

## **Die Eigentumsverhältnisse in Roses-Santa Margarita** **- Seit Beginn des Mittelalters in privater Hand -**

Die gesamte Fläche des Gebietes, das heute die „Urbanisation Kanäle Santa Margarita umfasst, war schon im 10. Jahrhundert Eigentum des Grafen Gaufred von Castello de Ampurias. Dieser schenkte das Gebiet 945 dem Kloster San Pere de Rodes. Trotz der wiederholten, aber unrechtmäßigen Besetzungen und Aneignungen in den verschiedenen Epochen durch lokale Feudalherren, hatte das Kloster den Besitz bis zur Desamortisation des Ministers Mendizabal im 19. Jahrhundert inne. Die Aneignungen mussten eine nach der anderen durch Gerichtsentscheidungen aufgegeben werden. (1)

Mit der Desamortisation von Medizabal ging der Besitz an Don Fernando Arola y Recasens über. Nach seinem Tod im Alter von 80 Jahren und am 27. März des Jahres 1869 erbte seine einzige Tochter Dona Luisa Arola y Vilar den Besitz und ließ ihn mit den beglaubigenden Dokumenten in das Eigentumsregister (Registro de Propiedad) von Rosas eintragen. (2)

Nach dem Eigentumsregister ging am 21. Oktober 1964 der gesamte Besitz in das Eigentum von Don Miguel Mateo Pla über. (3) Diese Eintragung (Escritura) bildete das Stammgrundstück (Finca Matriz), aus dem all unser Einzeleigentum abgeteilt wurde. Dieses besteht in legaler Weise und ist im Eigentumsregister von Roses eingetragen. Auch die nun vom Staat vereinnahmten Schiffsanlegestellen an den Kanalgrundstücken wurden aus den Grundstücken ausgehoben und werden als private Finca (Grundstück-/besitz) besteuert.

- 1) Viaje Literario a las Iglesias de Espana (1851) entre otros
- 2) Wörtliche Kopie der Escritura von Luisa Arola im Registro de la Propiedad von Rosas
- 3) Wörtliche Kopie der Escritura von Miguel Mateu Pla im Registro de la Propiedad mit der Abteilung aller Parzellen von Santa Margarita

## **Der Flächennutzungsplan von Roses (POUM – Plan de Ordenacion Urbanistica Municipal) – ein Plan der urbanistischen Missbräuche**

Dieser für die Stadt normative Plan mit jüngster Genehmigung (2010) überführt, in einem Bereich von 1 Million Quadratmeter, Flächen in bebaubares Gelände, die in ihrer Mehrheit nicht für die Bebauung geeignet sind. Dies, obwohl Gesetze ihre Bebauung verbieten, zum Beispiel:

Man genehmigt die Errichtung eines Industrieviertels im Scheitel des Auslaufgebietes des Baches Queralbs. Der Queralbs ist ein Wildbach, der aus den Ausläufern der Pyrenäen kommt. In der Überschwemmung des Jahres 1421 zerstörte er das mittelalterliche Kloster Santa Margarita – nach dem unsere Urbanisation ihren Namen hat – wie zwei Wachttürme und Teile der Mauer der Burg Garriga. Seitdem ist niemand mehr eingefallen, die Zone zu bebauen. Aber nun strebt man an, die alte Erfahrung zu wiederholen, obwohl diese Zone offiziell als „kritischer biologischer Korridor“ erklärt wurde, die den Naturpark der Aiguamolls (Feuchtgebiete) des Emporda mit dem Naturpark des Cap de Creus verbindet.

Man genehmigt den Bau von Wohnungen im Bett der Bäche Queralbs und Molto, indem man ihren Lauf verändert und sich das durch den Fluss entstandene Gemeineigentum (Dominio Publico) aneignet. Dadurch nimmt man das Risiko der Lebensbedrohung der zukünftigen Bewohner in Kauf, ebenso wie die Umleitung der Flussläufe in das Zentrum unserer Urbanisation, ein schwerwiegendes Risiko für unser Leben und den Zustand unsere Häuser.

