

# KANTON GRAUBÜNDEN



# GEMEINDE SCHARANS



---

## GENEHMIGUNG

### Teilrevision Ortsplanung 2021

### Ergänzung Baugesetz

---

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am: 29. Juni 2022

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Von der Regierung genehmigt am:

RB Nr.:

Der Regierungspräsident:

Der Kanzleidirektor:

## Erläuterung:

- Grau, kursiv* = best. Inhalte Baugesetz
- ~~Rot, kursiv, gestrichen~~ = best. Inhalte Baugesetz gelöscht
- Rot** = Ergänzungen Baugesetz

## Inhaltsverzeichnis

### I. Allgemeine Bestimmungen

[...]

Art. 6b Mehr- und Minderwert

**Art. 6c Zusätzliche Abgabebetragbestände**

**Art. 6d Höhe der Abgabe**

[...]

### IV. Zonenvorschriften

#### 1. Zonen der Grundnutzung

b) Übrige Zonen

[...]

Art. 33a ~~Pferdesportzone~~ **Pferdezone Pro Grund**

Art. 34 Forstwirtschaftszone

**Art. 34a Zone für Grünabfälle und Altmetall**

[...]

Art. 6b – Mehr- und Minderwert

~~Führen planerische Massnahmen zu erheblichen Vor- und Nachteilen sind diese zwingend mittels Vertrag zwischen der Gemeinde und den Betroffenen angemessen auszugleichen.~~

~~Der Abschluss eines Mehrwertausgleichsvertrages im Falle von eingetretenen Vorteilen ist Voraussetzung für die Erteilung einer späteren Baubewilligung.~~

~~Wurden eingetretene Nachteile durch die Gemeinde für ein bestimmtes Grundstück entschädigt und wird dieses zu einem späteren Zeitpunkt in ähnlichem Umfang wieder ein- oder aufgezoht, so entspricht der Ausgleich für die dadurch entstehenden Vorteile mindestens dem Betrag, welcher durch die Gemeinde zum Ausgleich der eingetretenen Nachteile bezahlt worden ist.~~

~~Der Gemeindevorstand erlässt die erforderlichen Ausführungsbestimmungen im Rahmen eines Reglements.~~

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. 6c BauG
  - Höhe der Abgabe Art. 6d BauG
- Zuständige kommunale Behörde, Anmerkung und Eintrag im Grundbuch Art. 19w KRG

### Art. 6c – Zusätzliche Abgabetatbestände

- 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. Änderung der Vorschriften über das Mass der Nutzung in der Bauzone (Aufzonung), sofern sich die Nutzungsflächen für das Wohnen oder Arbeiten um mehr als 30% erhöhen;
  - c. Zuweisung von Land zu Materialabbau- oder Deponiezonen;
  - d. Festlegungen in Generellen Erschliessungsplänen, welche wertvermehrende Auswirkungen für Grundstücke entfalten;
  - e. Einstufung von Bauten im Generellen Gestaltungsplan als ortsbildprägend im Sinne von Ar. 35a KRVO;
  - f. Umzonung von Grundstücken von einer Nicht-Bauzone zu einer anderen Nicht-Bauzone, welche wertvermehrende Auswirkungen für Grundstücke entfalten.
- 2 Bei den Abgabetatbeständen nach Absatz 1 sind Mehrwerte von weniger als Fr. 10'000 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. Die Abgabe kann auch vertraglich vereinbart werden, wobei anstelle von Geldleistungen auch andere angemessene Leistungen vereinbart werden können.

### Art. 6d – Höhe der Abgabe

- 1 Die Höhe der Abgabe beträgt:
  - a. bei Einzonungen: 40% des Mehrwerts;
  - b. bei Einzonungen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht: 20% - 30% des Mehrwerts;
  - c. bei den zusätzlichen Abgabetatbeständen nach Art. 6c dieses Gesetzes: 20% - 30% des Mehrwerts;
  - d. bei den zusätzlichen Abgabetatbeständen nach Art. 6c dieses Gesetzes, sofern an der Planungsmassnahme ein besonderes öffentliches Interesse besteht: 0% - 10% des Mehrwerts.

