

Kopie

KANTON GRAUBUNDEN
GEMEINDE VERSAM

REVISION DER ORTSPLANUNG

TEILGEBIET A R E Z E N

B E R I C H T

Churwalden, im Januar 1993

1. Vorbemerkungen

Im Bereiche der Fraktion Arezen der Gemeinde Versam ist momentan eine Gesamtmelioration in Arbeit. Bei der Bearbeitung der Neuzuteilung und anlässlich der Wunschausserung (März 1990) der Grundeigentümer wurde festgestellt, dass die heute gültigen Bauzonenabgrenzungen für den Neuen Bestand der Güterzusammenlegung ungeeignet sind.

Gemäss Art.13 des Meliorationsgesetzes des Kantons Graubünden vom 5.April 1981 muss die Raumplanung und die Güterzusammenlegung aufeinander abgestimmt werden. Das Gesetz verlangt zudem, dass im Laufe der Güterzusammenlegung die Ortsplanung zu überprüfen und wenn möglich anzupassen ist.

Aus diesem Grunde wurde frühzeitig mit Herrn C.Decurtins, Jurist für Raumplanung beim Departement des Innern und der Volkswirtschaft Graubünden, Kontakt aufgenommen. Herr Dr.P.C.Conrad, Rechtsberater der Gemeinde Versam, sprach dabei die rechtlichen, der unterzeichnende Ingenieur die planerischen Probleme ab.

Im August 1990 wurde dem Meliorations- und Vermessungsamt Graubünden das Neuzuteilungskonzept zur Genehmigung eingereicht. Es fand eine kantonale, verwaltungsinterne Vernehmlassung statt. Im weiteren wurde dieses Konzept auch von der entsprechenden eidgenössischen Stelle gutgeheissen. Am 5.Februar 1991 wurde uns von der kantonalen Amtsstelle der entsprechende schriftliche Bericht zugestellt.

2. Vorgehen

Im Sommer 1990 wurde der unterzeichnende Ingenieur vom Vorstand der Meliorationsgenossenschaft Arezen beauftragt, mit dem Vorstand der Gemeinde Versam Kontakt aufzunehmen, um eine Revision der Ortsplanung in Koordination mit der Neuzuteilung im Raume Arezen in die Wege zu leiten.

Im Laufe des Sommers 1990 wurde der Unterzeichnende von der Gemeinde beauftragt, die Arbeiten an die Hand zu nehmen.

Es zeigte sich bald, dass die Hauptprobleme der Ortsplanung im Raume "Schulhaus-Arezen" liegen. Aus diesem Grund wurden die entsprechenden Grundeigentümer zu einer Begehung (Juni 90) eingeladen, um die anstehenden Probleme im Felde zu besprechen.

Bereits im Herbst 1990 wurde der Kontakt mit dem Juristen für Raumplanung des Departementes aufgenommen, um die verflochtenen Probleme zu besprechen und zu koordinieren.

Am 13. Dezember 1990 wurden die interessierten Grundeigentümer über den Sinn und Zweck der Revision der Ortsplanung im Zusammenhang mit der Güterzusammenlegung orientiert. Bis auf einen Grundeigentümer waren alle anwesend, die im Alten Bestand Boden in den Bauzonen hatten. Leider war an dieser Versammlung das Amt für Raumplanung Graubünden nicht anwesend (vergl. das Schreiben vom 10.12.1990).

Da es sich beim Beizugsperimeter um ein überblickbares Gebiet handelt, wurde keine Planungskommission gewählt. Die Absprachen fanden immer direkt zwischen dem Gemeindevorstand, ortsansässigen Landbesitzer (Raum Schulhaus-Arezen) und dem für die Güterzusammenlegung und die Revision der Ortsplanung zuständigen Ingenieur statt.

Kurz nach der Schneeschmelze (9. März 91) fand eine letzte Geländebegehung im Raum Schulhaus-Arezen statt und die Bauzonenabgrenzung konnte bereinigt werden.

Am 26. März 1991 wurden die Akten zur Vorprüfung an das Amt für Raumplanung eingereicht.

Vom 12. April bis zum 11. Mai 1991 lagen die Akten der revidierten Ortsplanung zum ersten Mal in Versam öffentlich auf

Am 9. September 1991 stellte das prüfende Amt der Gemeinde Versam den Vorprüfungsbericht zu. Im Bericht wurde hauptsächlich auf die Problematik der Punkt- und Kleinbauzonen, sowie auf die vorhandene Gefahrenzone II (geringere Gefahr) hingewiesen.