Man genehmigt die Konstruktion von Wohnungen in einer ausgedehnten Sumpfbzone, die historisch unter Wasser stand und jetzt Teil des Naturparkes der Aiguamolls ist. Diese Zone ist offiziell als Überschwemmungsgebiet deklariert worden.

Man wendet rückwirkend das Gesetz der Inneren Meeresgewässer ( Marinas Interiores) Kataloniens vom Jahre 2005 auf die Urbanisation an, um sich die wertvollsten Teile ihrer Parzellen anzueignen.

Man genehmigt die Bebauung von Gelände, das eine Steigung von weit mehr als 20% aufweist, obwohl das Gesetz das verbietet.

Den zentralen Grün-Park von Roses, den der Flächennutzungsplan von 1961 ausgewiesen hatte, hat man erst mit Bauten wie die Casa del Pescador und dem Theater bedeckt und dann den Rest in einen Parkplatz verwandelt. Nun hat man die Errichtung eines großen Gebäudes auf dem Parkplatz beschlossen, obwohl das Gesetz die Bebauung von Grünzonen verbietet, die sich weniger als 500 m von den Grenzen der maritimen Zone (deslinde marítimo terrestre) befinden. Dies ist hier aber der Fall.

Man genehmigt die Bebauung des größten Teils der Grünzonen, die noch geblieben sind, z. B. die Grünzone, wo sich heute der Gebäudekomplex „Seiscientos“ erhebt, obwohl deren Bebauung durch Urteil des Höchsten Gerichtshofe (Tribunal Supremo) verboten ist. Darüber hinaus befindet sich diese Grünzone – die jetzt kaum noch vorhanden ist – weniger als 500 m von der Grenze des maritimen Gebietes und des Naturparks der Aiguamolls entfernt und ist „Geschütztes geologisches Erbe“.

Man vermehrt die Bevölkerungszahl enorm ohne Vorsorge für die notwendigen sozialen und infrastrukturellen Einrichtungen zu treffen. Wir mussten u. a. schon starke Einschränkungen des Wasserverbrauchs ertragen. Die Abwasseranlagen sind nicht ausreichend und im Sommer oder bei starken Niederschlägen leitet die Verwaltung die Wasserrückstände in die empfindlichen Gewässer der Kanäle und des Naturparkes Aiguamolls.

Es wäre langwierig, all die verschiedenen Missbräuche dieses Planes aufzuzählen, die den Gesetzen widersprechen und die Missbräuche der vergangenen Jahre legalisieren sollen.

All dies geschieht, obwohl sich im Gemeindegebiet Bereiche befinden, wo man ohne Schaden und sicher bauen könnte. Aber diese Grundflächen stehen nicht der kleinen Gruppe der Eigentümer und Unternehmer zur Verfügung, die der aktuelle Plan begünstigt.

## Einige „Heldentaten“ des Rates von Roses

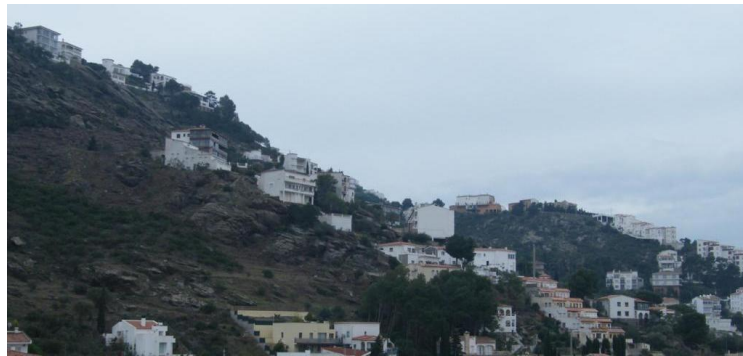


**A-B Linie der Abgrenzung der Meereseinflusszone (Maritimo terrestre) von 1964**

**Obwohl die Höchsthöhe von Gebäuden auf 6 Ebenen beschränkt ist, haben die Baubehörden eine Reihe von Gebäuden genehmigt, die diese Höhe überschreiten, viele von ihnen auf staatseigenem Gebiet (Dominio publico). Unter diesen Gebäuden stechen hervor:**

