

# Regierungsratsbeschluss

vom 26. Juni 2023

Nr. 2023/1059

## **Änderung des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie der Kantonalen Bauverordnung (KBV) Kenntnisnahme vom Vernehmlassungsergebnis und Botschaft und Entwurf an den Kantonsrat**

---

### **1. Erwägungen**

Mit RRB Nr. 2023/146 vom 31. Januar 2023 hat der Regierungsrat den Entwurf zur Änderung des Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 711.1) sowie der Kantonalen Bauverordnung (KBV; BGS 711.61) in erster Lesung beraten und beschlossen. Das Bau- und Justizdepartement (BJD) ist ermächtigt und beauftragt worden, ein Vernehmlassungsverfahren durchzuführen. Die Vernehmlassungsfrist endete am 31. März 2023. Eine Vernehmlassungsteilnehmerin (40) ersuchte mit E-Mail vom 17. März 2023 um Erstreckung der Vernehmlassungsfrist um einen Monat, welche ihr gewährt wurde.

#### 1.1 Eingegangene Vernehmlassungen

Eine Vernehmlassung eingereicht haben:

- Verband Solothurner Einwohnergemeinden und Verband des Gemeindepersonals des Kantons Solothurn (1)
- Direktion Bau Olten (2)
- Einwohnergemeinde Oberdorf (3)
- SP Kanton Solothurn (4)
- Regionalplanungsgruppe espaceSOLOTHURN (5)
- Matthias Anderegg, Kyburg-Buchegg (6)
- Industrie- und Handelsverein Region Olten (7)
- Solothurner Banken (8)
- espace.mobilité (9)
- phalt Architekten AG (10)
- Einwohnergemeinde Niederbuchsiten (11)
- Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg (12)
- FDP.Die Liberalen Kanton Solothurn (13)

- SIA Sektion Solothurn (14)
- Einwohnergemeinde Däniken (15)
- Baumeisterverband Solothurn (16)
- Hauseigentümergebiet Region Olten (17)
- Die Mitte Kanton Solothurn (18)
- Einwohnergemeinde Neuendorf (19)
- Schweizerische Vereinigung Beratender Ingenieurunternehmen, Regionalgruppe Solothurn (20)
- Kantonal-Solothurnischer Gewerbeverband (21)
- Solothurnischer Anwaltsverband, Fachgruppe Bau-, Planungs- und Umweltrecht (22)
- Einwohnergemeinde Rechterswil (23)
- Bruno Walter Architekten + Planer AG, Solothurn (24)
- Solothurner Heimatschutz (25)
- Solothurner Handelskammer (26)
- Verkehrsclub der Schweiz, Sektion Solothurn (27)
- Stadt Grenchen (28)
- Grüne Kanton Solothurn (29)
- Einwohnergemeinde Breitenbach (30)
- Solothurner Bauernverband (31)
- Gerichtsverwaltung Kanton Solothurn (32)
- Thomas Schneitter, Solothurn (33)
- Hauseigentümergebiet Kanton Solothurn (34)
- Grünliberale Kanton Solothurn (35)
- Stadt Solothurn (36)
- Einwohnergemeinde Biberist (37)
- Einwohnergemeinde Schönenwerd (38)
- Organisation der Wirtschaft für erneuerbare Energien und Energieeffizienz (39)
- SVP Kanton Solothurn (40).

## 2. Vernehmlassungsergebnis

### 2.1 Einleitende Bemerkungen

Die Vorlage als Ganzes wird von den Vernehmlassungsteilnehmern begrüsst. Einige Rückmeldungen zielen jedoch auch darauf ab, weitere Bestimmungen des PBG und der KBV zu revidieren (vgl. zu den einzelnen Vorschlägen weiter unten; sofern diese in direktem Zusammenhang mit der Vorlage stehen, werden sie unter den einzelnen Bestimmungen [2.2 und 2.3] abgehandelt). Es soll daran erinnert werden, dass die vorliegende Vorlage primär der Umsetzung erheblich erklärter Aufträge und der Ermöglichung des elektronischen Baugesuchsverfahrens dienen soll. Eine Gesamtrevision des PBG und der KBV ist gegenwärtig nicht angezeigt und steht auch nicht zur Disposition.

Die *Hauptanliegen* der Stellungnahmen werden im Folgenden bei den jeweiligen Bestimmungen zusammengefasst dargestellt, wobei anzumerken ist, dass sich naturgemäss zahlreiche Eingaben gruppenweise ähneln oder diese gar deckungsgleich sind.

