

Kanton Graubünden

Gemeinde Celerina / Schlarigna

**Ortsplanung
Teilrevision „Sur Crasta-Pradè“**

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Dezember 2000 / Juni 2003

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	2
2	Einzonungsbegehren	2
3	Zielsetzung	2
4	Überbauungs- und Erschliessungskonzept	3
4.1	Analyse	3
4.2	Konzept	3
5	Grundlagen	4
5.1	Bauzonenstatistik	4
5.2	Lärmschutz entlang RhB-Linie	5
5.2.1	Lärmsituation	5
5.2.2	Lärmschutzkonzept	6
5.2.3	Lärmschutznachweis	7
5.2.4	Umsetzung des Lärmschutzkonzeptes	7
6	Planungsmittel	7
6.1	Zonenplan 1:2000	7
6.2	Genereller Gestaltungsplan 1:2000	8
6.2	Genereller Erschliessungsplan 1:2000	8
7	Mitwirkung	9

1 Ausgangslage

Gemäss rechtskräftiger Ortsplanung ist das Gebiet Sur Crasta-Pradè (im Wesentlichen Parz. 11 und 21) dem Übrigen Gemeindegebiet bzw. dem Richtplanbaugebiet zugewiesen. Die Nordflanke des Hügels Crasta ist einer Dorferweiterungszone mit Quartierplanpflicht zugeteilt und soll gemäss rechtskräftigem Genereller Erschliessungsplan über eine neue Erschliessungsstrasse am Fusse des Crasta-Hügels von Südwesten her erschlossen werden.

2 Einzonungsbegehren

Die Eheleute Koch-Meng, Eigentümer der Parzellen 11 und 21, haben der Gemeinde ein Einzonungsgesuch mit im Wesentlichen folgenden Angeboten und Bedingungen unterbreitet:

- Die Landeigentümer bringen das ganze Land in eine Stiftung Koch-Meng ein. Die Stiftung entschädigt die Landeigentümer mit einem Geldbetrag der genügt, um den weiteren Lebensunterhalt der Stifter sicherzustellen.
- Das Land wird etappenweise einer Zone für öffentlichen und einheimischen Wohnungsbau zugeführt.
- Die Stiftung tritt der Bürgergemeinde 4000 m² Bauland mit öffentlichem Verwendungszweck (z. B. Alterswohnungen) unentgeltlich ab. Die Bürgergemeinde verpflichtet sich, den Stiftern das lebenslängliche und unentgeltliche Wohnrecht an einer zu erstellenden Wohnung einzuräumen.
- Die Stiftung tritt der politischen Gemeinde 2000 m² Bauland mit öffentlichem Verwendungszweck unentgeltlich ab.
- Die Stiftung verpflichtet sich, das restliche, etappenweise eingezonte Bauland für den öffentlichen und einheimischen Wohnungsbau zu günstigen Konditionen zur Verfügung zu stellen.
- Landabtretungen und Verwendungszweck des zukünftigen Baulandes sind in separaten Verträgen vor der definitiven Einzonung zu regeln.

3 Zielsetzung

Nach eingehender Prüfung des Einzonungsbegehrens hat die Gemeinde Folgendes in Erwägung gezogen bzw. folgende Ziele festgesetzt:

- Das Angebot der Erben Koch-Meng ist für die weitere Entwicklung der Gemeinde, insbesondere im Bereich der Förderung des Erstwohnungsbaus, von Bedeutung und muss weiter verfolgt werden. Die Ausscheidung von Bauzonen für Erstwohnungen entspricht dem bisher verfolgten Modell, wonach die Gemeinde den Zweitwohnungsbau nicht einschränkt, dafür den Erstwohnungsbau gezielt fördert.

