



Kanton
Graubünden



Gemeinde
Sagogn

Teilrevision Baugesetz Gemeinde Sagogn

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am:

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindegeschreiber:

Von der Regierung genehmigt am:

RB:

Der Regierungspräsident:

Der Kanzleidirektor:

Daniel Spadin

Stand: 2. Mitwirkungsaufgabe

Datum: 16. August 2023

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

Zusätzliche Abgabetatbestände

8f

1. Zusätzlich zum Abgabetatbestand der Einzonung gemäss kantonalem Recht erhebt die Gemeinde bei den folgenden weiteren Planungsmassnahmen eine Mehrwertabgabe:
- Umzonung von Grundstücken von einer Bauzone zu einer anderen Bauzone oder Änderungen der zulässigen Art der Bauzonennutzung;
 - Änderung der Vorschriften über das Mass der Nutzung in der Bauzone (Aufzonung);
 - Zuweisung von Land zu Camping-, Golfplatz-, Materialabbau- oder Deponiezonen;
 - Festlegungen in Generellen Gestaltungsplänen oder Generellen Erschliessungsplänen, welche wertvermehrnde Auswirkungen für Grundstücke entfalten;
2. Bei den Abgabetatbeständen nach Absatz 1 sind Mehrwerte von weniger als CHF 20'000.- pro Grundstück von der Abgabepflicht befreit.

3. 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. 8g

1. Die Höhe der Abgabe beträgt:
 - a) bei Einzonungen: **30 %** des Mehrwerts;
 - b) bei Einzonungen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht: 22.5% des Mehrwerts

Verwendungszweck

Art. 8h

1. Neben den Art. 19r KRG aufgeführten Verwendungszwecken können die Mittel im kommunalen Fonds für die folgenden Zwecke verwendet werden:
 - a) 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. 8i

1. Neue Bauten sowie Erweiterungen und neubauähnliche Umgestaltungen bestehender Bauten werden grundsätzlich nur bewilligt, wenn das festgelegte Mass der Nutzung (Nutzungsziffer und Gebäudeabmessungen) zu mindestens 80% ausgeschöpft wird.
2. Die Baubehörde kann Ausnahmen zulassen, wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen oder wenn die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses gemäss Absatz 1 eine unverhältnismässige Härte bedeuten würde.
3. Werden Ausnahmen nach Absatz 2 zugelassen, sind Bauten so zu platzieren, 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.

Ortsbildschutzzone

Art. 25

- 1 Die Ortsbildschutzzone umfasst Ortsteile mit Baugruppen, Bauten und Anlagen sowie Freiräumen, die aufgrund ihrer Gesamtform, Stellung und äusseren Erscheinung von erheblicher, räumlicher, architektonischer oder ortsbaulicher Bedeutung sind.
- 2 In der Ortsbildschutzzone sind Neubauten und Umbauten sowie Renovationen mit besonderer Sorgfalt zu gestalten und auszuführen. **Ein Abbruch kann nur bewilligt werden, wenn das Neubauprojekt mindestens die gleichen oder bessere ortsbauliche Qualitäten aufweist.**

Innerhalb der Zone ist auch bei der Neugestaltung von Freiräumen auf das Ortsbild angemessen Rücksicht zu nehmen. **Umnutzungen von Stallgebäuden zu Zweitwohnungen sind nicht erlaubt.**

- 3 In der Ortsbildschutzzone ist die bestehende Siedlungsstruktur, insbesondere wertvolle Bauten, Anlagen und Freiräume, und die Bauweise angemessen zu erhalten, in der ursprünglichen Form zu ersetzen und sinnvoll zu ergänzen. Wo Baugestaltungslinien fehlen, sind bei Neubauten und Umbauten wichtige bestehende Baufluchten beizubehalten. Gebäude- und Firsthöhen sowie Dachform richten sich nach den umliegenden Bauten.
- 4 Alle Bauvorhaben sind der Gemeinde vor der Ausarbeitung der Projektpläne bekanntzugeben. **Diese zieht den Bauberater bei.** Sie kann weitergehende Auflagen bezüglich Dachgestaltung, Dachaufbauten, auskragende Gebäudeteile und der zu verwendenden Farben und Materialien machen ~~oder die Begleitung durch den Bauberater vorschreiben.~~
- 5 Bei Neubauten sowie bei Umbauten, durch welche das bestehende Volumen verändert wird, kann mit dem Baugesuch ein einfaches Modell, das auch die umliegenden Bauten zeigt, im Massstab 1:500 oder 1:200 verlangt werden.

