

Änderung des Planungs- und Baugesetzes

Botschaft und Entwurf des Regierungsrates
an den Kantonsrat von Solothurn
vom, RRB Nr.

Zuständiges Departement

Bau- und Justizdepartement

Vorberatende Kommission

Umwelt-, Bau- und Wirtschaftskommission

Inhaltsverzeichnis

Kurzfassung.....	3
1. Ausgangslage	5
2. Erläuterung einzelner Gesetzesbestimmungen	5
3. Auswirkungen	11
4. Rechtliches.....	12
5. Antrag.....	12
6. Beschlussesentwurf.....	13

Kurzfassung

Das Planungs- und Baugesetz (PBG) soll in gewissen Punkten geändert werden, ohne an den Grundsätzen oder der Systematik etwas zu ändern. Die Änderungen ergeben sich aus der Praxis und den veränderten Anforderungen an Raumplanung und Umweltschutz. Mit ihr werden auch zwei parlamentarische Vorstösse erledigt.

In materieller Hinsicht hat die Teilrevision des PBG im Wesentlichen zum Gegenstand:

- Griffigere Bestimmungen zum Verhältnis Leitbild und Ortsplanung
- Bestimmungen zur besseren Abstimmung von Nutzungsplanung und Erschliessung
- Verfahrensrechtliche Verankerung der ökologischen Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen nach NHG
- Finanzielle Sicherung der durch den NFA entfallenden Bundesmittel an die Denkmalpflege
- Neuregelung der Abstellplätze für Motorfahrzeuge.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen nachfolgend Botschaft und Entwurf über die Änderung des Planungs- und Baugesetzes.

1. Ausgangslage

Das Planungs- und Baugesetz vom 3. Dezember 1978 (PBG, BGS 711.1) ist letztmals 1992 umfassend teilrevidiert worden. Es ist immer noch ein zeitgemässes Gesetz, bedarf aber gewisser punktueller Anpassungen, Aktualisierungen oder sich aus der Praxis ergebender Verbesserungen. Da es um punktuelle Änderungen geht, lässt sich die Teilrevision nicht - wie 1992 - an gewissen Grundideen festmachen. Als wichtigste Änderungen sind zu nennen:

- Neue Fassung von § 9 (Kompetenz Gemeindeversammlung - Gemeinderat, Leitbild - Nutzungsplanung)
- Die gesetzliche Forderung nach besserer Abstimmung von Zonenordnung und Erschliessung, insbesondere auch hinsichtlich verkehrsintensiver Anlagen (§§ 26 und 28)
- Schaffung einer gesetzlichen Grundlage für einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit Bauverpflichtung bei der Einzonung von Land (§ 26^{bis})
- Verfahrensrechtliche Festlegung (§ 39) und Erteilung des Enteignungsrechts (§ 42) für ökologische Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen
- Finanzielle Sicherung der durch den NFA entfallenden Bundesmittel für denkmalpflegerische Massnahmen durch Ergänzung von § 128 (Natur- und Heimatschutzfonds)
- Regelung der Erhebung von Verursacherbeiträgen bei Kantonsstrassen(aus)bauten nach § 14 Strassengesetz
- Neuregelung der Abstellplätze für Motorfahrzeuge (§ 147).

Mit der Teilrevision können auch zwei parlamentarische Vorstösse abgeschrieben werden:

- Postulat Zimmerli vom 26. Januar 1999 über die gesetzliche Definition von Arbeitsplatzzonen
- Postulat (überparteilich) vom 17. Dezember 2003 über die „Konkretisierung des Mitwirkungsverfahrens“.

2. Erläuterung einzelner Gesetzesbestimmungen

§ 1

In Absatz 1 wird der Begriff der Nachhaltigkeit gesetzgeberisch auch für die Raumplanung eingeführt.

§ 9 Absatz 2

In der Praxis wird der von Art. 47 der Raumplanungsverordnung des Bundes (RPV, SR 700.1) geforderte Raumplanungsbericht häufig "vergessen" oder vernachlässigt. Er wird deshalb neu auch im PBG erwähnt. Zudem wird - auch in Abgrenzung zu Absatz 3 (Leitbild) - ausdrücklich festgehalten, was sich schon aus §§ 15 ff PBG ergibt: Planungsbehörde ist der Gemeinderat.

§ 9 Absätze 3 und 4

Die bisherige Bestimmung von Absatz 3 (2. Satz) hat in der Praxis zu Schwierigkeiten geführt, insbesondere weil politisch motivierte Gemeindeversammlungen den Begriff des „Grundsatzbeschlusses“ zuweilen sehr extensiv auslegten und in die gesetzlich verankerte Planungshoheit des Gemeinderates eingriffen. Beschlüsse über die Breite einer bestimmten Strasse oder die Planung eines Trottoirs können ebenso wenig Grundsatzbeschlüsse darstellen wie die Forderung nach Begrünung bestimmter Zonen. Das sind Kompetenzen der Exekutive.

Die Konzeption des Gesetzes ist neu folgende: Im breit durch eine Mitwirkung abgestützten Leitbild erlässt die Gemeindeversammlung ein Leitbild, welches sich über die Grundzüge der angestrebten räumlichen Ordnung der Gemeinde äussert. Es gibt keine aus dem Leitbild separate extrahierten Grundsatzbeschlüsse mehr, welche unmittelbar wirken; das Leitbild ist von der Planungsbehörde **insgesamt** bei der Nutzungsplanung zu berücksichtigen. Das Leitbild enthält eher generelle Aussagen zur räumlichen Entwicklung, welche der Gemeinderat konkret umzusetzen hat.

§ 9^{bis}

In Zukunft sollen Nutzungspläne von Kanton und Gemeinden digitalisiert werden. Die entsprechenden Grundlagen sind in einer Verordnung zu regeln.