- Die politische Gemeinde nimmt aus Prinzip- wie auch Präjudizgründen kein geschenktes Bauland entgegen. Sie ist hingegen an einer siedlungsbaulich guten Lösung im Gebiet Sur-Crasta Pradè interessiert.
- Mit der Ausscheidung von Bauland für den öffentlichen und einheimischen Wohnungsbau im Gebiet Sur Crasta-Pradè darf keine Konkurrenzsituation zur gleichartigen Zone im Gebiet Pros d'Isles geschaffen werden.
- In der Gemeinde besteht kaum Angebot an Bauland für die Erstellung von Einfamilienhäusern, insbesondere für Ortsansässige. Die Nachfrage in diesem Segment ist gross. Im Gebiet Sur Crasta Pradè soll ein Angebot für Einfamilienhäuser in verdichteter Bauweise bereit gestellt werden.
- Mit der neuen Einzonung dürfen keine übermässig grossen Reserven an Wohnbauzonen geschaffen werden. Die Einzonung hat etappenweise und unter Beachtung des Bauzonenbedarfs zu erfolgen.

4 Überbauungs- und Erschliessungskonzept

4.1 Analyse

Aus der Analyse des Gebietes Sur Crasta-Pradè konnten folgende Erkenntnisse gewonnen werden:

- Die Parzellen 11 und 21 sind für eine Wohnüberbauung weitgehend sehr gut geeignet (gute Besonnung und Aussicht, Nähe zum Dorfzentrum). Einziger Nachteil bildet die Lärmbelastung durch die RhB.
- Demgegenüber ist die bereits eingezonte nördliche Flanke des Crasta-Hügels für eine Überbauung nicht gut geeignet. Aussicht und Besonnung sind schlechter und eine Bebauung würde die Nordansicht des schützenswerten Crasta-Hügels mit historischer Siedlung beeinträchtigen.
- Der durch das Gebiet fliessende Bach „Foss Mulin“ ist kanalisiert und dementsprechend nicht attraktiv.
- Die gemäss Generellem Erschliessungsplan vorgesehene Erschliessungsstrasse am Fusse des Crasta-Hügels ist nicht zweckmässig: die Sichtverhältnisse bei der Einfahrt in die Kantonsstrasse sind nicht optimal, sie führt durch bereits bewohntes Wohnbaugebiet, sie durchschneidet auf der ganzen Länge den Crasta-Hügel und für die Erschliessung des neuen Baugebietes müsste der Bach mehrmals überquert werden. Einziger Vorteil ist der direkte und kurze Anschluss an die Kantonsstrasse.

4.2 Konzept

Gestützt auf die Resultate der Analyse wurde in Zusammenarbeit mit den betroffenen Grundeigentümern ein Überbauungs- und Erschliessungskonzept mit folgenden Eigenschaften erarbeitet (siehe dazu Skizzen im Anhang A):

- Die Nordflanke des Crasta-Hügels wird ausgezont und vor Überbauungen freigehalten. Der historische Siedlungsrand, die besonderen topografischen Gegenheiten

und der neue Siedlungsteil im Gebiet Crasta bleiben dadurch klar ablesbar. Die betroffenen Grundeigentümer erhalten - der heutigen Nutzung entsprechend - auf der gegenüberliegenden Seite eine Baulandfläche (Wohnzone B) zugeteilt. Die Freihaltung der Flanke des Crasta-Hügels wird in Richtung Westen bis hinter die Überbauung „Fuolla“ ausgedehnt. Durch diese Massnahme kann innerhalb der zukünftigen Siedlung ein zusammenhängender, begehrter Grünraum geschaffen werden, der zum Ordnungselement von Sur Crasta-Pradè wird.