Gestaltungsobjekte

Art. 36

- 1 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten **Naturobjekte** wie Gehölze, Baumgruppen und Einzelbäume sowie Gewässer und geologische Einzelobjekte dürfen weder zerstört noch beeinträchtigt werden.
- 2 Das im Generellen Gestaltungsplan bezeichnete **Fledermausquartier** (~~Sommerquartier~~ **Wochenstubenquartier**) der Grossen Hufeisennase im ~~Estrieh~~ **Dachstock** der reformierten Kirche von Sagogn) ist zu erhalten. Es wird als **bundesrechtlich geschütztes** Fledermausquartier von nationaler Bedeutung eingestuft. Bei Renovationsarbeiten an der Kirche, insbesondere am Dach, Dachstock und Turm, ist eine vom Amt für Natur und Umwelt Graubünden für Fledermausschutz beauftragte Person bereits bei der Planung beizuziehen. Diese Bestimmung gilt sinngemäss, falls weitere Aufenthaltsorte bekannt werden oder die Tiere ein anderes **Wochenstuben- oder** Sommerquartier wählen.
- 3 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten **Kulturobjekte** wie Burgruinen, historische Brunnen, Zäune und Wege, Bruchsteinmauern, Wegkreuze usw. müssen erhalten werden.
- 4 Die im Generellen Gestaltungsplan als geschützte Gebäude bezeichneten Elemente sind gemäss Art. 43 KRG generell geschützt. Die Vorgaben der kantonalen Gesetzgebung sind bei allen Bauvorhaben zu beachten (siehe Anhang II). Bei baulichen Eingriffen und Erneuerungen ist die kantonale Denkmalpflege beizuziehen (Baugestaltungsberatung).
- 5 Die im Generellen Gestaltungsplan als zu erhaltende Gebäude oder Anlage bezeichneten Elemente dürfen in ihrer wesentlichen äusseren Substanz nicht zerstört werden. Zweckänderungen sind zulässig. Bauvorhaben an solchen Bauten und Anlagen sind vor Beginn der Projektierung bei der Baubehörde anzumelden. Diese zieht die kantonale Denkmalpflege oder die Baugestaltungsberatung bei. Vorbehalten sind unwesentliche Sanierungsarbeiten.
- 6 ~~Die im Generellen Gestaltungsplan als ortstypische, prägende Gebäude oder Anlagen bezeichneten Elemente tragen wesentlich zum Siedlungscharakter in den ursprünglichen Dorfteilen bei. Wenn sie ersetzt werden, sollen Form, Material und Charakter nach Möglichkeit~~

~~auch für den Neubau übernommen werden. Bauvorhaben an solchen Bauten und Anlagen sind vor Beginn der Projektierung bei der Baubehörde anzumelden. Diese zieht in der Regel die Gestaltungsberatung bei. Die Baubehörde trifft mögliche Massnahmen zur Erhaltung und Pflege der Natur und Kulturobjekte. Sie entscheidet über allfällige Auflagen im Rahmen von Baubewilligungsverfahren.~~ **Die Baulinien Gestaltung bestimmend zwingend die Lage von Fassadenfluchten. Die Baubehörde kann Ausnahmen zulassen, wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen.**

- 7 Die Baubehörde trifft mögliche Massnahmen zur Erhaltung und Pflege der Natur- und Kulturobjekte. Sie entscheidet über allfällige Auflagen im Rahmen von Baubewilligungsverfahren.

Rot: neu

~~Durchgestrichen~~: wird aufgehoben

schwarz: rechtskräftig, nur hinweisend