Gemeinde Urmein
7427 Urmein
Tel. 081 651 48 78

www.urmein.ch

Protokoll der Gemeindeversammlung vom Montag, 23. Januar 2023

Anwesend: 42 Stimmberechtigt: 39

Traktanden:

1. Begrüssung und Wahl Stimmenzähler
2. Protokoll GV 12.12.2022
3. Genehmigung Totalrevision Ortplanung
   a) Baugesetz
   b) Zonenpläne und Genereller Gestaltungsplan
   c) Generelle Erschliessungspläne
4. Verschiedenes

1. Begrüssung und Wahl von 2 Stimmenzählern

Die Gemeindepräsidentin Christina Dönz begrüsst alle Anwesenden und stellt Esther Casanova, Raumplanerin Stauffer&Studach vor. Sie wird das Traktandum 3 leiten.

Es haben sich 3 Personen entschuldigt. Seit der letzten Gemeindeversammlung sind 7 Personen zugezogen und wir konnten uns über eine Geburt freuen. Momentan wohnen 170 Personen in Urmein. Es sind 7 Personen zugezogen.
Als Stimmenzähler werden Peter Zinsli und Guido Conrad vorgeschlagen. Aus der Versammlung werden keine weiteren Vorschläge gemacht. Sie werden einstimmig gewählt.
Die Traktandenliste wird einstimmig genehmigt.

2. Protokoll der Gemeindeversammlung vom 12.12.2022

Das Protokoll wurde während 30 Tagen auf der Homepage publiziert. Es sind keine Einsprachen eingegangen, damit ist das Protokoll genehmigt. Das Gesamtprotokoll wird verlesen.

3. Genehmigung Totalrevision Ortsplanung

Esther Casanova begrüsst die Gemeinde. In einer kurzen Zusammenfassung zeigt sie auf, welche Schritte gemacht wurden. Im Kommunalen räumlichen Leitbild wurde festgelegt, welche Entwicklung die Gemeinde machen soll. Das KRL wurde erarbeitet als Grundlage, die aber keine rechtliche Verbindlichkeit hat. Ab Juli 2020 wurde an der Ortsplanrevision gearbeitet. Sie konnte im Februar 2021 zur Vorprüfung an den Kanton eingereicht werden. Ab Februar 2022 bis August 2022 wurde die Ortsplanung bereinigt bis sie am 29.09.2022 zur öffentlichen Mitwirkungsunterlage publiziert werden konnte.

Anhand der diversen Planungsgrundlagen zeigt Esther Casanova die Neuerungen gegenüber den momentan gültigen Zonen- und Generellem Gestaltungsplan sowie dem Generellen Erschliessungsplan auf.

Die Änderungen, welche aufgrund der Mitwirkungsauflage vorgenommen wurden, werden in einem weiteren Schritt erläutert. Anträge können noch gestellt werden.

Die Powerpoint Präsentation von Esther Casanova ist Bestandteil im Anhang dieses Protokolls.
Christina Dönz eröffnet die Diskussion und nimmt Anträge entgegen.

W.Z.: Möchte wissen, wie die Tourismuszone Oberurmein entstanden ist und weshalb das Hochbauverbot weggefallen ist? Antwort: Die Tourismuszone ist entstanden, weil sonst die Grösse der Wohn- und Mischzonen in Oberurmein weit über dem tatsächlichen Bedarf liegen würde. Um im Dorf, wo Bedarf da ist, Einzonungen vornehmen zu können, müssten die beiden Parzellen somit ausgezont werden. In der Tourismuszone sind Projekte mit „warmen Betten“ weiterhin möglich. Es braucht aber bei einem Bauvorhaben eine Arealplanung, in welcher die Vorgaben für die Bauten von der Gemeinde anhand des konkreten Projektes festgelegt werden. Deshalb kann das Hochbauverbot auf diesen Flächen gestrichen werden. Die Arealpläne müssen publiziert werden, jedermann kann Beschwerde einlegen. Da die Gemeinde Besitzerin der Grundstücke ist, braucht ein allfälliger Verkauf oder eine Abgabe im Baurecht einen Beschluss der Gemeindeversammlung.

Frau Z. findet die neue Ausnützungsziffer zu gross, damit sei eine enge Bauweise vorprogrammiert und der Freiraum fehle dann.

P.G. möchte wissen, weshalb die Parzelle Nr. 113 ausgezont wurde und die grossen Zonen belassen. Antwort: Reine Erschliessungsflächen gehören nicht zur Wohnzone und werden deshalb dem „übrigen Gemeindegebiet“ zugewiesen. Eine Ersatzleistung ist seitens der Gemeinde nicht vorgesehen. Ein Antrag für Ersatzleistung kann beim Kanton gestellt werden.

H.T.: Was hat der einzelne Bürger von der Ortsplanrevision? Esther Casanova: die OP ist eine wichtige, vom Kanton an die Gemeinde übertragene Aufgabe. Sie gibt jedem einzelnen Bürger Rechtssicherheit. Die Siedlungsentwicklung nach Innen ist gemäss Raumplanungsgesetz des Kanton Graubünden durch die Gemeinden auszuführen. Rechtsgrundlagen und Rechtssicherheit sind mit der OP gegeben.

E.H. möchte wissen, was Baureife in 5 Jahren bedeutet. Antwort: Es ist eine Folgeplanung nötig, bevor ein konkretes Bauprojekt ausgearbeitet werden kann.