- Das Gebiet nördlich des Baches wird etappenweise einer Wohnbauzone zugewiesen. Es soll in der Art der Wohnzone B mit 2.5-geschossigen Gebäuden in verdichteter Bauweise bei einer Ausnutzungsziffer von max. 0.5 überbaut werden. Ein solches Nutzungsmass eignet sich sowohl für Einfamilienhäuser in verdichteter Bauweise wie auch für den gehobeneren Etagenwohnungsbau. Damit entsteht keine Konkurrenzsituation zur entsprechenden Zone für öffentlichen und einheimischen Wohnungsbau in Pros d'Isles (AZ = 0.6, Gebäudehöhe = 11.0 m).
- Der kanalisierte Bach wird als ökologisches Element in der Siedlung revitalisiert und aufgewertet. Im westlichen Bereich wird der Bach zur Gewährleistung einer sinnvollen Überbauung des Gebietes um ca. 10 m nach Süden verschoben.
- Die Strassenerschliessung erfolgt ab der bestehenden Erschliessungsstrasse „Palintchnieu“ und führt entlang der RhB-Linie. Der Hauptverkehr im neuen Siedlungsteil wird damit auf der weniger attraktiven, bereits lärmbelasteten nördlichen Seite der Siedlung geführt. Die geplante Erschliessungsstrasse um den Crasta-Hügel wird aufgehoben.
- Ein neuer Fussweg folgt dem revitalisierten Bachlauf und führt durch das neue Baugebiet und Grünraum hindurch. Der Weg verbindet den neuen Siedlungsteil mit dem Dorfzentrum. Für die Quartier- und Dorfbewohner entsteht dadurch ein attraktiver öffentlicher Fussweg. Weitere Fusswege stellen die Verbindungen zur Kantonsstrasse, zum Dorfteil Crasta und zum Weg nach Marguns sicher.
- Die Zufahrt nach Marguns wurde im Rahmen einer separaten Teilrevision des Generellen Erschliessungsplans vom 17. Dezember 2002 so abgeändert, dass diese nicht mehr über das Wohngebiet führt und auch nicht mehr die RhB-Linie überqueren muss. Für die Fusswegverbindung nach Marguns wurde dabei eine Unterführung unter die RhB-Linie vorgesehen.
- Entlang der RhB-Linie wird ein Lärmschutzdamm erstellt.

5 Grundlagen

5.1 Bauzonenstatistik

Im Zusammenhang mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung wurde der aktuelle Stand der Überbauung ermittelt (siehe beigelegte Übersicht Stand der Überbauung). Dieser ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

Nutzungszonen	Bauzone	Überbauungsstand		
		überbaut	nicht überbaut	überbaut
		m2	m2	%
1. Dorfzone	138'220	122'790	15'430	89
2. Dorferweiterungszone	45'950	43'290	2'660	94
3. Wohnzone A	104'800	91'230	13'570	87
4. Wohnzone B	113'180	101'670	11'510	90
5. Wohnzone C	11'430	11'430	0	100
6. Wohn-Gewerbezone D	27'810	27'425	385	99
7. Zone f. öff. Wohnungsab.	30'520	19'720	10'800	65
Subtotal 1	471'910	417'555	54'355	88
8. Wohn-Gewerbezone E	5'070	3'440	1'630	68
9. Wohn-Gewerbezone F	9'440	9'440	0	100
10. Gewerbezone	13'340	13'340	0	100
Subtotal 2	27'850	26'220	1'630	94
11. Zone f. öff. Bauten u. Anl.	67'270	58'640	8'630	87
Subtotal 3	67'270	58'640	8'630	87
12. Freihaltezone	9'200	9'200	0	100
Total	576'230	511'615	64'615	89
Hochbauverbot über nicht überbaute Wohnbauzonen 2160 m2				

Die gesamte Bauzonenfläche umfasst ca. 57.6 ha. Davon sind ca. 51.1 ha oder 89 % überbaut. Die Wohnbauzonen umfassen ca. 47.1 ha. Davon sind ca. 41.7 ha oder 88 % überbaut. Von der Wohnbauzonenreserve von ca. 5.4 ha sind 2160 m2 mit einem Hochbauverbot überlagert und daher nicht überbaubar. Die **Wohnbauzonenreserven** umfassen somit ca. **5.2 ha**.

Die Regierung hat im Genehmigungsentscheid vom 7. Dezember 1999 eine Wohnbauzonenreserve von ca. 6.3 ha als gesetzeskonform beurteilt. Mit 5.2 ha liegen die ausgewiesenen Wohnbauzonenreserven deutlich unterhalb des zulässigen Masses.