- 1 Gebäude NIRVANA 8 Ebenen**
- 2 Gebäude LA FREGATA 10 Ebenen**
- 3 HOTEL SAN MARCOS 9 und 1 Ebene**
- 4 Gebäude mit 8 Ebenen, Avenida de la Bocana 15 bis 17**
- 5 Gebäude GRAND PAVOIS 12 Ebenen**
- 6 Gebäude MARE NOSTRUM 10 Ebenen**
- 7 HOTEL VITORIA 8+1 Ebene**
- 8 Gebäude ROSES HOLIDAY CENTER 8+1 Ebene**
- 9 Gebäude mit 8 Ebenen, Gola Stany 32**
- 10 Ebenso, Gola Stany 39**
- 11 Gebäude ROSES II 8 Ebenen**
- 12 Gebäude SOL Y MAR 8 Ebenen**

- 13 Gebäude EUROPA 11 Ebenen**
- 14 Gebäude RESIDENCE DE LA BAIE 8 Ebenen**
- 15 Gebäude MIRAMAR 9 Ebenen**
- 16 Gebäude AHINOA 8 Ebenen**
- 17 HOTEL GOYA PARK 9+1 Ebene**
- 18 Gebäude SEICENTOS ( 600 Apartments) 14 Ebenen**

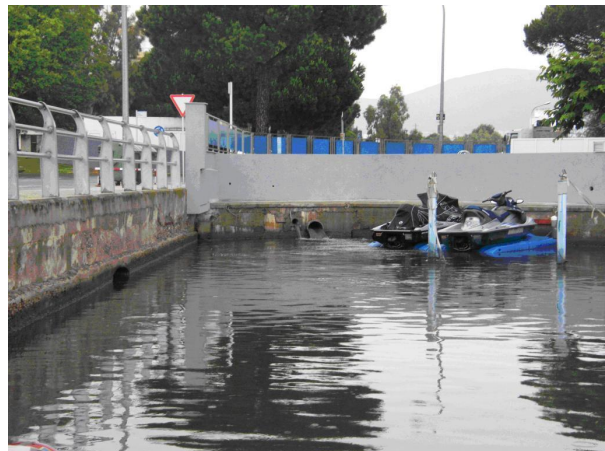


***Beispiele von Häusern an steilen Abhängen, die durch Gesetz verboten sind***





*Das Bett des Baches Molto bei seiner Mündung in das Meer, überbaut auch durch einen Campingplatz, dessen Mauer man auf dem zweiten Foto sieht*



*Einleitung von Abwässern in die Kanäle von Santa Margarita*



*Grünzone beim Gebäudekomplex SEICENTOS und die Vernachlässigung durch die Verwaltung von Roses, vermutlich um die Einrichtung eines Trockendocks zu rechtfertigen*

## **Die Abgrenzung des Gemeineigentums nach dem Küstengesetz *Margarita ein Beispiel für den Missbrauch und die Nichterfüllung des Gesetzes***

Wir haben unser Eigentum mit der dokumentarisch zugesicherten Gewissheit erworben, dass es nicht vom Küstengesetz betroffen ist, da die Urbanisation schon 1964 in besonderer Weise abgegrenzt wurde. Dies geschah auf Verlangen des Promotors und Repräsentanten der Urbanisation, um hinreichende Garantien für potentielle Käufer zu haben. Dies ist unbestreitbare Tatsache, die im Registro de la Propiedad verifiziert werden kann. Dies gab uns absolute Sicherheit, dass unser Eigentum niemals von einem Dienststreifen (servidumbre de transito/proteccion) mit staatlicher Verfügung - abgeleitet vom Küstengesetz - berührt werden könne, zumal wir in einem Rechtsstaat leben. Darüber hinaus befinden wir uns in der Schutzzone des Naturparks der Aiguamolls, und wir können erwarten, dass man – wenigstens in einem Mindestmaß – die Umwelt respektiert.