### 2.2 Stellungnahme zu den einzelnen Bestimmungen (PBG)

#### § 27 Abs. 2 und 3

Zahlreiche Vernehmlassungsteilnehmer begrüssen die Streichung (1, 3, 4, 5, 11, 12, 30, 33, 36, 37), andere wiederum fordern, die Bestimmungen seien unbedingt beizubehalten (7, 8, 13, 16, 17, 21, 26, 28 [Abs. 2 betreffend], 34, 40 [Abs. 2 betreffend]). Weitere Vernehmlassungsteilnehmer fordern, die Bestimmung sei so zu revidieren, dass Landwirtschaftsland nicht mehr als Reservezone ausgeschieden werden dürfe (14, 20, 25).

Stellungnahme Regierungsrat: § 27 Abs. 2 ist angesichts der kontroversen Vernehmlassungseingaben zu belassen. Weiterhin zu streichen ist jedoch § 27 Abs. 3, da die entsprechende Norm dem übergeordneten Recht, namentlich den entsprechenden Voraussetzungen zur Einzonung eines Grundstücks, widerspricht. Obschon Bundesrecht ohnehin vorgeht, ist es angezeigt, den inhaltlich falschen § 27 Abs. 3 zu streichen.

Anpassung: § 27 Abs. 2 wird beibehalten.

#### § 58 Abs. 1 und 2

Die überwiegende Mehrheit begrüsst die Anpassung (1, 3, 4, 5, 11, 12, 14, 20, 24, 25, 30, 33, 36 [Abs. 2 betreffend], 37). Ein Vernehmlassungsteilnehmer lehnt die Anpassung ab (27).

Stellungnahme Regierungsrat: Die Norm wird wie in der Vorlage vorgesehen angepasst.

Anpassung: -

#### § 134

Die Kompetenzdelegation zu Handen des Kantonsrates wird begrüsst (1, 3, 5, 11, 12, 15, 20, 21, 27, 36 [wonach die Begründung aber, ohne dass dies von der Vernehmlassungsteilnehmerin näher ausgeführt wird, nicht überzeuge], 37, 38). Teilweise wird verlangt, dass die Baubehörde ein Verfahrensprogramm zu definieren habe, sobald es der Lauf des Verfahrens zulasse (10, 14, 24, 25).

Stellungnahme Regierungsrat: Die Norm wird wie in der Vorlage vorgesehen angepasst. Die Vorgabe eines Verfahrensprogramms hingegen ist nicht angezeigt. Der Mehrwert eines Verfahrensprogramms, das - je nach Komplexität des Bauvorhabens und je nach Bestand und Umfang

von Einsprachen - immer wieder angepasst werden muss, ist nicht ersichtlich. Überdies würde damit den örtlichen Baubehörden eine weitere formelle Pflicht auferlegt werden. Dies ist abzulehnen.

Anpassung: -

#### **§ 147 Abs. 4**

Wenig überraschend am umstrittensten in der Vorlage ist die Bestimmung in § 147 Abs. 4 PBG. Zur Erinnerung: Neu soll in besagter Norm folgender Satz ergänzt werden: *«In gleicher Weise [Anm.: in Reglementen oder Nutzungsplänen] können sie [Anm.: die Gemeinden], insbesondere bei verkehrsintensiven Anlagen und grösseren Überbauungen, die Anzahl aussenliegender Abstellplätze begrenzen und das Verhältnis von aussenliegenden zu innenliegenden Abstellplätzen vorschreiben.»*

Während einige Vernehmlassungsteilnehmer die Kompetenz zu Gunsten der Gemeinden begrüssen (1, 3, 5, 11, 12, 15, 19, 30, 33, 37), wird teils die Normierung im kantonalen Recht einer konkreten Fläche bzw. Anzahl Abstellplätze gefordert, ab wann die Abstellplätze zwingend mehrgeschossig angeordnet werden müssen (2, 4, 18, 27, 31 [sinngemäss], 38 [sinngemäss]). Teils wird gefordert, dass innenliegende Parkplätze erst ab einer Grösse von 10 Plätzen (6, 10, 14, 20 [8-10 Plätze], 24, 25), einer anderen Anzahl als die in der Botschaft dargelegte (8, 22; in der Botschaft ist in Bezug auf den Terminus von «grösseren Überbauungen» von fünf Wohnungen oder mehr die Rede) oder nur bei Einkaufszentren (13, 21, 26, 34) vorgeschrieben werden dürfe. Eine Vernehmlassungsteilnehmerin bringt vor, es müsste in der revidierten Norm von ebenerdigen und nicht ebenerdigen, und nicht von innen- und aussenliegenden Abstellplätzen die Rede sein (36).