5.2 Lärmschutz entlang RhB-Linie

5.2.1 Lärmsituation

Das neu einzuzonende Gebiet liegt im Lärmimmissionsbereich der Rhätischen Bahn. Der massgebende Emissionspegel beträgt 74.4 dB(A) am Tag. Da die Zone noch nicht erschlossen ist, sind die strengeren Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe II von 55 dB(A) einzuhalten. Diese können ohne Lärmschutzmassnahmen in einem Abstand von 96 m ab Bahnlinie, d. h. über einen grossen Teil des Gebietes Sur Crasta-Pradè, nicht eingehalten werden.

Die gleichen Voraussetzungen gelten auch für die angrenzenden, noch nicht überbauten und erst kürzlich teilweise erschlossenen Parzellen 810, 825 und 826. Deshalb sind diese zwei Parzellen ebenfalls in das Lärmschutzkonzept einzubeziehen.

Das Ingenieurbüro D. Monsch, Parpan, wurde beauftragt, die Lärmsituation zu ermitteln und in Zusammenarbeit mit der Gemeinde, den zuständigen Ämtern, der RhB und dem beauftragten Ortsplaner ein geeignetes Lärmschutzkonzept zu erarbeiten.

5.2.2 Lärmschutzkonzept

Das Lärmschutzkonzept stützt sich auf folgende Zielsetzungen:

- Erfüllung der Anforderungen der Lärmschutzverordnung
- Gute Ausnützung des Baulandes
- Landsparende Lärmschutzbauten
- Möglichst niedrige Lärmschutzbauten
- Möglichst günstige Lärmschutzbauten

Gestützt auf die obigen Zielsetzungen wurde ein Konzept mit folgenden Eigenschaften erarbeitet (siehe dazu auch Profile im Anhang B):

a) *Anordnung der Gebäude*

Zwischen der RhB-Linie und der neuen Überbauung wird eine neue Erschliessungsstrasse erstellt. Die Lärmschutzbauten werden zwischen der Erschliessungsstrasse und der RhB-Linie errichtet. Dabei wird angenommen, dass aus Kostengründen wie auch aus Gründen der landschaftlichen Einordnung ein Erddamm erstellt wird. Entsprechend beträgt der voraussichtliche minimale Abstand zwischen den Fassaden mit lärmempfindlichen Räumen und der Mittelachse der RhB-Linie ca. 19 m. Im Bereich des Bahnüberganges ist die Distanz etwas höher.

b) *Anordnung der Lärmschutzbaute*

Je näher die Lärmschutzbaute an die RhB-Linie gesetzt werden kann, umso niedriger kann sie gestaltet werden (bessere Aussicht, niedrigere Kosten). Gemäss Richtlinien der RhB dürfen Bauten unter Einhaltung der Sicherheitsnormen bis auf 4.0 m von der Mittelachse der RhB-Linie gestellt werden. Die Krone der Lärmschutzbaute wurde in einem Abstand von 4.3 m ab der Mittelachse der RhB-Linie geplant und entsprechend berechnet.

c) *Art und Gestaltung der Lärmschutzbaute*

Die Lärmschutzbaute soll als Erddamm erstellt werden. Die steile Nordflanke soll mit Textomur-Elementen oder Blocksteinen befestigt werden. Die Südflanke soll als natürliche Böschung mit einer Neigung von 2:3 erstellt werden. Dadurch kann die Krone des Lärmschutzdamms näher an die Bahnlinie gerückt werden (Optimierung der Höhe, bessere Nutzung des Bodens). Der Lärmschutzdamm hat folgende Merkmale:

- | | |
|-------------------------------------|-------|
| - Gesamtlänge | 283 m |
| - Durchschnittliche Höhe über Boden | 2.7 m |

- Höhe über Gleis

1.3 m

d) *Erstellung / Kosten der Lärmschutzbaute*

Der Lärmschutzdamm soll mit dem im Quartier anfallenden Aushubmaterial erstellt werden. Kostspielige Materialtransporte und Deponiegebühren können dadurch mindestens teilweise eingespart werden.