Am 26. September 1991 fand in Versam eine Besprechung statt, an der zwei Vertreter des Amtes für Raumplanung Graubünden, Teile des Gemeindevorstandes und der Rechtsberater der Gemeinde teilnahmen.

Im Frühjahr 1992 führte der Gemeindevorstand mit dem ausführenden Ingenieur eine Begehung durch, an der im speziellen die vorgeschlagenen Bauzonen entlang der Safierstrasse behandelt wurden. Eine vorgängige Abklärung mit dem zuständigen Kreisforstamt hat ergeben, dass die bemangelte Gefahrenzone von weiteren Stellen abgeklärt werden muss. Diese Untersuchungen sind recht arbeits- und somit zeitintensiv. Aus diesem Grunde wurde entschieden, den entsprechenden Bericht nicht abzuwarten.

Am 21. März 1992 fand im Gemeindehaus Versam eine Orientierung der betroffenen Grundeigentümer statt. Die ganze Problematik der Punkt- und Kleinbauzonen wurde intensiv diskutiert.

Am 10. April 1992 sprach eine Delegation des Gemeindevorstandes beim Juristen für Raumplanung in Chur vor. Am Schlusse dieser Sitzung zeichnete sich eine Lösung in Kombination mit der Güterzusammenlegung ab.

Im folgenden untersuchte der ausführende Ingenieur eine Lösungsvariante, die zur Folge hat, dass die südlichste Punktbauzone, die zudem voraussichtlich von der Gefahrenzone II tangiert wird, aufgegeben werden kann. Mit der Neuzuteilung der Güterzusammenlegung Arezen soll versucht werden, einen gewissen "Baulandanspruch" dieser südlichsten Punktbauzone an die Bauzone im Bereiche der Abzweigung des Weges zur "Heidrüti" anzugliedern. Dies hat zur Folge, dass in diesem Bereich mit den bestehenden Gebäuden (unterhalb der Kantonsstrasse) eine Einheit gebildet werden kann.

3. Probleme

Es zeigte sich bereits bei der Bearbeitung des Alten Bestandes der Güterzusammenlegung, dass die Planunterlagen der Ortsplanung aus dem Jahre 1979 ungenügend waren. Damals waren noch keine Parzellenpläne vorhanden. Die Bauzonen wurden auf einer Vergrößerung des Uebersichtsplanes im Massstab 1:2000 dargestellt. Diese rechtskräftigen Pläne mussten in die Unterlagen der Güterzusammenlegung übernommen werden. Dabei war ersichtlich, dass diese -rechtskräftigen- Zonenabgrenzungen unlogisch waren. Diverse kleine Parzellenabschnitte waren nun rechtskräftiges Bauland. Bei der Zuteilung des Bodens in der Neuzuteilung hätten die Grundeigentümer dieser kleinen Abschnitte Anspruch auf Bauland gehabt (vergl. Art. 28 Meliorationsgesetz).

Die heute noch rechtsgültigen Bauzonen werden von neuen Güterwegen zerschnitten. Es entstehen kleine Baulandabschnitte, die nicht mehr genutzt werden können. Zudem kommt es vor, dass Baulandabschnitte in Bezug auf das Strassenniveau falsch liegen und nicht mehr als erschlossen betrachtet werden dürfen. Speziell im Raume Schulhaus-Arezen zeigt sich, dass die Zonen "umorganisiert" werden müssen, damit sie sinnvoll im Gelände liegen und überhaupt genutzt werden können.

Bei der Bearbeitung der Neuzuteilung der Grundstücke ist darauf zu achten, dass die Bauzone zum rechten Zeitpunkt rechtskräftig ist.

4. Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden erarbeitet:

- Zonenplan Arezen 1:2000
- Bericht

Nach Rücksprache mit dem Juristen für Raumplanung wurden nur die eigentlichen Bauzonen in die Revision der Ortsplanung miteinbezogen. Die übrigen Zonen (Landwirtschaftszone, etc.) müssen grossräumig behandelt werden und können demnach erst anlässlich

der Revision der Ortsplanung des gesamten Gemeindegebietes sinnvoll festgelegt werden. Es ist sicher auch der Sinn von Art.13 des Meliorationsgesetzes, dass nur diejenigen Nutzungen angepasst werden, die einen direkten Zusammenhang mit der Bearbeitung der Güterzusammenlegung haben.

