Gemeinde

Laax

Teilrevision Baugesetz

Art. 10a-i
Art. 33a
Art. 39 und 39a

Beschlossen in der Gemeindeversammlung vom

Der Präsident

Der Leiter Bau und Infrastruktur
(Mitglied der Geschäftsleitung)

Von der Regierung genehmigt gemäss Beschluss vom (Protokoll Nr.)

Der Präsident

Der Kanzleidirektor

Baulandmobilisierung

Grundsatz Art. 10a

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

Massgebende Vorschriften Art. 10b

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. 10c BauG
- Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen Art. 10d BauG
- Zuständige kommunale Behörde, Anmerkung und Eintrag im Grundbuch Art.19w KRG

Ergänzende kommunale Vorschriften Art. 10c

1. Die Frist für die Überbauung von neu einer Bauzone zugewiesenen Grundstücken beträgt **10** 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. 10d

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. 10e BauG) zu vereiteln oder zu erschweren.

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

Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses Art. 10e

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.

Mehrwertabgabe

Massgebende Vorschriften Art. 10f

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. 10g BauG
  - Höhe der Abgabe Art. 10h BauG
  - Verwendungszweck Art. 10i BauG

Zuständige kommunale Behörde, Anmerkung und Eintrag im Grundbuch Art.19w KRG

Zusätzliche Abgabetatbestände — Art. 10g

1. Zusätzlich zum Abgabetatbestand der Einzonung gemäss kantonalem Recht erhebt die Gemeinde bei den folgenden weiteren Planungsmassnahmen eine Mehrwertabgabe:

   a. Umzonung von Grundstücken von einer Bauzone zu einer anderen Bauzone oder Änderungen der zulässigen Art der Bauzonennutzung (Umzonung);

   b. Festlegungen in Generellen Erschliessungsplänen, welche wertvermehrende Auswirkungen für Grundstücke entfalten;

   c. Einstufung von Bauten im Generellen Gestaltungsplan als ortsbildprägend im Sinne von Ar. 35a KRVO.

2. Bei den Abgabetatbeständen nach Absatz 1 sind Mehrwerte von weniger als Fr. 10'000.- pro Grundstück von der Abgabepflicht befreit.

Höhe der Abgabe — Art. 10h

Die Höhe der Abgabe beträgt:

a. bei Einzonungen: **30 %** des Mehrwerts;

b. bei Einzonungen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht: 20% des Mehrwerts

c. bei den zusätzlichen Abgabetatbeständen nach Art. 15 dieses Gesetzes: 30 % des Mehrwerts;

d. bei den zusätzlichen Abgabetatbeständen nach Art. 15 dieses Gesetzes wird keine Abgabe erhoben, sofern an der Planungsmassnahme ein besonderes öffentliches Interesse besteht.

Verwendungszweck — Art. 10i

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

a. Für die öffentlichen Erschliessungen und Infrastrukturen.

b. Für die Verbesserung des Freizeitangebots und die Erhaltung und Aufwertung von Erholungsräumen.

c. Für die Sicherstellung einer erhöhten Qualität der Bebauung.

Bereich mit Pflicht zur Gestaltungsberatung — Art. 33a

1. In Bereichen mit Pflicht zur Gestaltungsberatung sind Bauvorhaben vor Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden.

2. Die Baubehörde legt zusammen mit der Bauherrschaft und der Gestaltungsberatung die gestalterischen Rahmenbedingungen für die Entwicklung eines ortsbaulich qualitätsvollen Projekts fest.

3. Die Ausarbeitung des Baugesuchs und die Ausführung des Projekts sind durch die Gestaltungsberatung zu begleiten. Die Kosten der Gestaltungsberatung sind Teil der kostendeckenden Baubewilligungsgebühr.

Wertvolle Bauten und Anlagen — Art. 39

1. Als **geschützte Bauten** bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten oder Baugruppen, die aufgrund ihrer Stellung, Architektur und Bausubstanz von hohem siedlungsbaulichem und bauhistorischem Wert sind. Sie sind grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder abgebrochen noch ausgekernt werden. Erneuerungen sowie Um- und Anbauten sind unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz zulässig.

2. Als **zu erhaltende Bauten** bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten oder Anlagen, die durch ihre Lage und Gestalt zur Qualität des Ortsbildes oder zur Identität des Ortes beitragen. Zu erhaltende Bauten oder Anlagen dürfen in ihrer wesentlichen äusseren Erscheinung nicht zerstört werden.

3. Als **bemerkenswerte Bauten** bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan weitere Gebäude, die durch ihre Gestalt zur Identität des Ortes beitragen. Ein Abbruch und Wiederaufbau ist zulässig, wenn das Neubauprojekt bezüglich Stellung, Form und Gestaltung mindestens die gleichen siedlungsbaulichen Qualitäten aufweist wie das abzubrechende Objekt.

4. Mit Ausnahme unwesentlicher Sanierungsarbeiten sind

   a. Bauvorhaben gemäss Absatz 1 und 2 durch die Denkmalpflege sowie

   b. Alle übrigen Bauvorhaben durch die kommunale Gestaltungsberatung zu begleiten.

   Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden. Die Baubehörde kann ein Gebäudeinventar sowie den Einbezug der Energieberatung bei der Bauprojektierung verlangen. Die Kosten aus den erforderlichen Bratungstätigkeiten sind Teil der kostendeckenden Baubewilligungsgebühr.

1. Für die in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommenen geschützten Natur- und Kulturobjekte gelten die Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.

2. Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten erhaltenswerten Natur- und Kulturobjekte wie historische Wege, Schalen- und Zeichensteine, Brunnenanlagen, traditionelle Hochstammobstanlagen, Baumdenkmäler, markante Einzelbäume, Trockensteinmauern, Findlinge sind in besonderem Masse zu pflegen und in ihrem Bestand zu erhalten

3. Die Baubehörde unterstützt Massnahmen zur Weiterentwicklung der Natur- und Kulturlandschaft und zur Erhaltung der wertvollen Objekte. Bei Bauvorhaben trifft sie notwendige Anordnungen zur Erhaltung wertvoller Objekte im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.