Stellungnahme Regierungsrat: Die Vorbringen lassen sich in drei Fragestellungen einteilen: Soll von innen- und aussenliegenden Parkplätzen oder von ebenerdigen und nicht ebenerdigen Abstellplätzen die Rede sein? Soll die entsprechende Möglichkeit auf Bauvorhaben ab einer gewissen Grösse begrenzt werden? Soll der Kanton eine Mindestanzahl an Parkplätzen festlegen, ab wann diese innenliegend (oder eben nicht ebenerdig) errichtet werden müssen und damit im Ergebnis eine Pflicht für die Gemeinden schaffen?

Was die Begriffsdefinition anbelangt, ist weiterhin von innen- und aussenliegenden Abstellplätzen auszugehen. Das Begriffspaar «ebenerdig» und «nicht ebenerdig» ist zu unklar und deshalb nicht zu verwenden. Ebenso ermöglicht die gewählte Begriffsdefinition, bei ungünstigen örtlichen Verhältnissen (felsiger Untergrund, mittlerer Grundwasserspiegel) die Abstellplätze oberirdisch, aber innenliegend zu errichten (bspw. mittels einem mehrstöckigen Parkhaus).

Angesichts der Vernehmlassungseingaben sind folgende Änderungen vorzunehmen: Anstelle von grösseren Überbauungen und verkehrsintensiven Anlagen ist eine konkrete Zahl zu definieren. Es bietet sich an, von *zehn* Abstellplätzen für Personenwagen auszugehen. Nicht abzuweichen ist vom Mechanismus, dass die Gemeinden entsprechend legiferieren *können*. Es ist sachgerecht, gerade vor dem Hintergrund der Gemeindeautonomie, die Regelung den Gemeinden zu überlassen. Hingegen scheint es angesichts der Vernehmlassungseingaben angebracht, immerhin für verkehrsintensive Anlagen eine Pflicht für innenliegende Abstellplätze für Personenwagen (nicht Lastkraftwagen) vorzugeben. Angebracht scheint eine Prozentzahl von 40%. Es ist hierfür ein neuer Absatz zu schaffen.

Der Klarheit halber ist in beiden Absätzen von *Neubau* die Rede. Damit wird dargetan, dass bestehende Bauten durch die Gesetzesänderung nicht rechtswidrig werden und somit auch nicht in den Besitzstand fallen.

Anpassung: § 147 Abs. 4: (...) In gleicher Weise [Anm.: in Reglementen oder Nutzungsplänen] können sie [Anm.: die Gemeinden] *für den Neubau von Bauten, bei welchen mehr als 10 Abstellplätze für Personenwagen erstellt werden müssen*, die Anzahl aussenliegender Abstellplätze begrenzen und das Verhältnis von aussenliegenden zu innenliegenden Abstellplätzen vorschreiben.

§ 147 Abs. 4<sup>bis</sup> (neu): *Beim Neubau verkehrsintensiver Anlagen sind mindestens 40% der zu erstellenden Abstellplätze für Personenwagen innenliegend anzuordnen.*

## 2.3 Stellungnahme zu den einzelnen Bestimmungen (KBV)

### § 3

Die Änderungen werden begrüsst (1, 3, 5, 10, 11, 12, 20, 21, 24, 25, 27, 32, 36, 37, 38 [teilweise; vgl. sogleich]). Vereinzelt wird vorgebracht, Warenautomaten sollten bewilligungspflichtig bleiben (22, 38).

Stellungnahme Regierungsrat: Zu der Unterstellung der Warenautomaten unter die Bewilligungspflicht vgl. unter § 3<sup>ter</sup> Abs. 1 Bst. e.