§ 15 Absatz 2

Die Vorwirkung eines aufgelegten Nutzungsplanes wird konkreter formuliert: ist für einen Nutzungsplan die öffentliche Auflage erfolgt, so darf ein Baugesuch nur bewilligt werden, wenn es sowohl der alten (noch gültigen) als auch der neuen (eben durch die Auflage vorwirkenden) Planung entspricht.

§ 26 Absatz 3 (neu)

In Folge des grossen Verkehrsaufkommens stossen die Aufnahmekapazitäten des Strassennetzes immer mehr an Grenzen. Zonenplanung und Erschliessungsplanung müssen auch deshalb inhaltlich aufeinander abgestimmt werden. Verkehrsintensive Nutzungen sollen nur dort zugelassen werden, wo die Strassen den Verkehr auch aufnehmen können. Bei grösseren Wohnsiedlungen und Bauten und Anlagen nach § 46 Absatz 1 lit. c (verkehrsintensive Anlagen gemäss Richtplan) muss die Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr gewährleistet sein (E § 28 Absatz 3). Dass sich diese Koordinationspflicht auch aus Gründen des Umweltrechtes (Lärmschutz, Luftbelastung) aufdrängt, liegt auf der Hand.

§ 26^{bis} (neu)

§ 4 PBG verlangt vom Gemeinderat bei der Zonenplanung eine umfassende Interessenabwägung.

Die Bauabsichten der Eigentümer oder die Erhältlichkeit des Landes zur Überbauung können bei der Frage, welches Land im Rahmen der Ortsplanung eingezont werden soll, eine wesentliche Rolle spielen. Schon heute machen viele Gemeinden deshalb Einzonungen von der vertraglichen Zusicherung abhängig, dass das eingezonte Land auch innert einer gewissen Frist überbaut wird. Es macht nämlich wenig Sinn, Land bei der Einzonung zu berücksichtigen, das gar nicht überbaut werden soll, wenn anderswo gleich gelagertes Land von bauwilligen Eigentümern vorhanden ist und - in Anbetracht der Begrenzung der Bauzone - nicht eingezont wird.

Für die genannte „öffentlich-rechtliche“ vertragliche Bauverpflichtung wird mit § 26^{bis} eine ausdrückliche gesetzliche Grundlage geschaffen (Absatz 1). Absatz 2 regelt auch den möglichen Hauptinhalt des Vertrages.

§ 29 Absatz 1

Die ohnehin nicht abschliessende Aufzählung der Nutzungszonen wird ergänzt mit „Dienstleistungszonen“, weil häufig gewerbliche oder industrielle Nutzung diese Arbeitsplatzzonen nicht mehr charakterisieren, sondern vermehrt Dienstleistungsnutzung.

§ 29 Absatz 2

Die beispielhafte Differenzierung und Unterteilung der Nutzungszonen de lege lata wird den neuen Anforderungen an die Zonenplanung nicht mehr gerecht: nicht Bauhöhe und Ausnutzung allein stehen bei der Differenzierung im Vordergrund, sondern auch etwa - durch verschiedene Lärmempfindlichkeitsstufen - die unterschiedlichen zulässigen Immissionen oder (siehe oben zu § 28) das Verkehrsaufkommen. Selbstverständlich bleiben die möglichen Differenzierungen durch baupolizeiliche Vorschriften erhalten.

§ 31 Absatz 2

berücksichtigt die in § 29 Absatz 2 neu ausdrücklich erwähnte Differenzierungsmöglichkeit nach den zulässigen Immissionen.

§§ 31^{bis} und 32 Absatz 1

grenzen Dienstleistungszonen und Gewerbebezonen von den Wohnzonen ab.

§ 34^{bis}

Die neue systematische Eingliederung des bisherigen § 37ter soll verdeutlichen, dass es sich bei der Weiler- und landwirtschaftlichen Kernzone um eine Bauzone handelt. Das soll auch der Einschub in Absatz 2 „mit Bewilligung der Baubehörde“ dokumentieren.

§ 37

Schutzzonen können nicht nur Eigentumsbeschränkungen enthalten, sondern auch Enteignungstitel abgeben.

§ 39 Absatz 3 lit. g)

Insbesondere Strassen- und Baulinienpläne enthalten als Erschliessungspläne **öffentliche** Strassen. Es kann sich aber als notwendig erweisen, als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung gewisse Vorgaben für die **Privaterschliessung** zu machen, insbesondere wenn es darum geht, die Anschlusspunkte der privaten an die öffentliche Erschliessung festzulegen. Auch die Art der Ausführung und die Verkehrsregelung auf der Privatstrasse kann Anlass zur öffentlich-rechtlichen Rahmenbedingung sein. Analoges gilt für andere Erschliessungspläne

§ 39 Absatz 3 lit. h)

Gegenstand von Erschliessungsplänen sind auch Infrastrukturanlagen, die gestützt auf Bundesrecht (Art. 18 Natur- und Heimatschutzgesetz, NHG, SR 451) Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen bedingen. Diese Massnahmen sollen - zumal für sie das Enteignungsrecht gilt (vgl. § 42 Absatz 1 E PBG) - Bestandteil des Erschliessungsplans sein.

§ 42 Absatz 1

Neu wird hier die Abtretungspflicht des Eigentümers für Land, das für Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen benötigt wird, statuiert. Kann ein mit Enteignungsrecht ausgestattetes Werk (z.B. der Bau einer Umfahrungsstrasse) umweltrechtlich nur gebaut werden, wenn insbesondere Ersatzmassnahmen vorgesehen werden, so muss das entsprechende Land durch Enteignung erworben werden können, wenn freihändiger Erwerb nicht möglich und eine Landumlegung nicht opportun ist (vgl. § 119^{ter} E PBG).

§ 44 Absatz 2

Immer, wenn der Gestaltungsplan (GP) bauliche Einzelheiten wie Stellung und Höhe von Bauten regelt, ist schon während der Planaufgabe des GP zu profilieren und nicht erst bei der Auflage des Baugesuches.

