

Auswertung Vorprüfungsbericht Gesamtrevision Tamins

Vorprüfungsbericht vom 06. Oktober 2023

	Kapitel Bericht	Thema*	Beurteilung ARE GR (zusammengefasst)	Behandlung Gemeinde / Planer
Baugesetz				
1	C2	Inhaltsverzeichnis	Der Hinweis betreffend mit (*) gekennzeichneten Hinweisen ist anders zu formulieren/präzisieren, da diese Hinweise sehr wohl Gesetzescharakter aufweisen (nur nicht im Baugesetz).	Der Hinweis wurde angepasst.
2	C2	Art. 7	<u>Bauberatung:</u> Bei einem Ortsbild von nationaler Bedeutung ist eine qualitativ hochstehende und ständige Gestaltungsberatung sowohl für eine nachhaltige Wirkung wie auch für rasche Entscheidungswege massgebend. Aus denkmalpflegerischer Sicht wird empfohlen, die «kann» Formulierung in Absatz 2 durch «Die Baubehörde bestimmt eine ständige Gestaltungsberatung» zu ersetzen.	Die Bestimmung wurde entsprechend angepasst.
3	C2	Art. 9	<u>Inhalt, Zuständigkeit und Verfahren:</u> Die Gemeinde wird ersucht, das KRL als behördenverbindlich zu erklären und folglich den zweiten Satz des Absatzes 4 anzupassen.	Der Vorstand erachtet eine derartige Selbstbindung als unzuweckmässig. Es erscheint namentlich unzuweckmässig, dass der Vorstand – bei Vorliegen sachlicher Gründe – nicht vom KRL abweichen darf.
4	C2	Art. 16	<u>Zonenschema:</u> Der Grenzabstand in der Dorfkernzone beträgt weiterhin 3 m, einige Gebäude liegen jedoch deutlich näher an den Parzellengrenzen. Ein Rückversetzen der Gebäude würde das Ortsbild sowie Strassen/Gassenräume verändern. Der Gemeinde wird deshalb empfohlen, in der Dorfkernzone beispielsweise den Ausschluss des minimalen Grenzabstandes oder den minimalen Abstand von 2.5 Meter gemäss Art. 75 Abs. 1 KRGG zu prüfen.	Die Unterschreitung des Grenzabstandes von 3 Metern bei bestehenden Baufluchten ist in Art. 23 Abs. 2 BauG geregelt. Das Zonenschema – d.h. der Grenzabstand von 3 Metern – gelangt (entlang von Strassen) nur zur Anwendung, wenn (a) keine Baugestaltungslinien und (b) keine bestehenden Baufluchten bestehen. Für Neubauten ausserhalb bestehender Baufluchten und ausserhalb des Hofstattdrechts erscheint – bei einer zulässigen Traufhöhe von 10 Metern – der bisherige Grenzabstand von 3 Meter beziehungsweise der daraus resultierende Gebäudeabstand von 6 Metern aus Gründen der Wohnqualität als zwingend einzuhaltendes Minimum.
5	C2	Art. 17	<u>IVHB-Begriffe:</u> Die Gesamthöhe von Klein- und Anbauten wird auf 5m die max. Fläche auf 40 m2 festgelegt. Die Kombination aus Höhe und Fläche könnte sich für das Ortsbild als problematisch erweisen. Die Gemeinde wird ersucht, entsprechend Art. 32 MBauG 2020 die Gebäudefläche auf 20 bis 30 m2 zu beschränken und die Gesamthöhe auf 3.5 bis 4.0 Meter zu reduzieren.	Die Gesamthöhe von 5 Metern gilt nur für den First bei Giebeldach-Anbauten und ist damit i.O. Bei Flachdach-Anbauten gilt die traufseitige Fassadenhöhe für alle Seiten (Art. 19 Abs. 2), worauf neu – zwecks Vermeidung entsprechender Missverständnisse - in eine entsprechenden Fussnote verwiesen wird. Die Gebäudefläche wurde auf 30 m ² beschränkt.