M. D. bittet seine Vorredner, welche vorwiegend der älteren Generation angehören, auch an die nächste Generation zu denken. Wenn eine Auszonung erfolgt ist, wird es sehr schwierig wieder einzuzonen, da die Hürden sehr hoch sind.

L.L. findet, dass eine Zone für öffentliche Bauten im Dorf fehlt. Er ist der Meinung, dass ein Nachholbedarf bei der Infrastruktur für die Entsorgung besteht. Da die Gemeinde im Dorf keine Parzelle mehr hat, um öffentliche Bauten zu realisieren schlägt er vor, die Parz. 221 und 229 von der Gemeinde den Eigentümern abzukaufen und als Zöba einzuzonen. Diese Parzellen würden schon als Parkplätze benutzt bei Veranstaltungen im Dorf. Antwort Christina: Der Bedarf ist aus ihrer Sicht nicht gegeben. Die Erschliessung ist durch die Lage an der Kantonsstrasse sehr erschwert.
Die Regelungen zur Errichtung von Zöba sind komplex und mit Enteignungen verbunden. Weil zuerst geprüft werden müsste, ob der Vorschlag von Lorenz überhaupt umsetzbar wäre, wird er nicht als Antrag der Gemeindeversammlung vorgelegt.

P.Z. möchte wissen, ob bei den Anpassungen der Abgrenzungen Wald/Landwirtschaftszonen gemessen wurde, ob der Wald zugenommen hat und ob landwirtschaftliche Flächen verloren gegangen sind. Antwort: es hat beides gegeben.

Antrag Paul Zimmermann: Die Tourismuszone auf Parz.172 und 163 soll in Landwirtschaftszone ausgezont werden.

Abstimmung: Der Antrag wird mit 30 nein zu 8 ja und 1 Enthaltung abgelehnt.

Antrag Hansueli und Anna Urwyler: Auf die Teilmobilisierung der Parz. 87 soll verzichtet werden. Begründung: Die Fläche von 835 m2 ist bereits mit einem Zweifamilienhaus bebaut Das Haus hat keine Garage und kein Carport. Das Grundstück ist im Bereich der Teilmobilisierung sehr steil und schlecht bebaubar, da der Hang instabil ist. Christina erklärt, dass die Gemeinde der Familie Urwyler eine Umzonung dieser Fläche in eine Zone für Kleinbauten und Gärten vorgeschlagen hat. Dieser Vorschlag wurde abgelehnt. Da die Parzellen erst im Mai 2021 zusammengeführt wurden, nach der Einreichung der Ortsplanrevision zur Vorprüfung beim Kanton, möchte der Vorstand an der Baulandmobilisierung der Teilparzelle Nr. 87 festhalten, dies auch aus Gründen der Gleichbehandlung.

Abstimmung Antrag Fam. Urwyler: Verzicht auf Teilmobiliserung Parz. 87: Der Antrag wird mit 22 Nein, zu 6 Ja und 11 Enthaltungen abgelehnt.

Antrag Paul Gerber: Parzelle Nr. 119 (Zugangsweg) weiterhin der Wohnzone zuweisen.

Abstimmung Antrag Paul Gerber: Der Antrag wird mit 19 Nein zu 6 Ja und 14 Enthaltungen abgelehnt.

Es werden keine weiteren Anträge aus der Versammlung gestellt.

Baugesetz
Das Musterbaugesetz des Kantons war Grundlage für das neue Baugesetz. Das Gesetz wird Artikel für Artikel durchgegangen. Änderungen nach der Mitwirkungsauflage werden durch Esther Casanova bei den betroffenen Artikeln vorgestellt. Fragen können direkt gestellt werden.

Es wurden keine Fragen zum Baugesetz gestellt.

Schlussabstimmung Traktandum 3: Genehmigung Totalrevision Ortsplanung
a) Baugesetz,
b) Zonenpläne und Genereller Gestaltungsplan
c) Generelle Erschliessungspläne

Das Baugesetz und die Pläne gemäss Auflage werden mit 26 Ja, 9 Nein und 4 Enthaltungen angenommen.

Esther Casanova bedankt sich für die Zustimmung zur Ortsplanrevision und zeigt das weitere Vorgehen auf. Die Beschwerdeauflage von 30 Tagen ermöglicht es Personen, die ein schutzwürdiges Interesse an einer Anfechtung haben, innert 30 Tagen seit dem Publikationsdatum schriftlich bei der Regierung Beschwerde einzureichen.

Danach erfolgt die Genehmigung durch die Regierung, was mehrere Monate in Anspruch nehmen wird. Bis dahin muss das alte und das neue Baugesetz bei Baugesuchen konsultiert werden.

4. Verschiedenes

- Christina informiert die Gemeinde, dass die nächste Gemeindeversammlung im März stattfinden wird. Dabei werden die Gemeindepräsidentin, der Werkmeister und die GPK zu wählen bzw. zu bestätigen sein.
- Nächste Arbeiten des Vorstandes werden die Überarbeitung der Gemeindeverfassung sein. Sie ermuntert die Anwesenden Anregungen und Wünsche einzubringen. Eine Mitarbeit sei auch möglich.

Mit dem Dank an alle anwesenden Einwohner und an Esther Casanova sowie an den Gemeindevorstand beendet die Gemeindepräsidentin die Versammlung.

Ende: 22.00 Uhr

Gemeindepräsidentin	Protokollführerin
Christina Dönz Egle	Claudine Dönz