### Art. 33a – Pferdezone Pro Grund

- 1 Die Pferdezone Pro Grund ist für die tier-, tierschutz- und umweltschutzgerechte Haltung von Pferden zum Zwecke der Pferdezucht und der Ausübung von Pferdesport im Allgemeinen sowie der Erbringung von Dienstleistungen wie etwa Reitstunden, Aufzucht, Ausbildung, therapeutisches Reiten, Dressur, Springen, Fahren, Voltigieren sowie Führen von Pferdepenionen bestimmt.
- 2 In der Pferdezone sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die dem Zweck der Zone unmittelbar dienen.
- 3 Bauten und Anlagen, die den gewachsenen Boden überragen, sowie direkt angrenzende flächige Anlagen (z.B. Auslauf inkl. Einfriedung) sind innerhalb des im Generellen Gestaltungsplan festgelegten «Baubereich für Hochbauten» zu erstellen. Gebäude oder Gebäudeteile, die den gewachsenen Boden überragen, dürfen diesen Baubereich nicht überschreiten. Einzelne Vorsprünge wie Vordächer dürfen bis 1.5 m über den Baubereich hinausragen.
- 4 Flächige Anlagen und Nebenanlagen (z.B. Sandplatz inkl. Einfriedung) sind innerhalb des im Generellen Gestaltungsplan festgelegten «Baubereich für flächige Anlagen und Nebenanlagen» zu erstellen.
- 5 Bauten und Anlagen haben sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Die Ausdehnung und Lage der Bauten und Anlagen orientieren sich am Richtprojekt vom 21. März 2022, bestehend aus: Situation, Profile und Fassaden.
- 6 Wird die Zone nicht vollumfänglich als Pferdezone genutzt oder entfällt der Zweck der Bauten und Anlagen, sind die ungenutzten Flächen landwirtschaftlich zu nutzen.
- 7 Sofern die Projektrealisierung des Pferdestalls nicht innert 5 Jahren ab rechtskräftiger Genehmigung der Vorlage erfolgt, fällt die der Pferdezone Pro Grund zugewiesene Fläche ohne erneuten Beschluss der Gemeindeversammlung und ohne Entschädigung in die bisherige Landwirtschaftszone zurück. Diesfalls gelten alle mit der Pferdezone Pro Grund direkt verbundenen Festlegungen im Baugesetz, im Zonenplan, im Generellen Gestaltungsplan sowie im Generellen Erschliessungsplan als aufgehoben.

Der Rückfall erfolgt nur, falls sämtliche Verfahren gegen das Bauvorhaben rechtskräftig abgeschlossen sind. Andernfalls verlängert sich die Frist bis zum Rückfall um ein Jahr ab letztinstanzlichem Entscheid.

#### Art. 34a - Zone für Grünabfälle und Altmetall

- 1 Die Zone für Grünabfälle und Altmetall ist für die Zwischenlagerung und Aufbereitung von organischen Abfällen sowie der Zwischenlagerung von Altmetall bestimmt.
- 2 Für den Betrieb der Abfallsammelstelle sind nur eingeschlossene Bauten und Anlagen zulässig, die dem Zweck der Zone unmittelbar dienen.
- 3 Bauten und Anlagen haben sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Die Ausdehnung und Lage der Bauten und Anlagen orientieren sich an der bestehenden Bausubstanz. Vorzugsweise ist ein Holzbauwerk (Unterstand/Remise) mit Schrägdach zu realisieren.
- 4 Für die Errichtung, den Betrieb und den Unterhalt der Anlage sowie für den Abschluss und dessen Sicherstellung gelten im Übrigen die einschlägigen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Vorbehalten bleiben insbesondere notwendige Bewilligung des kantonalen Amtes für Natur und Umwelt.