	Kapitel Bericht	Thema*	Beurteilung ARE GR (zusammengefasst)	Behandlung Gemeinde / Planer
6	C2	Art. 22	<u>Grenz- und Gebäudeabstände:</u> In Absatz 1 wird geregelt, wonach die Grenz- und Gebäudeabstände unter dem Vorbehalt von Unterschreitungen gemäss der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung einzuhalten sind. Es ist zu ergänzen, dass desgleichen die Grenzabstände gemäss Zonenschema (Art. 16 BauG) einzuhalten sind.	Die Bestimmung wurde entsprechend angepasst.
7	C2	Art. 24	<u>Dorfkernzone:</u> Dorfkernezone und Ortsbildschutzbereich sind nicht vollständig deckungsgleich. Letzterer schreibt den Beizug der Gestaltungsberatung oder der Denkmalpflege vor. Es wird empfohlen einen Hinweis aufzunehmen, dass die Baubehörde für Bauten in der Dorfkernezone die Gestaltungsberatung generell bezieht, da auch diese Bereiche einen hohen Stellenwert als Teil des Ortskerns aufweisen.	Der Artikel wurde um eine entsprechende Bestimmung ergänzt.
8	C2	Art. 32	<u>Gebäudeschutz:</u> Es werden im Abs. 1-4 ausschliesslich Bauten erwähnt, keine Anlagen. Der Ortsbildschutzbereich umfasst jedoch auch Mauern und Gärten für die keine Schutzbestimmung, sondern nur ein Erhaltungsgebot, festgelegt wurde. Die Gemeinde wird daher ersucht, die Bestimmung hinsichtlich von Anlagen inkl. Mauern und Gärten etc. nochmals zu prüfen und zu überarbeiten.	Diese Vorbehalte im Vorprüfungsbericht sind so nicht zutreffend. Wo einzelne Mauern, Brunnen etc. geschützt werden sollen, besteht im GGP eine Festlegung als «geschützte Natur- und Kulturobjekte». Betreffend Gärten, welche sich heute teils nicht mehr im Originalzustand befinden - erscheint die Festsetzung als Grünzone oder Zone für Grün- und Freizeittflächen überlagert mit dem Ortsbildschutzbereich zweckmässig, zumal damit für «Mauern, Gärten und Pflanzen etc. in qualitativer Hinsicht ausdrücklich ein Erhalten oder ein Aufwerten des heutigen Zustandes gefordert wird.
9	C2	Art. 32	<u>Gebäudeschutz:</u> Abs. 1-3 verwenden die Formulierung «siedlungsbauliche Werte». Eine Legaldefinition dieses Begriffs findet sich nicht. Er beinhaltet in der Fachsprache keine qualitative Wertung. In der vorliegenden Bestimmung ist vermutlich der Fachbegriff «städttebaulich» gemeint, welcher im dörflichen Kontext in der Regel durch «ortsbaulich» ersetzt wird. Daher wird vorgeschlagen, den Begriff «siedlungsbaulich» durch «ortsbaulich» zu ersetzen.	Der Begriff wurde angepasst.
10	C2	Art. 32	<u>Gebäudeschutz:</u> Der Begriff «nennenswert» in Abs. 1 ist zu streichen. Bei geschützten Bauten und Anlagen sind die Schutzziele ungeschmälert einzuhalten.	Der Begriff wurde gestrichen.
11	C2	Art. 32	<u>Gebäudeschutz:</u> Der dritte Satz in Abs. 3 betreffend Teilabbruch partiell geschützter Gebäude ist zu streichen, da der Schutz der Nutzung damit hintenangestellt wird. Es geht um die Unterschutzstellung von aus gesellschaftlicher Sicht kulturhistorischer Gebäude und Anlagen, die damit auch eine Einschränkung der Eigentumsfreiheit rechtfertigt.	Der Satz wurde gestrichen.