Auf die Ausarbeitung eines Generellen Erschliessungsplanes wurde ebenfalls verzichtet. Einerseits gelten dieselben Ueberlegungen wie im letzten Abschnitt. Andererseits müssen gemäss Art.32 des Meliorationsgesetzes die Dienstbarkeiten (beschränkte dingliche Rechte) im Rahmen der Neuzuteilung bereinigt werden. Dies betrifft unter anderem auch die Fuss- und Wanderwege. An diversen Stellen müssen diese im Verfahren der Güterzusammenlegung an die Neuzuteilung angepasst werden; d.h., dass die genaue Lage dieser Wege heute noch nicht bekannt ist und somit im Generellen Erschliessungsplan noch nicht dargestellt werden kann.

5. Bauzonengrösse

In der Ortsplanung aus dem Jahre 1979 wurden ca. 2.3 ha innerhalb dem heutigen Beizugsgebiet der Güterzusammenlegung Arezen der Wohnzone zugewiesen. Die am 26.März 1991 zur Vorprüfung eingereichte Bauzone wies eine Fläche von ca. 2.1 ha auf. Die nun bereinigte Zonenfläche von Arezen hat eine Fläche von ca.1.8 ha.

Neue Gebiete, die in keinem geographischen Zusammenhang mit den Zonen aus dem Jahr 1979 stehen, wurden nicht eingezont.

Wie den obigen Zahlen entnommen werden kann, wird das Baugebiet um ca. 20% verkleinert.

Diese Zahlen widerspiegeln die eigentlichen Tatsachen zu wenig. Die Baugebiete, die im Besitze von privaten Grundeigentümern sind, wurden verkleinert oder zum Teil dem Übrigen Gemeindegebiet zugewiesen; dies entspricht sicher den modernen Grundsätzen des Planungsrechtes. Bis anhin war das alte Schulhaus von Arezen dem Uebrigen Gemeindegebiet zugeordnet. Dieses Schulhaus wird heute nicht mehr als solches genutzt. Hie und da findet eine kleine Versammlung der Arezer statt. Im übrigen wird der Wohnraum als Ferienwohnung vermietet. Dieses Gebäude muss in nächster Zeit renoviert werden. Aus diesem Grunde ist es sinnvoll, dass es ebenfalls einer Bauzone zugewiesen wird. Die Eingliederung der Schulhausparzelle in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist sicher nicht sinnvoll, da das Gebäude nur zum kleinsten Teil einen öffentlichen Charakter aufweist.

6. Weiteres Vorgehen

Die überarbeiteten Unterlagen werden in den nächsten Tagen in Versam aufgelegt, damit Interessierte Wünsche und Anträge einreichen können. Da die vorhandenen Akten mit der Gemeindebehörde und dem grossten Teil der Grundeigentümer vorbesprochen wurden, kann davon ausgegangen werden, dass sehr wenige Wünsche und Anträge eingehen werden, so dass nach der Auflage baldmöglichst die beschlussfassende Gemeindeversammlung durchgeführt werden kann und danach die Unterlagen der Regierung des Kantons Graubünden zur Genehmigung vorgelegt werden können.

Es bleibt zu hoffen, dass die wenigen pendeten Schritte baldmöglichst ausgeführt werden können, damit die Neuzuteilung der Guterzusammenlegung baldmöglichst an die Hand genommen werden kann.

Churwalden, im Juli 1992

INGENIEUR- UND VERMESSUNGSBÜRO
U E L I M Ü L L E R



Nachtrag (Januar 1993)

Vom 31. Juli 1992 bis zum 31. August 1992 lagen in der Gemeindekanzlei von Versam der Zonenplan und der Bericht öffentlich auf. Termingerecht wurden zwei Anträge eingereicht. Diese wurden vom Gemeindevorstand behandelt. Die beiden Einsprecher wurden ordnungsgemäss über den Vorstandsbeschluss orientiert.

Am 16. Dezember 1992 fand die entsprechende Gemeindeversammlung in Versam statt. Somit sind die geänderten Unterlagen von der Gemeindeversammlung genehmigt worden. (Der Protokollauszug dieses Gemeindeversammlungsbeschlusses wird mit den Genehmigungsunterlagen separat zugestellt.)

Im Amtsblatt des Kantons Graubünden vom 8. Januar 1993 wurde gemäss Art. 37a des Raumplanungsgesetzes des Kantons Graubünden mitgeteilt, dass die Gemeindeversammlung die revidierten Unterlagen genehmigt hat; gleichzeitig wurde die Beschwerdefrist von 20 Tagen publiziert.