Nach unserem Verständnis sind die Abgrenzung der Meereseinflusszone (maritimo terrestre) von 1964 und seine Grenzmarken durch das spanische Strafgesetz (Codigo Penal, Art. 246 u.a.) und das Küstengesetz 22/1988 geschützt. Dennoch erfüllt der Staat seine eigenen Gesetze nicht und verändert nach 46 Jahren die Abgrenzung und enteignet unseren Besitz, der mehr als 500 m vom Meer entfernt ist..

Die Abgrenzung von 1964 erklärte einen weiten Küstenstreifen zum Gemeineigentum (Dominio publico). Die Funktionäre des Küstenamtes kamen aber ihre Pflichten nicht nach, schützten das Gelände nicht genügend und schrieben die Rechtsverhältnisse nicht in das Eigentumsregister ein. Diese Gebiete in der ersten Linie des Meeres machten natürlich „Appetit“ und waren – auf der Höhe des touristischen Booms – von jeder Klasse von Spekulanten heiß begehrt. Die Folge war, dass die Spekulanten – mit Hilfe von einigen Funktionären der Küstenbehörde – die 1964 abgegrenzte staatliche Zone bebauten. Die Strandzone wurde mit großen Hotels und Appartementshäusern gefüllt, letztere wurden – laut Registro frei von Belastungen – an spanische und andere europäische Bürger verkauft, die im guten Glauben waren, dass die Angaben im Eigentumsregister zutreffend seien. Heute sehen sich diese unschuldigen und eingeschüchterten Bürger einem großen ökonomischen Schaden und belastender Unsicherheit gegenüber, wofür der spanische Staat mit verantwortlich ist.

Die Spekulanten zerstörten mit ihrer Bebauung den schützenden Dünengürtel jenes Teils des früheren Sees von Castello – ohne entsprechende künstliche Schutzeinrichtungen zu schaffen. Dieser Teil der Urbanisation, der „Salata“ genannt wird, erhebt sich meist nur wenig, höchstens ein Meter, über die durchschnittliche Meereshöhe und ist jetzt einem enormen und unzulässigen Risiko der Überschwemmung ausgesetzt. Es gibt im Emporda ein Phänomen,

welches geschichtlich bekannt und wissenschaftlich gut dokumentiert ist, das man „Llevantada“ nennt. Hier treffen Regengüsse in den östlichen Pyrenäen, die zu großen Wassermassen in den pyrenäischen Wildbächen führen, und starke Meeresstürme durch heftigen Ostwind, die hohe Flutwellen erzeugen, zusammen.

Durch die Höhe des Meereswassers wird der Abfluss des Wassers aus den Pyrenäen erschwert und so füllt sich das Gebiet des früheren Sees von Castello, wovon Salata ein Teil ist. Die Zone der Kanäle mit ihren Häusern ist durch die Molen der Mündung des Flusses Grao, der im alten Flussbett des Flusses Muga verläuft, geschützt.

Gegenwärtig, wo kein Dominio publico mehr zur Bebauung zur Verfügung steht,

haben die Funktionäre eine Veränderung der offiziell gültigen Abgrenzung vorgenommen, um illegalerweise eine Reihe von privater Parzellen in Margarita dem Gemeineigentum einzuverleiben. Vermutlich um weiter die Bedürfnisse von Spekulanten und Unternehmern zu befriedigen. Es kann keine Rede davon sein, dass es darum ginge, die Küste und die Umwelt zu schützen oder die - gut gemeinten - Ziele des Küstengesetzes zu erfüllen, ganz im Gegenteil.

Schon in den Jahren 1993-95 haben einige Amtsträger von Roses und der Küstenbehörde versucht, die 1964 erfolgte Abgrenzung zu verändern und sich privater Parzellen am linken Ufer des Flusses Grao als Dominio publico zu bemächtigen. Dieser Versuch wurde aber vermutlich zurückgewiesen.

Diese unersättliche Habsucht und die Missbräuche einiger weniger fügen uns Betroffenen nicht nur schweren wirtschaftlichen Schaden zu, sondern beeinträchtigt auch unsere physische und psychische Gesundheit.