	Kapitel Bericht	Thema*	Beurteilung ARE GR (zusammengefasst)	Behandlung Gemeinde / Planer
12	C2	Art. 32	<u>Gebäudeschutz</u> : Es ist unklar was in Abs. 4 unter "unwesentlich" zu verstehen ist. Dies könnten einfache Sanierungsarbeiten wie ein Anstrich oder Dachneuindeckung sein, mit bereits grosser Wirkung auf das Ortsbild. Der entsprechende Satz ist zu prüfen und ggf. anzupassen (z. B. «in Absprache mit der Gestaltungsberatung»).	Bei unwesentlichen Sanierungsarbeiten kann auf einen Beizug / schriftlichen Bericht der Gestaltungsberatung verzichtet werden. Was «unwesentliche Sanierungsarbeiten» sind, entscheidet die Baubehörde, wobei die im Vorprüfungsbericht genannten Beispiele – falls damit eine Farb-/Materialänderung verbunden ist – keine «unwesentlichen Sanierungsarbeiten» sind, zumal der Begriff «unwesentlich» sowohl den quantitativen als auch den qualitativen Aspekt erfasst. Im Übrigen darf darauf hingewiesen werden, dass in Art. 69 Abs. 5 MBauG dieselbe Formulierung verwendet wird.
13	C2	Art. 33	<u>Vorläufiger Gebäudeschutz</u> : Gemäss Abs. ist die DPG bei jeder vorläufig geschützten Baute für eine Stellungnahme beizuziehen. Dieser Aufgabe kann die DPG je nach Auslastung nicht nachkommen. Die Stellungnahme könnte auch durch eine ausgewiesene Fachperson erstellt werden. Es wird folgende Formulierung für Abs. 2 vorgeschlagen: «[...] gestützt auf eine Stellungnahme der Denkmalpflege oder einer ausgewiesenen Fachperson mittels Verfügung. [...]»	Die Inventarliste der Denkmalpflege wurde zwischenzeitlich gesamthaft überarbeitet und auf deren Basis entsprechende konkrete Festlegungen zum Gebäudeschutz im GGP getroffen.
14	C2	Art. 34	<u>Ortsbildschutzbereich</u> : In Reichenau sollte aufgrund der hohen Schutzwürdigkeit ein differenzierter Ortsbildschutzbereich mit ähnlichen Bestimmungen wie im MBauG 2020 (Art. 62) festgelegt werden. Bei Bauvorhaben in Reichenau ist stets die DPG beizuziehen.	Das Anliegen betreffend ausschliesslichem Beizug der Denkmalpflege im Ortsbildschutzbereich Reichenau ist umgesetzt. Betreffend zusätzliche materielle Anforderungen vgl. die Ausführungen zu Art. 32 vorstehend.
15	C2	Art. 40/Art. 45	<u>Fuss-/Wander-/Radwege</u> : Es fehlen Bestimmungen zur Ausgestaltung der Wanderwege, insbes. dass diese ausserhalb des Siedlungsgebiets nicht bitumen- oder zementgebundenen Deckenbelag zu versehen sind. Die Gemeinde wird daher ersucht, diese Vorgabe bzw. Inhalte des Art. 80 MBauG 2020 in einer der beiden BauG-Bestimmungen aufzunehmen.	Der Artikel wurde um eine entsprechende Bestimmung ergänzt.
16	C2	Art. 65	<u>Dächer</u> : Es wird empfohlen die Bestimmungen hinsichtlich einer guten und angepassten Dachgestaltung (ortsübliche Gestaltung betreffend Farbe, Form, Material) in der Dorferkzone zu prüfen und ggf. zu ergänzen.	Der Artikel wurde um eine entsprechende Bestimmung ergänzt.