§ 44 Absatz 4 (neu)

gibt den Grundsatz wieder, dass ein GP nicht in grundsätzlicher Weise von der Zonenordnung abweichen darf: Die Art der Bauweise, Ausnützung und Geschosszahl haben sich am Zonenplan zu orientieren. So ist gemäss Praxis in der Regel mehr als 1 Geschoss zusätzlich oder eine Erhöhung der AZ um mehr als 10% mit dem GP unzulässig.

§ 46 Absatz 1 lit. b

Gemäss Ziffer 80.4 des Anhangs zur Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV, SR 814.011) bedürfen Anlagen für die Haltung einer gewissen Zahl von Nutztieren einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP). Somit bedürfen sie der lege lata eines Gestaltungsplans. Diese Gestaltungsplanpflicht soll für die zonenkonforme Nutzung in der Landwirtschafts- und Juraschutzzone aufgehoben werden. Anlagen zur inneren Aufstockung von Landwirtschaftsbetrieben wie Schweine- oder Pouletmasthallen führen - auch wenn sie gemäss Ergebnis der UVP rechtmässig und umweltverträglich sind - in den Gemeinden oft zu Opposition. Diese kann - so hat die Erfahrung gezeigt - den Gemeinderat veranlassen, den Erlass eines Gestaltungsplanes abzulehnen, was einer Rechtsverweigerung gleichkommen kann. Sofern also die Nutztierhaltung nicht über die innere Aufstockung hinausgeht (vgl. dagegen § 37^{bis} Absatz 3 PBG), sollen entsprechende Anlagen im Baugesuchsverfahren bewilligt werden können.

§ 46 Absatz 1 lit. c)

Der Richtplan definiert im Kapitel 4.4, 5 und 9.4 als verkehrsintensiv publikums- und güterintensiv Anlagen mit einem gewissen Fahrtenaufkommen. Für solche Anlagen soll - in Erweiterung und Präzisierung des Tatbestandes des bisherigen Absatzes 1 lit. c) („Verteilzentren und Lagerhäuser grösseren Ausmasses“) - zwingend ein Gestaltungsplan erlassen werden.

§ 46 Absatz 3

Bringt Klarheit über das Verfahren, wenn sich der Gemeinderat weigert, einen Gestaltungsplan aufzulegen oder zu beschliessen.

§ 47 Absatz 1

verdeutlicht, dass auch die Aufhebung eines Gestaltungsplanes - aufgrund der Äquivalenz der Verfahren bei Erlass und Aufhebung - der Genehmigung durch den Regierungsrat bedarf.

§ 49 Absatz 1

macht die Koordination der kommunalen Zonen für verkehrsintensive Anlagen ausdrücklich zur Aufgabe der Regionalplanung.

§ 64 Absatz 2

Mit der Nennung der Auflagefrist von 30 Tagen für den Richtplan im Gesetz kann die Verordnung über den Erlass des kantonalen Richtplans (BGS 711.24) aufgehoben werden.

§ 78 Absatz 3 (neu)

gibt dem Gemeinderat die Kompetenz, eine Güterzusammenlegung anzuordnen, um die Aus-siedlung von Landwirtschaftsbetrieben an geeigneten Standorten zu realisieren.

§ 103 Absatz 1

soll verdeutlichen, dass die Privaterschliessung, insbesondere private Erschliessungsstrassen, die Ausnahme sein soll: sobald mehrere Bauten von einer Strasse erschlossen werden, soll die Er-schliessung öffentlich sein und durch die Gemeinde erfolgen (§ 100 Absatz 1 PBG).

§ 105

Die Übernahme einer privaten Erschliessungsanlage ist gemäss Gerichtspraxis nicht in jedem Fall mit einer Entschädigungspflicht des Gemeinwesens verbunden. Die Frage der Entschädigung richtet sich vielmehr nach den Grundsätzen des Enteignungsrechts.

§ 113

§ 14 des Strassengesetzes (SR 725.11) bestimmt:

¹Muss der Kanton wegen Anlagen Dritter (Einkaufszentren, Lagerhäuser, Kiesgruben, Industrie-anlagen, Grossüberbauungen, Parkieranlagen usw.) Kantonsstrassen erstellen oder aus-bauen, so hat er die Kosten durch Erhebung von Beiträgen ganz oder teilweise auf die Privaten abzuwälzen.

²§§ 111 und 112 des Planungs- und Baugesetzes sind sinngemäss anwendbar. Zuständig ist das Bau- und Justizdepartement.

§ 113 (neu) setzt diese Bestimmung um. Im Unterschied zum Erschliessungsbeitrag gemäss §§ 108 ff PBG, welcher einen Erschliessungsmehrwert abschöpft, ist die neue Bestimmung als Verursacherbeitrag konzipiert: Wer als Unternehmen (Einkaufszentrum, Industrieanlage, Kies-grube u.ä.) überdurchschnittliches Verkehrsaufkommen generiert, soll die entsprechenden Infra-strukturkosten als Verursacher mittragen. Die Höhe der abgewälzten Kosten richtet sich nach dem Anteil der beitragspflichtigen Unternehmen am gesamten Verkehrsaufkommen (Absatz 4). Ist dieses z.B. 50%, so bezahlen alle Unternehmen (eines gewissen Perimeters) nach Absatz 2 insgesamt 50% der Kosten, den Rest zahlt der Kanton, abzüglich des ordentlichen Gemeinde-beitrages gemäss § 23 Strassengesetz.

Gemäss Absatz 2 sind kostenpflichtige Unternehmen, welche **allein** die Änderung der Kantons-strasse unmittelbar verursachen **oder - zusammen** in ändern - durch ihren überdurchschnittli-chen Beitrag am Verkehrsaufkommen den Bau oder Ausbau der Kantonsstrasse verursachen.

Zuständig zum Vollzug der Bestimmung ist - unter sinngemässer Anwendung von §§ 111 und 112 PBG das Bau- und Justizdepartement. Der Regierungsrat erlässt eine Verordnung.