Anpassung: § 3 Abs. 2 Bst. w: *Reklamen und Warenautomaten.*

### § 3<sup>bis</sup>

Während die Anpassung der Bestimmung mehrheitlich begrüsst wird (4, 8, 10, 14, 16, 19, 20, 21 [wobei eine Ausweitung der Meldepflicht auf sämtliche Luft/Wasser-Wärmepumpen angeregt wird, gleich wie dies die Vernehmlassungsteilnehmerin 39 anregt], 24, 25, 27, 36, 37, 38), verlangt ein Teil der Vernehmlassungsteilnehmer die gänzliche Befreiung der vollständig im Gebäudeinnern aufgestellten Luft/Wasser-Wärmepumpen von der Baubewilligungs- resp. Meldepflicht (2, 7, 13, 17, 26, 34). Andere wiederum regen an, die Meldefrist auf 30 Tage, analog zu den Solaranlagen, zu begrenzen (1, 3, 5, 11, 12, 18, 22 [wobei auf das Meldeverfahren aus Gründen der Rechtssicherheit zu verzichten ist], 35). Eine Teilnehmerin führt an, das Meldeverfahren für innenliegende Wärmepumpen sei auch ausserhalb der Bauzone einzuführen (40).

Stellungnahme Regierungsrat: Sowohl die Frist von 60 Tagen wie auch die Meldepflicht sind beizubehalten. In der Praxis zeigt sich, dass auch innenliegende Wärmepumpen in Bezug auf Lärm problematisch sein können. Werden die entsprechenden Mängel vor der Errichtung der Wärmepumpe erkannt und behoben, so ist dies oftmals kostengünstig. Nachträgliche Behebungen von Mängeln sind demgegenüber in der Regel teuer. Vor diesem Hintergrund ist die Meldepflicht beizubehalten. Die 60-tägige Frist dient insbesondere den Baubehörden. Angesichts der Tatsache, dass die Unterlagen oftmals dem Amt für Umwelt (AfU) zur Prüfung zugestellt werden, obwohl ebendiese Prüfung von kurzer Dauer ist, und gerade die Laienbehörden nicht jede Woche tagen, dürfte die vorgeschlagene Frist von 30 Tagen zu kurz bemessen sein. Es ist gerade bei Laienbehörden unrealistisch anzunehmen, zwischen Eingang des Gesuchs, Überweisung des Gesuchs zur Prüfung an das AfU, Prüfung des Gesuchs selbst, Rückmeldung durch das AfU sowie einer allfälligen Rückmeldung an die Bauherrschaft vergangen keine 30 Tage.

Anpassung: -

### § 3<sup>ter</sup>

Die Einführung baubewilligungsfreier Tatbestände *im Generellen* wird grossmehrheitlich explizit unterstützt (1, 3, 4, 5, 10, 11, 12, 14, 16, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 27, 32, 35, 36, 37, 40). Eine Vernehmlassungsteilnehmerin wünscht anstelle der Bewilligungsfreiheit die Meldepflicht (15, ähnlich auch teilweise 35), ein anderer lehnt die Bewilligungsfreiheit gänzlich ab (22).

Stellungnahme Regierungsrat: Dem Regierungsrat ist bewusst, dass der Paradigmenwechsel und die damit einhergehende Praxisänderung für die örtlichen Baubehörden eine grosse Herausforderung darstellen wird. Mit entsprechenden Schulungen sollen ebendiese auf die entsprechenden Anpassungen vorbereitet werden. Die Etablierung einer Praxis dürfte wiederum mehrere Jahre und entsprechende Beschwerde- und Gerichtsentscheide in Anspruch nehmen. Das in Folge eines kantonsrätlichen Auftrags angestossene und mit der Gesetzesänderung verbundene langfristige Ziel, sowohl Privatpersonen wie auch die örtlichen Baubehörden zu entlasten, lässt sich jedoch nur mit der Baubewilligungsfreiheit und nicht mit dem Meldeverfahren erreichen. Letzteres bedeutet nur (aber immerhin) den Verzicht auf die Publikation und die öffentliche Auflage, bringt jedoch für die Bauherrschaft den gleichen Aufwand mit sich wie beim ordentlichen Baubewilligungsverfahren.

Anpassung: -

Tatbestände *ausserhalb der Bauzone* betreffend wird teilweise verlangt, bauliche Änderungen im Gebäudeinnern und Unterhaltsarbeiten auch ausserhalb der Bauzone als bewilligungsfrei zu erklären (13, 17, 21, 26, 34), während sich ein Vernehmlassungsteilnehmer einen eigentlichen Katalog bewilligungsfreier Tatbestände ausserhalb der Bauzone wünscht (31). Eine andere Vernehmlassungsteilnehmerin wiederum begrüsst explizit die Einschränkung der bewilligungsfreien Tatbestände auf innerhalb der Bauzone (35).