Aufgrund einer groben Schätzung dürfte die Erstellung eines solchen Lärmschutzdamms, unter Berücksichtigung der Einsparungen bei der Verwendung des an Ort anfallenden Aushubmaterials, ca. Fr. 150'000 kosten.

Selbstverständlich kann anstelle eines Erddammes auch eine Lärmschutzwand erstellt werden. Diese ist aber wesentlich teurer. Bei einer Annahme von Fr. 1000.--/m² ist mit Kosten in der Grössenordnung von ca. Fr. 750'000.—zu rechnen.

5.2.3 Lärmschutznachweis

Gestützt auf das Lärmschutzkonzept wurde die Höhe der Lärmschutzbaute berechnet, die erforderlich ist für die Einhaltung des Planungswertes der Empfindlichkeitsstufe II (55 dB) in einem Abstand von 19 m ab der Mittelachse der RhB-Linie (siehe dazu Lärmgutachten im Anhang C). Als massgebender Empfangsort gilt die Mitte des Fensters im obersten Geschoss (ohne Dachgeschoss). Diese Höhe wurde mit 4.8 m ermittelt und ergibt sich aus der Annahme, dass innerhalb der Wohnzone B mit einer zulässigen Gebäudehöhe von 7.0 m zweieinhalb geschossige Gebäude erstellt werden (siehe Profil 1 im Anhang B). Die berechnete Höhe der Dammkrone beträgt 1.3 m über Bahngleis.

5.2.4 Umsetzung des Lärmschutzkonzeptes

Die Umsetzung des im Generellen Gestaltungsplan festgelegten Lärmschutzkonzeptes, insbesondere die Regelung der Detailgestaltung und der Kostenverteilung, ist Sache des Quartierplanverfahrens bzw. des Baubewilligungsverfahrens. Hochbauten mit lärmempfindlichen Räumen dürfen erst dann erstellt werden, wenn im betroffenen Bereich mindestens gleichzeitig die Lärmschutzbauten errichtet werden.

6 Planungsmittel

6.1 Zonenplan 1:2000

Der Zonenplan regelt die zulässige Nutzung innerhalb des Revisionsperimeters wie folgt:

- *Bauzonen:* Die Parzelle 21 wurde der Wohnzone B und ca. die Hälfte der Parzelle 11 der Zone für öffentlichen und einheimischen Wohnungsbau zugewiesen.
- *Nichtbauzonen:* Die ehemalige Dorferweiterungszone über die Parzellen 32, 34, 770 und 771 wurde in eine Freihaltezone umgewandelt.
- *Nutzungsmass Bauzonen:* Der Zielsetzung entsprechend, wonach das neue Baugebiet mit 2.5-geschossigen Bauten mit einer Ausnützungsziffer von max. 0.5 überbaut

werden soll, wurde das Mass der Nutzung für beide Zonen - teilweise in Abweichung zu den geltenden Zonenvorschriften – speziell festgelegt.

6.2 Genereller Gestaltungsplan 1:2000

Der Generelle Gestaltungsplan legt in Ergänzung zum Zonenplan Gestaltungsmaßnahmen fest:

- *Quartierplanpflicht*: Das neue Baugebiet wurde mit einer Quartierplanpflicht belegt. Die Quartierplanpflicht über die bisherige Dorferweiterungszone wurde hingegen aufgehoben.
- *Hochbauverbot*: Das bisherige Hochbauverbot über die Nordflanke des Crasta-Hügels wurde dem Siedlungskonzept entsprechend ergänzt. Die Ausnützung der mit einem Hochbauverbot überlagerten Fläche der Parzelle 11 kann durch Nutzungstransport erhalten werden.
- *Bach*: Der bestehende, kanalisierte Bach wird auf der ganzen Länge revitalisiert und dabei im westlichen Bereich dem Siedlungskonzept entsprechend verschoben.
- *Lärmschutz*: Die Lage, die Höhe und die Ausdehnung der vorgesehenen Lärmschutzbaute wurde im Plan festgelegt.