§ 118 Absatz 2

Die Genehmigung kommunaler Reglemente ist Teil der Staatsaufsicht. Auf diese Genehmigung kann - auch im Hinblick auf die Frage nach der Kernaufgabe des Staates - im Bereich des Erschliessungsbeitragsrechts verzichtet werden. Das Erschliessungsbeitrags- und Gebührenrecht ist seit Erlass der Grundeigentümerbeitragsverordnung (BGS 711.41) vom 3. Juli 1978 vereinheitlicht. Die Ausführungsreglemente sind längst erlassen, die Gerichtspraxis ist gefestigt, zum Teil existieren auch Musterreglemente. Ein Verzicht auf die meist mit einer Vorprüfung verbundene Genehmigung der Gemeindereglemente ist - wie in andern Bereichen bereits geschehen - vertretbar, zumal bei der Genehmigung stets der Vorbehalt der richterlichen Überprüfung im Anwendungsfall angebracht werden musste.

§ 119^{ter}

Die Bestimmung erhellt zweierlei: Land ist nur zu erwerben, soweit es der Schutz erfordert, wobei § 232 Absatz 3 des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch auch hier gilt: beträgt im Falle einer materiellen Enteignung die Entschädigung mehr als die Hälfte des Verkehrswertes, sind sowohl das entschädigungspflichtige Gemeinwesen als auch der Eigentümer berechtigt, die formelle Enteignung geltend zu machen. Sodann ist die Reihenfolge der Landerwerbsarten nicht zufällig: Zu enteignen ist erst, wenn ein freihändiger Erwerb nicht möglich und eine Landumlegung nicht opportun ist.

§ 128 Absatz 4

Aus dem Natur- und Heimatschutzfonds sollen zukünftig auch Beiträge an denkmalpflegerische Massnahmen finanziert werden können. Abgesehen davon, dass die Nähe von Heimatschutz- und Denkmalschutzmassnahmen offensichtlich ist, hat die Erweiterung der Zweckbindung des Fonds folgenden Grund: Die Neugestaltung des Finanzausgleichs und der Aufgaben zwischen Bund und Kantonen (NFA) führt möglicherweise zu einem Einnahmehausfall des Kantons von bis zu einer Million Franken jährlich, wenn sich der Bund aus der Subventionierung von Objekten regionaler und lokaler Bedeutung zurückzieht. Insbesondere für diesen Fall sollen Massnahmen des Denkmalschutzes auch aus dem Natur- und Heimatschutzfonds gedeckt werden können. Diesen Antrag hat der Regierungsrat bereits mit RRB Nr. 2004/2167 beschlossen.

§ 133 Absatz 1

Die neue Formulierung verdeutlicht, dass die kantonale Bauverordnung im Grunde die Baupolizeivorschriften genügend regelt und somit für (allgemeine) Gemeindebauvorschriften nur noch Raum bleibt, wenn sie das kantonale Recht **ergänzen**.

§ 133 Absatz 2

bringt insofern eine Neuerung als nur noch jene Reglemente, welche im Nutzungsplanverfahren erlassen werden (Zonenreglemente/-Vorschriften, Sonderbauvorschriften) vom Regierungsrat genehmigt werden. Hier ist die Genehmigung durch den Kanton bundesrechtlich gefordert (Art. 26 des Bundesgesetzes über die Raumplanung, RPG SR 700). Mit der Vereinheitlichung der Solothurnischen Bauvorschriften in der kantonalen Bauverordnung (KBV) haben eigenständige Bauvorschriften der Gemeinden an Bedeutung verloren. Es rechtfertigt sich deshalb, auf deren Genehmigung durch den Regierungsrat zu verzichten.

§ 135 Absatz 2

Die bisherige Bestimmung hat in der Praxis keine Bedeutung erlangt, weil bei den genannten Tatbeständen ohnehin ein Gestaltungsplan obligatorisch ist. In diesem Rahmen kann festgelegt werden, dass das Departement Baubehörde ist.

§ 140

Die nicht mehr zeitgemässe Regelung soll geändert werden und materiell in der kantonalen Bauverordnung Eingang finden (§ 46).

§ 147 Absatz 1

bringt einen Paradigmawechsel: der bisherige Absatz 2 enthält einen Gesetzgebungs- und Planungsauftrag an die Gemeinden. Sollte die Gemeinde davon nicht Gebrauch machen, gelten gemäss Absatz 3 subsidiär die Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung, welche ihrerseits ergänzend auf Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachmänner verweist (SNV-Normen). Siehe Anhang IV zur KBV (BGS 711.611.4).

Nur wenige Gemeinden - insbesondere die Städte - haben vom Legiferierungsauftrag Gebrauch gemacht. Die andern wenden die KBV (§ 42 und Anhang IV) direkt an. Diese Regelung soll in der neuen Bestimmung zur Norm werden. Massgebend ist für die Festlegung der Zahl der notwendigen und zulässigen Abstellplätze die jeweilige SNV-Norm.

§ 147 Absatz 2

Die Normen sind auch anwendbar bei bestehendem Parkplatzdefizit. Die Erstellung von Abstellplätzen unabhängig von der Änderung und Erstellung von Bauten und baulichen Anlagen kann nur verlangt werden, wenn diese notwendig und zumutbar ist.

§ 147 Absatz 3

Versteht sich als ausdrücklicher Hinweis auf die verschärften Emissionsbegrenzungen gemäss Art. 11 Absatz 3 des Umweltschutzgesetzes.

§ 147 Absatz 4

Die Gemeinden können nach wie vor abweichende oder ergänzende Vorschriften über Abstellplätze erlassen, sei es durch Reglemente oder Nutzungspläne.

Die Änderung von § 147 PBG hat auch die Änderung von § 42 und Aufhebung des Anhangs IV der KBV zur Folge.