Parallel dazu will die Regierung von Katalonien die Urbanisation Margarita und den Fluß Grao in ein großes Hafengebiet verwandeln. Dies soll auf der Grundlage dessen geschehen, dass uns die wertvollsten Teile unseres Besitzes genommen werden, ohne Erfüllung der gesetzlichen Erfordernisse und ohne Entschädigung. In vielen Fällen handelt es sich hier nicht um Ferienwohnungen, sondern um ständige Wohnsitze. Auch dies fügt den Opfern großen wirtschaftlichen und anderen Schaden zu und bringt Familien oder Ältere in schwierige Umstände.

Überdies geschieht das ohne Respektierung der Tatsache, dass das Bett des Flusses Grao geschütztes geologisches Erbe ist, die Hälfte des Flussbettes zum Naturpark der Aiguamolls gehört und die ganze Urbanisation im geschützten Wasserbereich des Naturparkes liegt.

Gegen jede Umweltgesetzgebung hat man – in Hinsicht auf die Wasserverhältnisse - im Herzen der Aiguamolls die Errichtung einer

Industrieanlage, eines Trockendocks und einer Reparaturwerkstatt für große Schiffe (bis zu 20 m), genehmigt, wovon bekanntlich hohe Kontaminierungen ausgehen.

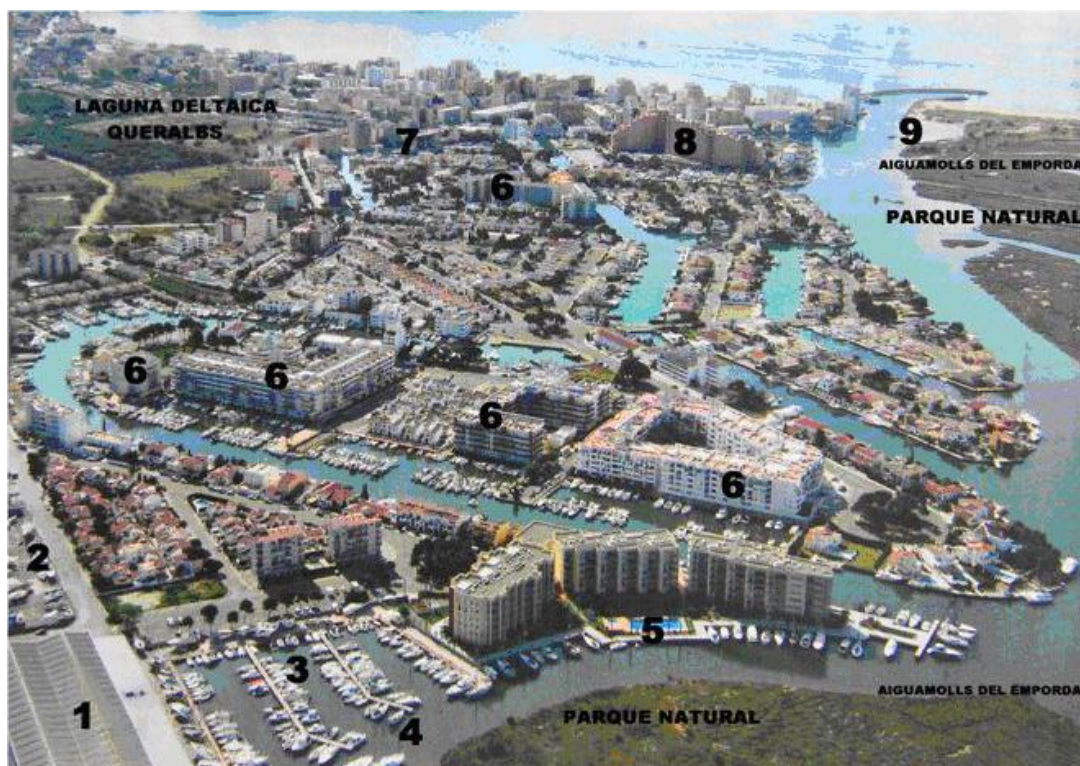
In dieser Zone („Port Bahia“), die durch *den Plan Director Territorial del Emporda* zum geologischen Erbe und geschützten Wasserbereich erklärt wurde, verklappt man derzeit Tausende von Tonnen Schutt. Sie stammen aus dem Abriss der ehemaligen Ferienanlage des Clubs Mediterraneo am Cap de Creus, wo man die ursprüngliche Landschaft des Naturparkes wieder herstellen will. Diese Schuttmassen sind mit großen Mengen dauerhafter schädlicher organischer Bestandteile belastet, die klar im Reglamento (Ce) Nr. 850/2004, Anex 5 Parte 2, Punto 17 aufgeführt sind.