6.2 Genereller Erschliessungsplan 1:2000

Der Generelle Erschliessungsplan legt die Grundsätze der Erschliessung fest:

- *Erschliessungsstrasse*: Die geplante Erschliessungsstrasse um den Crasta-Hügel wird aufgehoben. Die neu geplante Erschliessungsstrasse führt entlang der RhB-Linie. Sie dient für die Erschliessung des neu eingezonten Quartiers und des zukünftigen Baugebiets im westlichen Teil der Parzelle 11. Die ursprünglich vorgesehene Fussgängerverbindung in Richtung Quartier Pradè und Bahnhof wurde auf Wunsch der Eigentümer der Parzellen Nr. 810, 825 und 826 im Rahmen einer separaten Teilrevision des Generellen Erschliessungsplans vom 9. Dezember 2002 wieder aufgehoben und ist daher nicht mehr im Plan enthalten.
- *Land- und Forstwirtschaftsweg*: Der bestehende Land- und Forstwirtschaftsweg wird innerhalb der Bauzone aufgehoben bzw. als Fussweg umklassiert.
- *Fuss- und Wanderwege*: Ein durchgehender Fussweg mit Querverbindungen stellt die Vernetzung des neuen Quartiers mit den übrigen Siedlungsteilen sowie eine zweckmässige Durchlässigkeit des Quartiers für Fussgänger sicher.
- *Wasserversorgung/Kanalisation*: Die Hauptleitungen der Wasserversorgung und der Kanalisation sind bestehend und führen durch das neue Baugebiet.

7 Mitwirkung

Während der Zeit vom 9. Oktober bis 9. November 2000 bzw. 11. November bis 11. Dezember 2002 hatten die Interessierten im Rahmen zweier öffentlicher Orientierungsaufgaben Gelegenheit, sich zu den Planungsmitteln zu äussern. Von den gebotenen Mitwirkungsmöglichkeiten wurde nicht Gebrauch gemacht.

Chur, Oktober 2000 / Juni 2003, Stauffer & Studach Raumentwicklung, OM

Kanton Graubünden

Gemeinde Celerina / Schlarigna

**Ortsplanung
Teilrevision „Provizel Suot“**

Planungs- und Mitwirkungsbericht

April/September 2003

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	2
2	Neubeurteilung	2
3	Inhalt Teilrevision Genereller Erschliessungsplan und Zonenplan Provizel Suot 1:2000	3
4	Mitwirkungsverfahren	3

1 Ausgangslage

Gemäss geltendem Zonenplan vom 15. März 1999 / 7. Dezember 1999 sind die zwei über die Parzelle Nr. 331 führenden Strassen im Gebiet Provizel Suot als Überiges Gemeindegebiet (weisse Flächen) ausgeschieden und gelten daher als Strassengebiet. Entsprechend sind die beiden Strassen im geltenden Generellen Erschliessungsplan vom 15. März 1999 / 7. Dezember 1999 als Erschliessungsstrassen gekennzeichnet. Die beide Strassen waren im früheren Generellen Erschliessungsplan vom 28. April 1986 / 13. April 1987 nicht als Erschliessungsstrassen und daher im Zonenplan vom 28. April 1986 / 13. April 1987 als Bauzone ausgeschieden. Durch den heute geltenden Zonenplan wurde daher offensichtlich eine Korrektur der ursprünglichen Zonierung gemäss Ortsplanung von 1986 wieder rückgängig gemacht.

2 Neubeurteilung

Auf Antrag der Eigentümer der Parzelle Nr. 331 wurde die Frage geprüft, ob die beiden Strassen im geltenden Generellen Erschliessungsplan zu Recht als Erschliessungsstrassen bezeichnet und demzufolge im Zonenplan als Strassenflächen mit entsprechender Reduktion der Ausnützung ausgeschieden wurden.