3. Auswirkungen

Die Teilrevision hat für die Gemeinden keinen unmittelbaren eigenen Regelungsbedarf zur Folge. Viele neuen Bestimmungen werden vielmehr spätestens bei der nächsten Ortsplanung (§ 10) zum Tragen kommen. Im Übrigen sind sie mit ihrem Inkrafttreten unmittelbar anwendbar.

Der Verzicht auf die Genehmigung der Gemeindebaureglemente und Reglemente über Erschliessungsbeiträge und -gebühren reduziert den Aufwand im Bau- und Justizdepartement (ca. 300 Jahresstunden), es entfallen aber auch Gebühren.

Die finanziellen Folgen von § 113 (Einnahmen bei Kantonsstrassenbauten) lassen sich kaum abschätzen.

4. Rechtliches

Beschliesst der Kantonsrat die Gesetzesänderung mit weniger als zwei Dritteln der anwesenden Mitgliedern, unterliegt diese dem obligatorischen Referendum.

5. Antrag

Wir bitten Sie, auf die Vorlage einzutreten und dem nachfolgenden Beschlussesentwurf zuzustimmen.

Im Namen des Regierungsrates

Walter Straumann
Landammann

Dr. Konrad Schwaller
Staatsschreiber

6. **Beschlussesentwurf**

Änderung des Planungs- und Baugesetzes

Der Kantonsrat von Solothurn,

gestützt auf Artikel 118 und 119 der Kantonsverfassung vom 8. Juni 1986¹⁾, nach Kenntnisnahme von Botschaft und Entwurf des Regierungsrates vom (RRB Nr.), beschliesst:

I.

Das Planungs- und Baugesetz vom 3. Dezember 1978²⁾ wird wie folgt geändert:

§ 1. Absatz 1 lautet neu:

¹ Das Gesetz erstrebt eine zweckmässige, haushälterische Nutzung des Bodens und eine geordnete Besiedlung des Kantonsgebietes. Es sorgt für die Erhaltung des Kulturlandes und eine nachhaltige Entwicklung des Kantons, der Regionen und Ortschaften.

§ 6. Absatz 1 lautet neu:

¹ Der Regierungsrat wählt eine Raumplanungskommission, welche aus ihrer Mitte Ausschüsse bildet.

§ 9. Absatz 2, Absatz 3 und Absatz 4 lauten neu:

¹

² Sie besteht im Erlass von Nutzungsplänen (§§ 14 ff.) und der zugehörigen Vorschriften und stützt sich auf einen Raumplanungsbericht. Planungsbehörde ist der Gemeinderat.

³ Die Einwohnergemeinde gibt ihrer Bevölkerung Gelegenheit, sich über die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Ordnung der Gemeinde zu äussern (Leitbild).

⁴ Die Ortsplanung hat sich an die kantonalen und regionalen Pläne zu halten und im Rahmen von §§ 1 und 4 namentlich zu berücksichtigen:

- a) das von der Gemeindeversammlung oder dem Gemeindeparlament verabschiedete Leitbild der Gemeinde;
- b) die kantonalen und regionalen Interessen;
- c) eine zweckmässige Abstimmung mit der Planung der Nachbargemeinden.

§ 9.^{bis} neu: Digitale Grundlagen

Der Regierungsrat regelt durch Verordnung den elektronischen Austausch von Plänen und Planungsgrundlagen zwischen den Gemeinden und dem Kanton.

§ 15. Absatz 1 und 2 lauten neu:

¹ Nutzungspläne sind nach Vorprüfung durch das zuständige Amt vom Gemeinderat während 30 Tagen öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist zu publizieren.

² Von der Auflage des Planes an dürfen Baubewilligungen nur noch erteilt werden für Bauvorhaben, welche auch dem neuen Plan entsprechen.

¹⁾ BGS 111.1

²⁾ BGS 711.1

§ 20. lautet neu:

Der Regierungsrat hört den Gemeinderat an, wenn er vom Beschluss der Gemeinde von Amtes wegen abweichen will. In diesem Fall holt er die Stellungnahme der Raumplanungskommission ein.

§ 24. Absatz 3 lautet neu:

¹ ...

² ...

³ Die Gemeinde fasst die Nutzungs- und Schutzzonen ausserhalb der Bauzone in einem Gesamtplan zusammen.

§ 26. Absatz 2 lautet neu:

¹ ...

² Bei der Festlegung der Bauzone sind die Planungsgrundsätze des Bundes und der Kantonale Richtplan zu berücksichtigen. In diesem Rahmen stellt der Zonenplan auf die bestehende Siedlungs- und Infrastruktur und die voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung ab. Er berücksichtigt die angestrebte bauliche und siedlungspolitische Entwicklung der Ortschaft und sorgt für eine haushälterische Nutzung des verfügbaren Bodens und eine hohe Siedlungsqualität.

Absatz 3 neu:

³ Die Nutzungszonen (§ 29) und die Erschliessung (§ 28) sind aufeinander abzustimmen.

§ 26^{bis} neu: Vertragliche Bauverpflichtung

¹ Der Gemeinderat kann die Zuweisung von Land zur Bauzone im Rahmen von § 4 von der vertraglichen Zusicherung der Eigentümerin oder des Eigentümers abhängig machen, das Land in 5 bis 10 Jahren zu überbauen.

² Der Vertrag regelt den Fristenlauf und kann vorsehen, dass bei Nichteinhaltung der Bauverpflichtung das Land durch Feststellungsverfügung des Gemeinderates als ausgezont gilt.

³ Die Bauverpflichtung ist als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

⁴ Der Vertrag fällt dahin, wenn das Land der Gemeinde verkauft wird.

§ 28. Absatz 2 und Absatz 3 neu:

¹ ...

² Bei grösseren Wohnsiedlungen und Bauten und Anlagen gemäss § 46 Absatz 1 lit. c) muss überdies die Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr gewährleistet sein.

