeführt:

3. Oktober 1996 (Leitbild)

13. Oktober 1997 (Baugesetz und Varianten Gewerbezone)

24. Oktober 1998 (Entwurf OP)

20. Mai 1999 (Thema Versam Station, Nutzung Auenwald, Wassersport).

Eine Informationsauflage erfolgte vom 14. September bis 25. September 1998. Anschliessend wurden mit verschiedenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern Einzelgespräche geführt.

Die Auflage gemäss Art. 37 KRG erfolgt vom 15. April bis 14. Mai 2002.

Eine Orientierungsversammlung in Zusammenhang mit der öffentlichen Auflage erfolgt am 30. April 2002. Am 6. Mai 2002 wurde in Versam eine «Sprechstunde» durchgeführt, an der Interessierte sich im Einzelgespräch mit Mitgliedern der Planungskommission und dem Planer informieren konnten. Von dieser Möglichkeit machten acht Personen Gebrauch.

6.2 Anliegen seitens der Bevölkerung und Grundeigentümer

Während der Auflage der Ortsplanungsrevision vom 15. April 2002 bis 14. Mai 2002 sind beim Gemeindevorstand Versam von fünf Personen Wünsche oder Anträge eingegangen. Diese wurden vom Gemeindevorstand behandelt. Mit Schreiben vom 6. August 2002 bzw. 10. August 2002 wurden die Eingaben durch den Gemeindevorstand beantwortet.

6.3 Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung

Die Gemeindeversammlung vom 12. September 2002 hat folgenden Planungsmitteln zugestimmt

- Baugesetz
- Zonenplan 1:2'000
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10'000
- Genereller Gestaltungsplan 1:2'000
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2'000
- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2'000
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr, Ver- und Entsorgung 1:10'000.

Den weiteren Akten, wie dem Planungs- und Mitwirkungsbericht, den Inventaren sowie der Übersicht zum Überbauungs- und Erschliessungsstand kommen lediglich informativen Charakter zu. Sie bedürfen weder der Zustimmung der Gemeindeversammlung noch der Genehmigung durch die Regierung.

6.4 Beschwerde

Gemäss Art. 37 a KRG kann wer durch die von der Gemeindeversammlung beschlossenen Planungsmitteln berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung zu haben glaubt, innert 20 Tagen seit der öffentlichen Bekanntgabe des Erlasses bei der Regierung Beschwerde erheben.

Die Beschwerdefrist dauerte vom 23. September 2002 bis 14. Oktober 2002. Sie wurde ordnungsgemäss im «Rhiiblatt» (Publikationsorgan der Gemeinde Versam) vom 20. September 2002 publiziert.

7000 Chur, 27. September 2002/Sr