Gemäss Art. 15 Abs. 1 des geltenden Baugesetzes legt der Generelle Erschliessungsplan die Erschliessung des Gemeindegebietes mit Verkehrs- und Versorgungsanlagen verbindlich fest. Gemäss Art. 2 Abs. 2 des Strassenreglements vom 24. Juli 1978 kann der Generelle Erschliessungsplan neben Sammelstrassen und anderen Strassen insbesondere auch Erschliessungsstrassen und Fusswege enthalten. Der Generelle Erschliessungsplan Celerina regelt mithin nicht bloss die Grunderschliessung, sondern auch die Feinerschliessung der Bauzonen. Die Feinerschliessung erfasst gemäss herrschender Lehre und Rechtsprechung den Anschluss der einzelnen Grundstücke an die Hauptstränge der Erschliessungsanlagen mit Einschluss von öffentlich zugänglichen Quartierstrassen und öffentlichen Leitungen. Der Kreis des betroffenen Landes ist erheblich enger als bei der Groberschliessung. Bei der Feinerschliessung geht es nur noch um die Erschliessung der einzelnen zu überbauenden Grundstücke. Durch die Feinerschliessung soll der Anschluss der einzelnen Grundstücke an die Basis- oder Groberschliessung sicher gestellt werden. Nicht mehr zur Feinerschliessung gehören einzig die Hauszufahrten sowie die Hausanschlüsse an Kanalisation und Wasser. In Übereinstimmung mit dieser allgemeinen Umschreibung der Feinerschliessung werden bei Ortsplanungen regelmässig auch Erschliessungsstrassen, welche mehreren Grundstücken dienen, als solche in den Generellen Erschliessungsplan aufgenommen. Auf eine Festlegung der Feinerschliessung im Generellen Erschliessungsplan wird nur verzichtet, wo eine Quartierplanpflicht festgelegt und die Feinerschliessung im Rahmen der vorgeschriebenen Quartierplanung geregelt wird.

Im Lichte dieser Grundsätze kann im vorliegenden Fall ohne weiteres gesagt werden, dass die an der Südgrenze der Parzelle Nr. 331 verlaufende Strasse, welche mehreren Grundstücken (Parzellen 524, 525, 526 und 612) als Zufahrt dient, zu Recht in den Generellen Erschliessungsplan aufgenommen und mithin im Zonenplan auch entsprechend als weisse Strassenfläche bzw. als Übriges Gemeindegebiet gekennzeichnet wurde. Weniger eindeutig ist dies bei der an der nördlichen Parzellengrenze verlaufenden Strasse, welche eher den Charakter einer blossen Hauszufahrt aufweist. Diese Zufahrt dient nur dem auf Parzelle Nr. 612 gelegenen Werkstatt- und Bürobetrieb. Die Parzelle Nr. 612 wurde seinerzeit auch in den Quartierplan Mulin, Teilgebiet Provizel vom 14. April 1976 einbezogen und ist daher auch über die Quartierstrassen I und III dieses Quartierplans von Westen her erschlossen. Bei der nördlichen Strasse kann deshalb von einer Hauszufahrt gesprochen werden, die nicht zwingend in den Generellen Erschliessungsplan ausgeschieden werden muss und daher im Zonenplan auch nicht als Übriges Gemeindegebiet zu bezeichnen ist.

3 Inhalt Teilrevision Genereller Erschliessungsplan und Zonenplan Provizel Suot 1:2000

Aufgrund der Neubeurteilung der Sachlage wurde die nördliche Zufahrtsstrasse auf der Parzelle Nr. 331 im Generellen Erschliessungsplan gestrichen. Die entsprechende Fläche im Zonenplan wurde wie im Zonenplan von 1986 wieder der Wohnzone A zugewiesen.

4 Mitwirkungsverfahren

Die revidierten Planungsmittel wurden während der Zeit vom 2. bis 23. Mai 2003 öffentlich aufgelegt. Während dieser Zeit hatten die Interessierten Gelegenheit, sich zu den Planungsmitteln zu äussern. Von der Möglichkeit Wünsche und Anträge einzureichen wurde nicht Gebrauch gemacht.

Am 1. September 2003 wurden die revidierten Planungsmittel von der Gemeindeversammlung genehmigt. Am 2. September 2003 wurde der Beschluss der Gemeindeversammlung öffentlich bekannt gegeben.

Chur, 16. April/18. September 2003, Stauffer & Studach Raumentwicklung, OM