³ Bei Bauten und Anlagen mit grossem Güterverkehr sind Gleisanschlüsse vorzuschreiben, soweit dies technisch möglich und zumutbar ist.

§ 29. Absatz 1 und 2 lauten neu:

¹ Die Bauzone kann namentlich in folgenden Zonen unterteilt werden:

- a) Wohnzonen
- b) Kernzonen
- c) Dienstleistungszonen
- d) Gewerbebezonen
- e) Industriezonen
- f) Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

² Die einzelnen Zonen können weiter unterteilt werden, insbesondere nach Art der Nutzung, der zulässigen Immissionen, des zulässigen Verkehrsaufkommens oder nach baupolizeilichen Kriterien. Es können neben maximalen auch minimale Ausnützungsziffern, Geschosshöhen oder Gebäudehöhen festgelegt werden.

Absatz 3 neu:

³ Die Zonen gemäss Absatz 1 lit. c) bis e) können auch zu Arbeitsplazzonen zusammengefasst werden.

§ 31. Absatz 1 und 2 lauten neu:

¹ Kernzonen umfassen Ortsteile, die als Zentren bereits begeben (Zentrumszonen) oder als solche neu gebildet werden sollen.

² Es sind öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten und - je nach Typologie der Zone - nicht störende oder mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

§ 31^{bis}. neu Dienstleistungszonen

In den Dienstleistungszonen sind nicht störende Dienstleistungsbetriebe, Geschäfte sowie Wohnungen zulässig. Der Anteil an Wohnflächen darf - bezogen auf die anrechenbare Grundstücksfläche - 40% der zulässigen Bruttogeschossfläche nicht übersteigen.

§ 32. Absatz 1 lautet neu:

¹ In den Gewerbebezonen sind mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe zulässig. Bis zu 50% der zulässigen Bruttogeschossfläche - bezogen auf die anrechenbare Grundstücksfläche - darf für Wohnzwecke genutzt werden, wenn zwischen Wohnen und Gewerbe ein sachlicher Zusammenhang besteht.

²

§ 34^{bis} lautet neu. Weiler und landwirtschaftliche Kernzonen

¹ Weilerzonen umfassen das weitgehend überbaute Gebiet von geschlossenen Gebäudegruppen in ganzjährig bewohnten Kleinsiedlungen, welche keine nennenswerte Entwicklung aufweisen. Sie müssen im kantonalen Richtplan vorgesehen sein.

² Bauten und Anlagen sind mit Bewilligung der Baubehörde (§ 135 Absatz 1) zulässig, wenn sie sich in die bestehende Siedlung einordnen und die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe nicht verdrängen sowie entweder

- a) von Personen ganzjährig bewohnt werden, die einen engen Bezug zum Weiler aufweisen oder
- b) der landwirtschaftlichen Nutzung dienen oder
- c) für die Versorgung der Kleinsiedlung notwendig sind.

³ Die Gemeinde kann auch landwirtschaftliche Kernzonen mit den Rechtswirkungen der Weilerzone ausscheiden.

*§ 34^{bis} wird zu § 34^{ter}.**§ 37 lautet neu. b) Rechtswirkungen*

Die mit den Schutzzonen verbundenen Enteignungsrechte und Eigentumsbeschränkungen sind zu bezeichnen, soweit sie sich nicht aus der kantonalen und eidgenössischen Gesetzgebung ergeben.

*§ 37^{ter}. Wird neu zu § 34^{bis}**§ 39 Absatz 3 lit. g) und h) neu:*

¹ ...

² ...

³ ...

a) ...

b) ...

c) ...

d) ...

e) ...

- f) ...
- g) Rahmenbedingungen für die Privaterschliessung
- h) Ökologische Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen.

§ 42. Absatz 1 lautet neu:

¹ Die Grundeigentümer haben gegen volle Entschädigung das in den Erschliessungsplänen für öffentliche Anlagen, öffentliche Gewässer (§ 68) oder ökologische Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen bestimmte Land an das Gemeinwesen abzutreten und die Erstellung der vorgesehenen öffentlichen Leitungen und Anlagen zu dulden.

§ 44. Absatz 2 lautet neu:

¹ ...

² Sie können die Lage, die äusseren Abmessungen, die Geschosszahl, die Durchmischung der Nutzung und weitere bauliche Einzelheiten der im Plangebiet zu erstellenden Bauten und Anlagen bestimmen. In diesem Falle sind bei der Planaufgabe Profile aufzustellen.

§ 44. Absatz 4 neu:

Die Gestaltungspläne haben sich an der Grundnutzung des Zonenplanes zu orientieren.

§ 46. Absatz 1 lit. b) und c) und Absatz 3 lauten neu:

¹ ...

a) ...

b) Bauten und bauliche Anlagen, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist. Davon ausgenommen sind: Strassen, Gesamtmeliorationen und Anlagen für die zonenkonforme Haltung landwirtschaftlicher Nutztiere sowie - im Einzelfall - technische Anlagen, deren Erstellung oder Aenderung keine räumlichen Auswirkungen hat;

c) Verkehrsintensive Anlagen gemäss kantonalem Richtplan.

² ...

³ Wo für ein Bauvorhaben ein Gestaltungsplan nötig ist, bestehen gegen die Verweigerung oder Ablehnung des Planes die gleichen Beschwerdemöglichkeiten wie gegen den Erlass des Planes. Bei Verweigerung der Planaufgabe durch den Gemeinderat richtet sich die Ersatzvornahme nach § 12. Wurde der Gestaltungsplan durch den Gemeinderat zwar aufgelegt, in der Folge aber nicht beschlossen, so kann ihn der Regierungsrat bei Gutheissung der Beschwerde selber beschliessen.