Stellungnahme Regierungsrat: Da in der Vorlage ausdrücklich nur zu Tatbeständen innerhalb der Bauzone legiferiert wird, gilt für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone weiterhin die Praxis des Bau- und Justizdepartements. So sind auch ausserhalb der Bauzone (grundsätzlich!) Bauvorhaben bis zu drei Monaten bewilligungsfrei, gleich wie reine Sanierungs- und Unterhaltsarbeiten. Die Einführung von expliziten Tatbeständen ausserhalb der Bauzone ist dezidiert abzulehnen. Zum einen «ritz» die Befreiung von der Baubewilligungspflicht bereits innerhalb der Bauzone die Grenzen des von Bundesrechts wegen Zulässigen. Dies gilt umso mehr ausserhalb der Bauzone (so wurde im Urteil des Bundesgerichts 1C\_505/2017 vom 15. Mai 2018 die Frage aufgeworfen [und dann schliesslich verneint], ob ein Ablagerungsplatz für Schnee baubewilligungspflichtig sei). Hinzu kommt, dass ausserhalb der Bauzone, je nach Nutzung, andere materiell-rechtliche Vorschriften gelten (zonenkonform vs. zonenfremd). Überdies würde ein Katalog noch weitere Probleme mit sich bringen: Wäre die Errichtung einer bewilligungsfreien, aber potentiell rechtswidrigen Baute oder bauliche Anlage strittig, so müsste in erster Linie die örtliche Baubehörde über die Rechtmässigkeit des Vorhabens entscheiden. Erfahrungsgemäss sind die örtlichen Baubehörden jedoch durchaus dankbar, wenn nicht sie, sondern das Departement über die Rechtmässigkeit von Tatbeständen ausserhalb der Bauzone entscheiden muss (so im ordentlichen Baubewilligungsverfahren). Im Übrigen ist dem Vorbringen, bauliche Änderungen im Gebäudeinnern müssten ausserhalb der Bauzone bewilligungsfrei erklärt werden, nicht zu folgen. Gerade ausserhalb der Bauzone ist die Thematik der zur Verfügung stehenden Wohnfläche zentral (sowohl für landwirtschaftliches wie auch für zonenfremdes Wohnen), weshalb sich eine vorgängige Überprüfung rechtfertigt.

Anpassung: -

Einige Vernehmlassungsteilnehmer sprechen sich für die Aufnahme von Elektro-Ladestationen in den Katalog der bewilligungsfreien Tatbestände aus (1, 3, 4, 5, 11, 12, 19 [zumindest an der Hauswand, nicht aber freistehende Ladestationen], 36).

Stellungnahme Regierungsrat: Elektro-Ladestationen an Hauswänden («Wall-Box») dürften unter § 3<sup>ter</sup> Abs. 2 fallen. Die Befreiung von (grösseren) Elektro-Ladestationen von der Bewilligungspflicht dürfte gerechtfertigt sein, wobei daran zu erinnern ist, dass gemäss Bundesrecht erforderlichen Bewilligungen und Kontrollen (Elektrizitätsgesetzgebung) vorbehalten bleiben. Die entsprechende Anpassung ist unter § 3<sup>ter</sup> Abs. 1 Bst. a vorzunehmen.

Anpassung: (siehe § 3<sup>ter</sup> Abs. 1 Bst. a)

### § 3<sup>ter</sup> Abs. 1 Bst. a

Ein Vernehmlassungsteilnehmer führt an, die Abgrenzung zwischen Fahnenstangen und Reklamen (bspw. Reklamefahnen von Unternehmen) dürfte schwierig werden (22). Eine weitere Vernehmlassungsteilnehmerin bringt vor, Fahnenstangen sollten nicht bewilligungsfrei erklärt werden, da diese ein potentiell Streitobjekt darstellten (28). Eine andere Vernehmlassungsteilnehmerin wiederum fordert eine Höhenbegrenzung für Fahnenstangen und eine Begrenzung der Anzahl bewilligungsfreier Fahnenstangen pro Hauptbau (37). Eine weitere Vernehmlassungsteilnehmerin begrüsst explizit die Befreiung von Fahnenstangen von der Bewilligungspflicht (40).