Der Fluss Grao und der Naturpark sind schon ohnehin durch die toxischen Produkte des bereits bestehenden Trockendocks *Nautic Center* belastet. Dieses Unternehmen arbeitet straffrei und hat eine Schicht von giftigem Schlamm im Flussbett verursacht.

Eine mehr als wahrscheinliche Überschwemmung des Flusses Grao wird die Gifte im ganzen Naturpark verteilen und dort, in der Mündung des Flusses und in der nahen Küstenzone unwiderruflichen Schaden an Fauna und Flora anrichten.

Wir haben alle diese Tatsachen wiederholt zur Anzeige gebracht, aber es scheint, dass einige spanische Autoritäten eine Missachtung des Gesetzes und der Umwelt praktizieren.

### Die Spekulation in Santa Margarita in den letzten Jahren



***Blick vom Flusslauf des Grao auf Margarita. Im Hintergrund kann man den Küstenstreifen sehen, eingeschlossen das als Dominio publico 1964 abgegrenzte Gebiet. Es ist dicht mit großen Hotels und Appartementanlagen bebaut. Alle klar erkennbaren Objekte sind nach 1964 erbaut.***

***1-3 Die große Trockenmarina des Nautic Center und ihre Teile***

***3 Dieser Bereich wurde mit dem kontaminierten Schutt aus dem Abriss des Clubs Mediterraneo am Cap Creus aufgefüllt***

***4 Zukünftiger Standort der Schiffsreparaturwerkstatt und Anlegestellen für große Schiffe***

***5 Gebäudekomplex Port Gran (Appartements). Zum großen Teil in einer Zone erbaut, wo nur zweigeschossige Reihenhäuser erlaubt sind, vermutlich nicht in Erfüllung des im Decreto 328/1992 und Capitulo IV des Ley 12/ 1985 festgelegten, womit die Bauerlaubnis null und nichtig wäre.***

***Man mag die Umweltbelastung über den angrenzenden Naturpark abschätzen***

***6 Große Appartementgebäudekomplexe, weniger als 1000 m vom Naturpark entfernt, die vermutlich neben Irregularitäten wie dem Bauvolumen auch den oben genannten Vorschriften nicht entsprechen***

***7 Altes Trockendock des Nautic Center, wo man ein großes Gebäude errichtet hat, das vermutlich ebenfalls den unter 6 und 7 genannten Bedingungen nicht entspricht***

***8 Großer Gebäudekomplex des „Seiscientos“, das 1976 illegalerweise errichtet wurde ( 14 statt der erlaubten 6 Stockwerke). Es wurde ohne Probleme mittels der Revision des POUM 1993 legalisiert, was man bei jüngsten „Bausünden“ mit dem POUM von 2010 ebenfalls vorhat***

***9 Ausschachtungen für den nie verwirklichten „Sporthafen von Santa Margarita“, der durch die Generalitat von Katalonien gebaut werden sollte.***

***Gegenwärtig verbietet das Gesetz die Konstruktion in dieser geschützten Zone***



*Mündung de Flusses Grao und Margarita. Rechts auf dem Bild sieht man den als Dominio publico abgegrenzten Küstenstreifen der Urbanisation (1. Linie am Meer), dicht bebaut mit großen Gebäuden. Im Hintergrund die Urbanisation Canales de Santa Margarita, halbverborgen durch das Gebäude „Seiscentos“*