§ 47. Absatz 1 lautet neu:

¹ Der Gestaltungsplan kann nach Anhören der betroffenen Grundeigentümer vom Gemeinderat aufgehoben werden, wenn innert 5 Jahren seit dem Inkrafttreten des Gestaltungsplanes nicht in wesentlichem Umfang mit dessen Verwirklichung begonnen wurde. Der Aufhebungsbeschluss bedarf der Genehmigung durch den Regierungsrat und unterliegt der Beschwerde (§ 17).

§ 49. Absatz 1 lautet neu:

¹ Die Regionalplanung erarbeitet für geographisch und wirtschaftlich zusammenhängende Räume zu Handen des kantonalen Richtplanes die Grundlagen nach § 59 für die überörtliche Raumplanung der beteiligten Gemeinden nach Massgabe des Bundesrechtes. Sie sorgt dabei für die Koordination der Zonen für verkehrsintensive Anlagen einer Region. Es können Studien über andere Fragen von regionaler Bedeutung durchgeführt werden.

§ 57. Absatz 1 lit. c und Absatz 2 lauten neu:

¹ ...

a) ...

b) ...

c) Erlass und Controlling des kantonalen Richtplanes:

d)

e)

f)

² Diese Aufgaben werden durch das Bau- und Justizdepartement und die ihm unterstellten zuständigen Ämter bearbeitet.

§ 64. Absatz 2 lautet neu:

¹ ...

² Gestützt auf die Beratungen im Kantonsrat und nach Anhören der interessierten Einwohnergemeinden und Regionalplanungsorganisationen ist der Entwurf des Richtplanes zu überarbeiten und während 30 Tagen öffentlich aufzulegen. Zum Entwurf kann sich während der Auflagefrist jedermann äussern. Das Bau- und Justizdepartement hat zu den Einwendungen Stellung zu nehmen.

§ 78. Absatz 3 neu:

¹ ...

² ...

³ Das gleiche Recht steht dem Gemeinderat zur Realisierung von Aussiedlungen landwirtschaftlicher Gewerbe zu. § 79 ist sinngemäss anwendbar.

§ 101 . Absatz 2 lautet neu:

¹ ...

² Der Gemeinderat erzeigt in einem Übersichtsplan, welche Teile der Bauzone weitgehend überbaut und erschlossen sind, welche baureif sind und welche innert 5 Jahren baureif gemacht werden sollen (Erschliessungsbereich). Die Grösse des Erschliessungsbereiches hat in einem angemessenen Verhältnis zu jener der Bauzone zu stehen. Der Übersichtsplan ist nachzuführen.

§ 103 . Absatz 1 lautet neu:

¹ Private Erschliessungsanlagen wie Zufahrtswege, Abstellplätze und Hausanschlüsse dienen einer oder wenigen Bauten oder Wohneinheiten.

§ 105 . lautet neu:

¹ Die Gemeinde hat in der Bauzone private Erschliessungsanlagen, die in den Nutzungsplänen zu öffentlichen Erschliessungsanlagen bestimmt sind, innert 15 Jahren zu übernehmen und soweit erforderlich auszubauen.

² Die Entschädigung richtet sich nach den Grundsätzen des Enteignungsrechts.

³ § 101 Absatz 4 ist sinngemäss anzuwenden.

§ 110 . Absatz 3 lautet neu:

¹ ...

² ...

³ Die Anschluss- und Benützungsgebühren sind so zu bemessen, dass sich die Versorgungs- und Gewässerschutzanlagen selbst erhalten. In der Regel ist auf das Mass der Benützung abzustellen.

§ 113 neu. Anlagen des Kantons

¹ Erhebt der Kanton für den Bau von Kantonsstrassen gemäss § 14 des Strassengesetzes Erschliessungsbeiträge, so richtet sich die Bemessung des einzelnen Beitrages nach dem Anteil der kostenpflichtigen Unternehmung am Verkehrsaufkommen.

² Kostenpflichtig sind Unternehmungen, welche den Ausbau der Kantonsstrassen durch ein Bauvorhaben unmittelbar verursachen (Aenderung von Ein- und Ausfahrten, Einlenker, Verbreiterung der Strassenanlage usw.) oder - zusammen mit andern Dritten - durch ihren überdurchschnittlichen Beitrag am Verkehrsaufkommen den Bau oder Ausbau der Kantonsstrasse verursachen (Verbreiterung der Strasse, Ausbau von Kreiseln, Beseitigung von Engpässen usw.).

³ Massgebend für die Kostenbeteiligung sind - wo festgelegt - die zulässigen Verkehrsbewegungen, ansonsten die tatsächlichen.

⁴ Die Höhe der abgewälzten Kosten richtet sich nach dem Anteil der beitragspflichtigen Unternehmungen am gesamten Verkehrsaufkommen.

⁵ Zuständig zum Vollzug ist das Bau- und Justizdepartement.

⁶ Der Regierungsrat erlässt eine Verordnung.

§ 118 Absatz 2 wird gestrichen.

§ 119^{ter} neu *Ökologische Ersatz- und Ausgleichsmassnahmen*

Flächen für ökologische Ersatz- und Ausgleichsmassnahmen sind durch die zuständige Behörde freihändig, durch Landumlegung oder durch Enteignung zu erwerben, soweit es der Schutz erfordert.

§ 128. Absatz 4 lit. e) und g) lauten neu:

¹ ...

² ...

³ ...

⁴ ...

a) ...

b) ...

c) ...

d) ...

e) Beiträge an Vereinigungen des Natur-, Heimat- und Denkmalschutzes;

f) ...

g) Beiträge an denkmalpflegerische Massnahmen.

§ 133. lautet neu:

¹ Die Gemeinden können ergänzende Bauvorschriften erlassen, soweit diese der kantonalen Bauverordnung nicht widersprechen.

² Im Zusammenhang mit Nutzungsplänen können sie auch Zonenvorschriften erlassen. Diese bedürfen der Genehmigung durch den Regierungsrat.

§ 134. Absatz 3 lit. c lautet neu:

¹ ...

² ...

