



Kanton
Graubünden



Gemeinde
Sagogn

Teilrevision Baugesetz Gemeinde Sagogn

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am:

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindevorsteher:

Von der Regierung genehmigt am:

RB:

Der Regierungspräsident:

Der Kantonskanzler:

Daniel Spadin

Stand: BESCHLUSS GEMEINDEVERSAMMLUNG

Baulandmobilisierung

Boden- und Baulandpolitik

Art. 3

1. ~~Die Verfügbarkeit von neuen Bauzonen für den festgelegten Zonenzweck wird durch ein Kaufsrecht zugunsten der Gemeinde oder andere wirksame Massnahmen sichergestellt.~~
2. ~~Die Gemeinde kann einen Fonds für den Ausgleich von planungsbedingten Vor- und Nachteilen öffnen. Zahlungen für den Ausgleich planerischer Vorteile sind dem Fond zuzuweisen. Einzelheiten über die Verwendung der Mittel des Ausgleichsfonds regelt das von der Gemeinde zu erlassene Reglement~~

Grundsatz

Art. 8a

Die Gemeinde stellt sicher, dass die Bauzonen zeitgerecht ihrer Bestimmung zugeführt werden.

Massgebende Vorschriften

Art. 8b

Die Mobilisierung von Bauland erfolgt nach den folgenden Vorschriften:

- Massnahmen im Allgemeinen Art. 19a KRG
- Vertragliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen Art. 19b KRG
- Gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit bei Einzonungen:
 - Bauverpflichtung Art. 19c KRG
 - Kaufrecht der Gemeinde Art. 19d KRG
 - Entlassung aus der Bauzone Art. 19e KRG
 - Weitere Massnahmen Art. 19f KRG
- Gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit bei bestehenden Bauzonen Art. 19g KRG
- Befristete Einzonung Art. 19h KRG
- Ergänzende kommunale Vorschriften Art. 8c BauG
- Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen Art. 8d BauG
- Zuständige kommunale Behörde, Anmerkung und Eintrag im Grundbuch Art. 19w KRG

Ergänzende kommunale Vorschriften

Art. 8c

1. Die Frist für die Überbauung von neu einer Bauzone zugewiesenen Grundstücken beträgt **5** Jahre seit Rechtskraft der Planung.
2. Die Frist für die Überbauung von Grundstücken beziehungsweise Grundstücksteilen, die bereits vor dem 1. April 2019 einer Bauzone zugewiesen worden sind und für die im Zonenplan neu eine Bauverpflichtung angeordnet werden, beträgt **8** Jahre seit rechtskräftiger Anordnung der Bauverpflichtung.

Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen

Art. 8d

1. Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen innerhalb der Bauzonen sind unzulässig, wenn sie geeignet sind, die Umsetzung der Vorschriften über die Baulandmobilisierung (Artikel 19c ff. KRG) oder der Vorschrift über die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses (Art. 20 BauG) zu vereiteln oder zu erschweren.

2. Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen innerhalb der Bauzone bedürfen der Zustimmung durch die Baubehörde.

Mehrwertabgabe

Massgebende Vorschriften

Art. 8e

1. Der Vollzug der Mehrwertabgabe durch die Gemeinde erfolgt nach den folgenden Vorschriften:

- Abgabepflicht	Art. 19i KRG
- Abgabetatbestände	Art. 19j KRG
- Entstehung und Bemessung der Mehrwertabgabe, Kosten des Gutachtens	Art. 19k KRG
- Höhe der Abgabe	Art. 19l KRG
- Veranlagung, Teuerung	Art. 19m KRG
- Fälligkeit der Abgabe	Art. 19n KRG
- Bezug der fälligen Abgabe	Art. 19o KRG
- Zuweisung der Erträge	Art. 19p KRG
- Verwendungszweck des kantonalen Fonds	Art. 19q KRG
- Verwendungszweck des kommunalen Fonds	Art. 19r KRG
- Entschädigung von Planungsnachteilen:	
Materielle Enteignung	Art. 19s KRG
Vergütung von Erschliessungsaufwendungen	Art. 19t KRG
Rückerstattung geleisteter Mehrwertzahlungen	Art. 19u KRG
- Finanzierungsansprüche der Gemeinde gegenüber dem kantonalen Fonds	Art. 19v KRG
- Ergänzende kommunale Vorschriften:	
Zusätzliche Abgabetatbestände	Art. 8f BauG
Höhe der Abgabe	Art. 8g BauG
Verwendungszweck	Art. 8h BauG
Zuständige kommunale Behörde, Anmerkung und Eintrag im Grundbuch	Art. 19w KRG

2. Für die Entstehung und Bemessung der Abgabe sowie für deren Veranlagung, Anpassung an die Teuerung, Fälligkeit und Bezug gelten sinngemäss die entsprechenden Bestimmungen des kantonalen Rechts.

Höhe der Abgabe

Art. 8f

1. Die Höhe der Abgabe beträgt:

- bei Einzonungen: **30 %** des Mehrwerts;
- bei Einzonungen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht: 22.5% des Mehrwerts

Verwendungszweck

Art. 8g

1. Neben den Art. 19r KRG aufgeführten Verwendungszwecken können die Mittel im kommunalen Fonds für die folgenden Zwecke verwendet werden:

- Für die öffentlichen Erschliessungsanlagen und Infrastrukturen.

- b) Für die Verbesserung des Freizeitangebots und die Erhaltung und Aufwertung von Erholungsräumen.
- c) Für die Sicherstellung einer erhöhten Qualität der Bebauung.

Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses

Art. 8h

-
1. Neue Bauten sowie Erweiterungen und neubauähnliche Umgestaltungen bestehender Bauten werden grundsätzlich nur bewilligt, wenn das festgelegte Mass der Nutzung (Überbauungsziffer und Gebäudehöhe) zu mindestens 80% ausgeschöpft wird.
 2. Die Baubehörde kann Ausnahmen zulassen, wenn Bauten so platziert werden, dass die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses gemäss Absatz 1 später auf der unbebauten Grundstücksfläche noch sinnvoll möglich ist, was von der Bauherrschaft im Baugesuch nachzuweisen ist.