**Feststellungsverfügung**

**betreffend**

**Fristablauf der Bauverpflichtung nach Art. 19c Abs. 1 KRG**

**und**

**Entlassung des Grundstücks aus der Bauzone**

**nach Art. 19e KRG**

1. Am […] haben die Stimmberechtigten der Gemeinde […] die [Ortsplanungsrevision] beschlossen.
2. Mit Beschluss Nr. […] vom […] hat die Regierung die Ortsplanungsrevision genehmigt.
3. Der regierungsrätliche Genehmigungsbeschluss und damit die Ortsplanungsrevision sind in Rechtskraft erwachsen.
4. Im Rahmen der [Teil-]Revision der [Ortsplanung] hat die Gemeinde das Grundstück Nr. […] neu einer Bauzone zugewiesen.
5. [Herr/Frau Grundeigentümer/in oder Herr/Frau Baurechtsnehmer/in] wurde am […] mit einem Entwurf der vorliegenden Verfügung bedient. Innert Frist reichte [er/sie] eine Stellungnahme ein, worin im Wesentlichen ausgeführt wurde, dass […].

#### **Erwägungen**

# Ablauf der Frist betreffend Bauverpflichtung nach Art. 19c Abs. 1 KRG

1. Im Rahmen der [Teil-]Revision der [Ortsplanung] hat die Gemeinde Ihr Grundstück Nr. […] neu einer Bauzone zugewiesen. Nach Art. 19c Abs. 1 KRG sind Grundstücke, die nach dem 1. April 2019 neu einer Bauzone zugewiesen werden, innert einer Frist von [acht][[1]](#footnote-1) Jahren seit Rechtskraft der Einzonung zu überbauen. Massgebend für die Einhaltung der Frist der Bauverpflichtung ist der Baubeginn (Art. 19c Abs. 4 KRG). Die Fristen stehen still, solange sich der Baubeginn wegen Rechtsmittelverfahren oder sonstigen Gründen verzögert, welche der oder die Baupflichtige nicht zu verantworten hat (Art. 19c Abs. 4 KRG).
2. Die [Teil-]Revision der [Ortsplanung] ist am […] in Rechtskraft erwachsen. Demnach hätte mit der Überbauung des Grundstückes Nr. […] bis spätestens [Datum] begonnen werden müssen. Die Gemeinde hat jedoch festgestellt, dass mit dem Bau auf dem Grundstück Nr. […] bis heute noch nicht begonnen wurde.

[Zu den diesbezüglichen Ausführungen in der Stellungnahme drängen sich folgende Bemerkungen auf:]

Aufgrund dieser Ausführungen wird festgestellt, dass der Bauverpflichtung gemäss Art. 19c Abs. 1 KRG, wonach Grundstücke, die nach dem 1. April 2019 neu einer Bauzone zugewiesen werden, innert einer Frist von [acht] Jahren seit Rechtskraft der Einzonung zu überbauen sind, nicht fristgemäss nachgekommen wurde.

# Entlassung aus der Bauzone nach Art. 19e KRG

1. Nach Art. 19e Abs. 1 KRG kann der Gemeindevorstand bei nicht fristgerechter Erfüllung der Bauverpflichtung die Entlassung des Grundstücks aus der Bauzone verfügen, sofern dies planerisch gerechtfertigt ist. Die Entlassung erfolgt entschädigungslos. Vorbehalten bleiben allfällige Entschädigungen gemäss Art. 19t und Art. 19u KRG (Art. 19e Abs. 2 KRG).
2. Die nicht fristgerechte Erfüllung der Bauverpflichtung gemäss Art. 19c KRG wurde vorstehend unter Ziff. I festgestellt. Daher verfügt die Gemeinde gestützt auf Art. 19e KRG hiermit die Entlassung des Grundstücks Nr. […] aus der Bauzone. Eine Entlassung des Grundstücks Nr. […] aus der Bauzone ist aus planerischer Sicht gerechtfertigt, weil […]

[Zu den diesbezüglichen Ausführungen in der Stellungnahme drängen sich folgende Bemerkungen auf:]

# Gebühren

1. Es werden für die Erstellung der vorliegenden Verfügung folgende Gebühren erhoben [nach Massgabe des kommunalen Gebührenreglements].

#### **Verfügung**

1. Der Bauverpflichtung gemäss Art. 19c Abs. 1 KRG, wonach Grundstücke, die nach dem 1. April 2019 neu einer Bauzone zugewiesen werden, innert einer Frist von [acht] Jahren seit Rechtskraft der Einzonung zu überbauen sind, wurde nicht fristgemäss nachgekommen.
2. Die Gemeinde entlässt daher gestützt auf Art. 19e Abs. 1 KRG das Grundstück Nr. […] wegen nicht fristgerechter Erfüllung der Bauverpflichtung aus der Bauzone. Das Grundstück wird neu der [Landwirtschaftszone] zugewiesen.
3. Es werden [von der/vom Grundeigentümer/in / Baurechtsnehmer/in] für die Erstellung der vorliegenden Verfügung Gebühren von CHF […] erhoben.
4. Gegen die vorliegende Verfügung kann innert 30 Tagen seit Mitteilung Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden erhoben werden.
5. Mitteilung an:
* [Herr/Frau Grundeigentümer/in, (Einschreiben)]
* [Herr/Frau Baurechtsnehmer/in, (Einschreiben)]
1. Mitteilung nach Rechtskraft an:
* Grundbuchamt […]
* Amt für Raumentwicklung

Für die Gemeinde

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[Der/Die Gemeindepräsident/in] [Der/Die Gemeindeschreiber/in]

Mitteilung am: […]

Benutzungshinweis: Diese Verfügungsvorlage stellt eine Hilfestellung des Kantons dar. Eine Verfügung muss immer im Hinblick auf den konkreten Einzelfall ausgestaltet werden. Diese Vorlage ersetzt nicht eine juristische Beratung. Die Formulierungen in dieser Vorlage sind lediglich als Formulierungsvorschläge zu verstehen. Durch die Gemeinde in jedem Fall zu ergänzende oder zu präzisierende Textstellen werden mit den in eckigen Klammern gesetzten Platzhaltern […] kenntlich gemacht und sind grau hinterlegt.

Zu den Einwendungen und Ausführungen der betroffenen Grundeigentümer oder Baurechtsnehmer ist zwecks Wahrung des rechtlichen Gehörs in jedem Einzelfall konkret Stellung zu nehmen.

1. Die Gemeinden können diese Frist im Rahmen der Grundordnung verkürzen oder bis auf maximal zehn Jahre verlängern (Art. 19c Abs. 2 KRG). [↑](#footnote-ref-1)