Stellungnahme Regierungsrat: Um Abgrenzungsprobleme zu vermeiden, soll neu von *einzelnen* Fahnenstangen die Rede sein. Dies reduziert auch das Konfliktpotential. Da Reklamen baubewilligungspflichtig bleiben, erstreckt sich die Privilegierung nicht auf kommerziell genutzte Fahnenstangen. Materiell-rechtliche Anforderungen sind nicht anzupassen.

Anpassung: § 3<sup>ter</sup> Abs. 1 Bst. a: *Kandelaber*, Verkehrssignale, Strassentafeln, Poller, Vermessungszeichen, *Elektro-Ladestationen*, Hydranten und *einzelne* Fahnenstangen.

### § 3<sup>ter</sup> Abs. 1 Bst. b

Eine Vernehmlassungsteilnehmerin führt an, die Ausnahme von der Baubewilligungspflicht für unbeheizte Bauten solle sich auf solche mit einer Fläche von 5 m<sup>2</sup> beschränken und darüber hinaus sollten ebendiese Bauten bezüglich Grenz- bzw. Strassenabstand privilegiert werden (2). Eine weitere Vernehmlassungsteilnehmerin fürchtet Verletzungen der Grünflächenziffer sowie die Versiegelung von Boden, weswegen eine Unterstellung unter das Meldeverfahren verlangt wird (29). Ferner wird angebracht, eine Aneinanderreihung solcher Objekte könnte zu einer Umgehung der Bewilligungspflicht führen (37). Schliesslich wird die Frage aufgeworfen, ob Wintergärten auch dazuzuzählen wären (38).

Stellungnahme Regierungsrat: An der vorgesehenen Grösse von 10 m<sup>2</sup> (inkl. Dachvorsprünge) ist weiterhin festzuhalten. Um Abgrenzungsprobleme zu vermeiden, soll neu von *einzelnen* Bauten die Rede sein. Im Übrigen ist anzumerken, dass Wintergärten in der Regel bewohnt werden und folglich nicht unter die Bewilligungsfreiheit fallen. Eine materiell-rechtliche Privilegierung fällt ausser Betracht.

Anpassung: § 3<sup>ter</sup> Abs. 1 Bst. b: *Einzelne* unbeheizte Bauten mit (...).

### § 3<sup>ter</sup> Abs. 1 Bst. c

Ein Vernehmlassungsteilnehmer erachtet die bewilligungsfrei möglichen Aufschüttungen/Abgrabungen entlang der Grundstücksgrenze als heikel (22). Weiter bringt eine Vernehmlassungsteilnehmerin an, der entsprechende Tatbestand sei dem Meldeverfahren zu unterstellen (29).

Stellungnahme Regierungsrat: Gerade im Bereich der Grundstücksgrenze dürfte die nachbarschaftliche Kontrolle - trotz Bewilligungsfreiheit - i.d.R. dazu führen, dass dem materiellen Recht hinreichend Rechnung getragen wird. Im Übrigen bleiben Stützmauern bewilligungspflichtig.

Anpassung: -

### § 3<sup>ter</sup> Abs. 1 Bst. d

Einige Vernehmlassungsteilnehmer äussern Bedenken mit Blick auf die einzuhaltenden Sichtbermen (19, 32, 38), ein weiterer Vernehmlassungsteilnehmer fordert die Aufnahme von Lebhägen

in den Katalog der bewilligungsfreien Tatbestände (22). Eine Vernehmlassungsteilnehmerin lehnt den bewilligungsfreien Tatbestand ab (29).

Stellungnahme Regierungsrat: Soweit die Einhaltung von Sichtbermen zur Diskussion steht, so ist auf § 3<sup>ter</sup> Abs. 4 zu verweisen, wonach die Entbindung der Bewilligungspflicht nicht von der Einhaltung der Vorschriften des materiellen Rechts entbindet. Überdies bleiben Lebhäge, unbe-sehen ihrer Höhe, aufgrund eines Bundesgerichtsurteils (1C\_424/2016 vom 27. März 2017) bewil-ligungsfrei.

Anpassung: -

### **§ 3<sup>ter</sup> Abs. 1 Bst. e**

Eine Vernehmlassungsteilnehmerin bringt an, es sollen auch Kandelaber und Abfalleimer in den Katalog aufgenommen werden (4). Ein weiterer Vernehmlassungsteilnehmer stellt die Frage, ob die Kubikmeterbeschränkung sich auch auf Schaukästen und Warenautomaten beziehe (22). Schaukästen, Warenautomaten und Verteilkabinen betreffend wird von einer Vernehmlassungs-teilnehmerin die Streichung der Bewilligungsfreiheit resp. die Unterstellung unter die Baubewil-ligungspflicht verlangt (38).