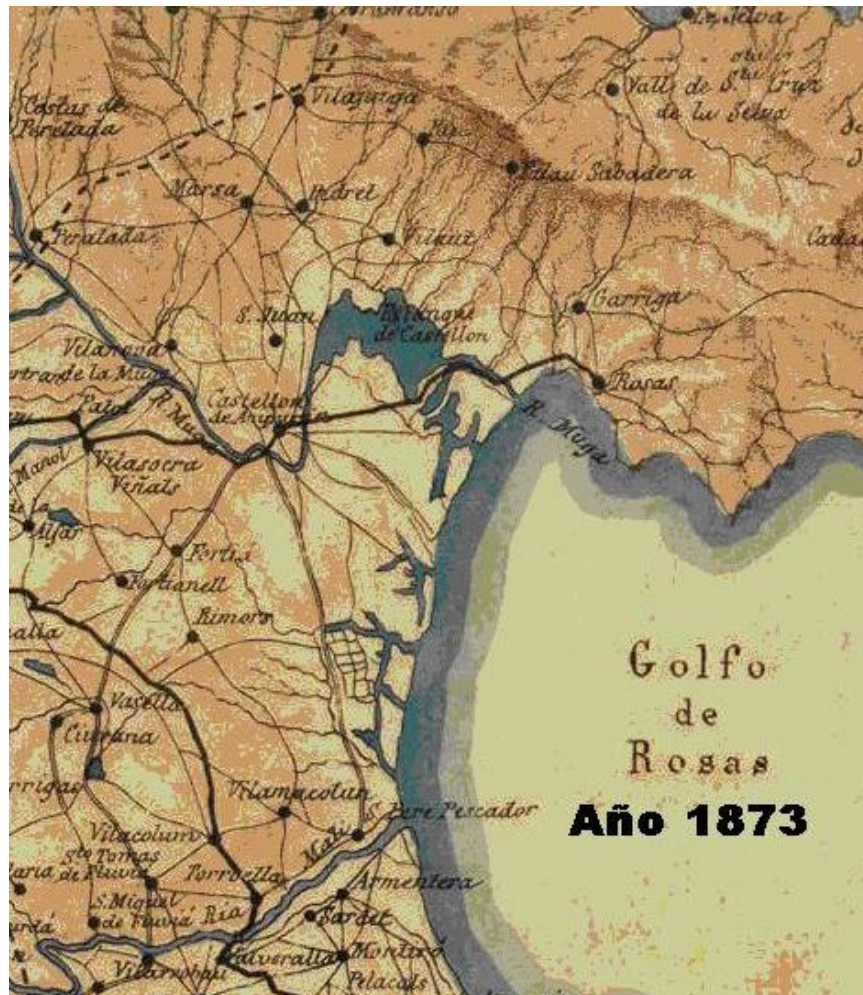
*Geplanter Hafen „Canadell“, 260 Liegeplätze in einer Zone, die den Naturpark berührt, geschütztes geologisches Erbe, Wasser- und Landschaftsschutzgebiet ist.*



Un camió descarregant la runa a la futura marina seca de Santa Margarida. ROSER LLEDA



***Schutt aus dem Abbruch des Club Mediteraneo am Cap Creus, der zur Errichtung eines Trockendocks über geschütztes geologisches Erbe und Wasserschutzgebiet am Rande des Naturparks Aiguamolls verteilt wird***



*Karte mit den ursprünglichen Verhältnissen von Santa Margarita – See von Castello und der natürlichen Mündung des Flusses Muga, die mit dem des heutigen Flusses Grao zusammenfällt, der von den Behörden jetzt als „Hauptkanal“ bezeichnet wird. Bei großen Überschwemmungen (zuletzt 1941) entwässert die Muga wieder über den Grao ins Meer. Die Behörden haben die alte Fluss- und Seenlandschaft von Margarita zum Meeresgebiet umgewidmet, um das Küstengesetz anwenden zu können.*

**Die Urbanisation Santa Margarita – Geschichte ihrer Planung**  
*Eine Kette von Genehmigungen – und am Schluss stehen Enteignungen*