	Kapitel Bericht	Thema*	Beurteilung ARE GR (zusammengefasst)	Behandlung Gemeinde / Planer
17	C2	Art. 67	<p><u>Solaranlagen:</u> In Absatz 3 wird die Baubewilligungspflicht für Solaranlagen im Ortsbildschutzbereich, auf geschützten Bauten, partiell geschützten Bauten, zu erhaltenden Bauvolumen sowie für vorläufig geschützte Bauten vorgeschrieben. Eine Baubewilligung für Solaranlagen ist gestützt auf Art. 18a RPG in Verbindung mit Art. 32b RPV in allen ISOS-Ortbildteilen mit Erhaltungsziel A sowie für schützenswerte Objekte gemäss Kantonaem Richtplan Pflicht. Die Baubewilligungspflicht ist damit auch für diese Dorteile ausserhalb des Ortsbildschutzbereich vorzugeben. Es wird empfohlen, einen Absatz zu ergänzen, wonach Solaranlagen auf geschützten Bauten, partiell geschützten Bauten, zu erhaltenden Bauvolumen sowie auf vorläufig geschützten Bauten einer besonders guten Gestaltung und Einpassung bedürfen.</p>	<p>Gemäss Art. 18 a Abs. 3 RPG bedürfen Solaranlagen auf Kultur- und Naturdenkmälern von kantonaler und nationaler Bedeutung einer Baubewilligung, und gemäss Art. 18 Abs. 2 lit. b RPG darf die Baubewilligungspflichtig auf «Schutzzone» ausgedehnt werden. Eine weitere Ausdehnung der Baubewilligungspflicht – wie im VP vorgeschlagen – dürfte diesen Bestimmungen widersprechen. Ebenfalls unzulässig ist die materiell vorgeschlagene Gestaltungsvorschrift («besonders gute Gestaltung und Einpassung»), zumal damit die Regelung in Art. 18a Abs. 3 Satz 2 RPG («Sie dürfen solche Denkmäler nicht wesentlich beeinträchtigen unzulässigerweise verschärft würde.</p>
18	C2	Art. 84	<p><u>Besitzstand innerhalb der Bauzone:</u> Zur Verhinderung von neuen Baulücken wird empfohlen, die Bestimmungen beispielsweise wie folgt zu ergänzen: «Der freiwillige Abbruch wird nur bewilligt, wenn ein bewilligungsfähiges Bauprojekt vorliegt».</p>	<p>Eine solche Regelung ist in Art. 80 systematisch falsch. Artikel 80 regelt nicht die Frage, ob ein Abbruch zulässig oder nicht zulässig ist. Hier wird 'bloss' geregelt, ob und in welchen Punkten bei einem Ersatzneubau – aus Gründen des Besitzstandsschutzes - von der Regelbauweise abgewichen werden kann. Baulücken zufolge Abbruchs und Ersatzneubaus im Dorfken sind Kraft der Zonenvorschrift in Art. 23 Abs. 2 BauG verboten: «Die bestehende Siedlungsstruktur und Bauweise sind zu erhalten und zu ergänzen.»</p>
19	C2	Art. 88	<p><u>Baugesuch:</u> Der Gemeinde wird empfohlen, die Aufzählungspunkte von Artikel 88 Absatz 2 MBauG 2020 vollständig zu übernehmen. Es fehlen beispielsweise die Ziffern 23 und 24 (Lärmschutzvorgaben).</p>	<p>Die Aufzählung wurde ergänzt.</p>
20	C2	Art. 91	<p><u>Rechtsschutz:</u> Mit dieser Bestimmung wird kein Sachverhalt geregelt, sondern ausschliesslich auf den Rechtsschutz der eidgenössischen und kantonalen Raumplanungsgesetzgebung verwiesen. Es gilt zu prüfen, ob diese Bestimmung ohne Regelung ersatzlos gestrichen werden kann.</p>	<p>Für die systematisch bessere Lesbarkeit des BauG wird diese Bestimmung - obwohl sie über keinen materielle Regelungsinhalt verfügt - belassen.</p>
21	D5.2	Zonenschema	<p>Im Zusammenhang mit der Aufstufung der ES für die W3 ist ein separater Legendeneintrag im ZP erforderlich. Dementsprechend ist im Zonenschema nicht Fussnote 2, sondern eine separate Fussnote mit dem Text «Aufstufung von ES II in ES III gemäss Art. 43 Abs. 2 LSV im Zonenplan bezeichnet» aufzuführen. Bei der Fussnote 2 ist entsprechend nur noch die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) zu erwähnen, währenddessen der zweite Satz bei Fussnote 1 betreffend Aufstufungen zu streichen ist.</p>	<p>Die Fussnoten zum Zonenschema wurden sinngemäss angepasst.</p>

	Kapitel Bericht	Thema*	Beurteilung ARE GR (zusammengefasst)	Behandlung Gemeinde / Planer
Formelles				
22	G1	Art. 14	Bei den Festlegungen sind die Verweise auf das KRG enthalten (z. B. Landwirtschaftszone □ Art. 32 KRG). Für sämtliche Zonen usw. soll zur besseren Übersicht desgleichen auf die Artikel im Baugesetz verwiesen werden (z. B. Dorfkernzone □ Art. 24 BauG).	Der Artikel wurde aus dem Baugesetz gestrichen.
23		Art. 14	Die Archäologische Schutzzone ist zu Beginn mit einem Grossbuchstaben zu schreiben.	Der betroffene Artikel wurde aus dem Baugesetz gestrichen.
24		Art. 18	In Absatz 3 lit. a) und b) sind die Begriffe «Al. 2» und «Al. 1» enthalten. Diese Begriffe sind durch «Absatz» zu ersetzen und die Verweise auf die Absätze sind wohl nicht korrekt.	Der Artikel wurde angepasst.
25		Art. 32	In Absatz 4 sind die Worte «zu begleiten» hinter den letzten Satz einzufügen.	Der Artikel wurde überarbeitet und umformuliert. Die Anpassung erübrigt sich.
26		Art. 38	In Absatz 2 ist das Wort «oder» besser zu trennen.	Das Wort wurde angepasst.
27		Art. 72	Die Absätze 3 und 4 sind durch 1 und 2 zu ersetzen.	Die Nummerierung wurde angepasst.

* Die Artikelnummerierung im überarbeiteten Baugesetz weicht von der Nummerierung des hier aufgeführten Standes gemäss Vorprüfung ab