³ ...

a) ...

b) ...

c) das Verfahren nach § 38^{bis}

§ 135. Absatz 2 lautet neu:

¹ ...

² Das Bau- und Justizdepartement ist Baubehörde, wenn es im Rahmen eines kantonalen Nutzungsplanes dazu bestimmt wird.

§ 140. lautet neu:

¹ Die Bauabstände von öffentlichen Strassen und andern öffentlichen Verkehrsflächen werden durch die kantonale Bauverordnung und die Nutzungspläne festgelegt.

§ 143^{bis} Absatz 4 lautet neu:

¹ ...

² ...

³ ...

⁴ Im Übrigen gilt die Bundesgesetzgebung über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen.

§ 147. lautet neu:

¹ Bei der Erstellung und Aenderung von Bauten und baulichen Anlagen oder bei deren Nutzungsänderung sind die für die jeweilige Nutzung erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu schaffen, sofern nicht überwiegende Interessen des Umweltschutzes oder der Raumplanung entgegenstehen. Massgebend für die Festlegung des Angebotes an Abstellplätzen ist die jeweilige Norm des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute.

² Wenn notwendig und zumutbar kann die Erstellung von Abstellplätzen auch bei bestehenden Nutzungen angeordnet werden.

³ Insbesondere im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung bei publikumsintensiven Anlagen (§ 46 Absatz 1 lit. c) kann die zuständige Behörde als verschärfte Massnahmen zur Emissionsbegrenzung die Zahl der Abstellplätze beschränken und deren Bewirtschaftung verlangen.

⁴ Die Gemeinden können durch Reglemente und Nutzungspläne aus Gründen des Umweltschutzes und der Raumplanung die Zahl der Abstellplätze beschränken oder diese ganz ausschliessen, die Parkplatzbewirtschaftung regeln, die Anwohnerprivilegierung auf öffentlichem Grund einführen und die Schaffung von Gemeinschaftsanlagen vorsehen.

⁵ Können oder dürfen die erforderlichen Abstellflächen nicht in geeigneter Lage erstellt werden, so hat der Grundeigentümer nach Vorschrift der Gemeinde

- a) sich entweder an einem Gemeinschaftsunternehmen zur Schaffung von Parkraum zu beteiligen;
- b) oder nach § 43 der Verordnung über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren für die Gemeinden des Kantons Solothurn eine Ersatzabgabe zu entrichten, welche von der Gemeinde für öffentliche Abstellflächen und den öffentlichen Verkehr zu verwenden ist.

II

Die Kantonale Bauverordnung vom 3. Juli 1978¹⁾ wird wie folgt geändert:

§ 1. Absatz 2 und Absatz 4 lauten neu:

¹ ...

² Die Gemeinden können in einem Reglement ergänzende Vorschriften erlassen, soweit sie der vorliegenden Verordnung nicht widersprechen.

³ ...

⁴ Vorschriften, welche im Nutzungsplanverfahren erlassen werden, bedürfen der Genehmigung durch den Regierungsrat, der sie auf ihre Rechtmässigkeit und Zweckmässigkeit hin überprüft. Sie treten mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.

§ 2. Absatz 5 wird aufgehoben.

§ 42. lautet neu:

¹ Die für die jeweilige Nutzung erforderlichen oder zulässigen Abstellplätze für Motorfahrzeuge werden von der Baubehörde festgelegt.

² Diese kann die Erstellung von Abstellplätzen auch bei bestehenden Nutzungen anordnen, wenn dies notwendig und zumutbar ist.

³ Massgebend für die Festlegung des Angebotes an Abstellplätzen sind die entsprechende Norm des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute und allfällige Regelungen der Gemeinde.

⁴ Die Beseitigung oder Zweckänderung von Abstellplätzen bedarf der Bewilligung der Baubehörde.

¹⁾ BGS 711.61.

⁵ Können oder dürfen die erforderlichen Abstellplätze nicht in geeigneter Lage erstellt werden, so hat der Grundstückseigentümer nach Vorschrift der Gemeinde

- a) sich entweder an einem Gemeinschaftsunternehmen zur Schaffung von Parkraum zu beteiligen;
- b) oder nach § 43 der Grundeigentümerbeitragsverordnung eine Ersatzabgabe zu entrichten, welche von der Gemeinde für öffentliche Abstellflächen und für Ausgaben des öffentlichen Verkehrs zu verwenden ist.

§ 46. Absatz 1 lautet neu:

¹ Sofern durch Nutzungspläne (Baulinien) nichts anderes bestimmt ist, müssen Bauten bei Kantonsstrassen einen Abstand von 6 m und bei den übrigen öffentlichen Verkehrsflächen von 5 m einhalten. Diese Vorschriften gelten auch für unterirdische Bauten, Umbauten und den Wiederaufbau abgebrochener oder zerstörter Gebäude.

§ 58. Absatz 4 lautet neu:

¹ ...

² ...

³ ...

⁴ Im Übrigen ist die Bundesgesetzgebung über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen anwendbar.

III

Anhang IV (BGS 711.611.4) zur Kantonalen Bauverordnung wird aufgehoben.

IV

Die kantonale Verordnung über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren¹⁾ (Grundeigentümerbeitragsverordnung) wird wie folgt geändert:

§ 4. Wird gestrichen

§ 28. Absatz 2 lautet neu:

¹ ...

² Diese dienen zur Finanzierung von Betrieb und Unterhalt der Erschliessungsanlagen. Ihre Höhe ist so zu bemessen, dass sich die Anlagen selbst erhalten (Deckung der Kosten von Verwaltung, Unterhalt, Abschreibung, Verzinsung usw.).

³ ...

¹⁾ BGS 711.41.

V.

Diese Änderungen treten nach der Publikation im Amtsblatt auf einen vom Regierungsrat zu bestimmenden Zeitpunkt in Kraft.

Im Namen des Kantonsrates

Präsident

Ratssekretär

Dieser Beschluss unterliegt Referendum.