*Ursprünglicher Zustand des Gebietes 1959 mit seinen Gräben und Teichen nach dem Plan Parcial*



*Die jetzige Urbanisation mit Fluß Grao und Kanälen. Im Vordergrund Meer und Strandzone. Links der Naturpark Aiguamolls*

Während der Dekade der 50ziger Jahre entwickelte man den Teilplan Salata und Santa Margarita (Plan Parcial Salata y Margarita). Am 8. Juni 1959 reichte man den Teilbebauungsplan des Gebietes mit der Bezeichnung „SALATA“ (Plan de Ordenacion Parcial), der das heutige Salata und Margarita umfasst, zur Billigung ein. Geschaffen wurde er vom Architekten Alejandro Bonaterra. Dieser Teilplan erhielt am 14. Juni 1960 seine Genehmigung durch die Comision Provincial de Urbanismo von Gerona.

Die Urbanisation von Santa Margarita war eine der ersten Urbanisationen Spaniens, die einen urbanistischen Plan besaß, der in Übereinstimmung mit dem Gesetz von 1956 vom Ministerio de la Vivienda gebilligt wurde. Der Flächennutzungs- und Bebauungsplan von Rosas wurde 1961 genehmigt. Hauptstädte wie Salamanca verfügten damals über keinen urbanistischen Plan, erst 1966 wurde einer gebilligt. In Barcelona wurde er 1963 genehmigt, etc.

In der Urbanisation wurde die Abgrenzung (Deslinde) des Gemeineigentums (Dominio Publico) 1964 vom spanischen Küstenamt vorgenommen. Diese bezog sich auf die Strandzone. Das geschah, um den potentiellen Käufern, größtenteils aus dem übrigen Europa, hinreichende Sicherheiten zu geben. Dies steht in Kontrast mit der urbanistischen Realität des Küstenstreifens an der Stadt Barcelona, wo bis heute noch keine Abgrenzung vorgenommen wurde.

Die Comision Provincial de Urbanismo de Gerona (Provinzbehörde des Ministerio da la Vivienda) billigte 1965 und 1974 Erweiterungen der Urbanisation Santa Margarita, die in der Revision des Plan General Urbanistico von Rosas aufgenommen wurden.

In dem Teilplan von 1965 wird auch der Ausbau der Kanäle in ihrer heutigen Form projektiert. Diese entstanden aus einem System von Entwässerungsgräben, die dem Fluß Grao zufließen und das sumpfige Gelände entwässerten. Im Plan ist „die Konstruktion von verschiedenen Kanälen vorgesehen... Von denjenigen Kanälen, die schiffbar sind und an Parzellen der Urbanisation angrenzen, können sie (die Eigentümer) innerhalb derselben ihre eigenen Häfen, Anlegemolen oder Rampen für ihre eigenen Schiffe konstruieren und die verschiedenen Kanäle benutzen in Übereinstimmung mit der Regelung, die die Junta (Führungsgremium) der Usarios (Benutzer) festlegen wird...“ (Genehmigungsurkunde vom 09.11.65)

Die Urbanisation wurde in den Dekaden der 60ziger und 70ziger errichtet und man erstellte die Häuser nach einem Projekt, das vom Architektenkollegium der Provinz überprüft und von den Urbanismusbehörden genehmigt wurde.

Die Revision des Flächenutzungsplanes (Plan General Urbanistico) von Rosas 1993 schloss eine Veränderung der von der Küstenbehörde vorgenommenen Abgrenzung von 1964 ein. Diese wurde aber abgelehnt. Nach verschiedenen Versuchen gelang es 2010 der spanischen Küstenbehörde eine einseitige Veränderung der offiziellen Abgrenzung des Gemeineigentums

durchzusetzen. Ziel war es, sich Eigentum der Bewohner von Santa Margarita ohne Entschädigung anzueignen.

Parallel dazu - mit demselben Ziel - hat die Stadt Roses eine Veränderung des Plan Urbanistico von 1993 durch einen neuen Flächennutzungsplan (POUM) verabschiedet. Dieser wurde von der übergeordneten Behörde 2010 gebilligt.