Stellungnahme Regierungsrat: Kandelaber sind unter Buchstabe a als bewilligungsfrei zu ergän-zen. Die Warenautomaten sind, entgegen der ursprünglichen Vorlage, der Bewilligungspflicht zu unterstellen. Wie zu Recht vorgebracht wird, gehen mit Warenautomaten oftmals Immissio-nen einher (Hin- und Wegfahrt, Autotüren etc.), welche eine vorgängige Prüfung rechtfertigen. Abfalleimer sind zu ergänzen.

Anpassung: § 3<sup>ter</sup> Abs. 1 Bst. e: Schaukästen, ~~Warenautomaten~~ und Verteilkabinen mit bis zu zwei Kubikmeter Inhalt sowie kleine Behälter wie Robidogs, *Abfalleimer* und Kompostbehälter (siehe § 3<sup>ter</sup> Abs. 1 Bst. a).

### **§ 3<sup>ter</sup> Abs. 1 Bst. f**

Ein Vernehmlassungsteilnehmer verlangt, aufgrund potentieller Bodenversiegelungen, den Tat-bestand unter die Meldepflicht zu stellen (27). Eine weitere Vernehmlassungsteilnehmerin bringt vor, die Frist von drei Monaten sei zu kurz (32). Abgelehnt wird die Bestimmung von ei-ner Vernehmlassungsteilnehmerin (38).

Stellungnahme Regierungsrat: An der Normierung der jahrzehntelangen Praxis ist festzuhalten.

Anpassung: -

### **§ 3<sup>ter</sup> Abs. 1 Bst. g**

Eine Vernehmlassungsteilnehmerin beantragt die Ergänzung des Tatbestandes mit dem Termi-nus «gesundheitsrelevant», um Altlasten zu berücksichtigen (4). Weiter wird vorgebracht, der Tatbestand dürfe nur dann bewilligungsfrei sein, wenn keine Veränderung der Wohneinheiten zum Tragen komme, zumal die Anzahl Wohneinheiten aufgrund des Gebäude- und Wohnungs-registers meldepflichtig sei (15; so auch sinngemäss die Vernehmlassungsteilnehmerin 4). Eine anderer Vernehmlassungsteilnehmer fügt an, es sei wohl besser, nur diejenigen Änderungen be-willigungsfrei zuzulassen, welche den Grundriss nicht verändern (33).

Stellungnahme Regierungsrat: Die Gesundheitsrelevanz ist ein Teilbegriff der Sicherheitsrele-vanz, weswegen sich diesbezüglich eine Anpassung erübrigt. Im Übrigen ist ein Passus einzufü-gen, wonach eine Veränderung der Anzahl Wohneinheiten zur Bewilligungspflicht führt. Dies zum einen aufgrund der Meldepflicht GWR (Gebäude- und Wohnungsregister), zum anderen

weil sich in gewissen kommunalen Zonenreglementen Vorschriften bezüglich der Bautypologie finden («Einfamilienhaus» etc.).

Anpassung: § 3<sup>ter</sup> Abs. 1 Bst. g: bauliche Änderungen im Gebäudeinnern, die nicht sicherheitsrelevant sind, *soweit die Anzahl Wohneinheiten nicht verändert wird.*

### **§ 3<sup>ter</sup> Abs. 1 Bst. h**

*Keine Bemerkungen.*

### **§ 3<sup>ter</sup> Abs. 2**

Ein Vernehmlassungsteilnehmer lehnt die Bestimmung aufgrund des unbestimmten Rechtsbegriffes ab (22).

Stellungnahme Regierungsrat: Der Auffangtatbestand ist zwingend einzuführen.

Anpassung: -

### **§ 3<sup>ter</sup> Abs. 3**

Ein Vernehmlassungsteilnehmer bringt vor, es sei unklar, inwieweit die Bewilligungspflicht innerhalb von Strassenbaulinien zu beurteilen sei (22).

Stellungnahme Regierungsrat: Sowohl die Strassenbau- wie auch die Heckenabstandslinie sind zu ergänzen.

Anpassung: § 3 Abs. 3: Betrifft ein Bauvorhaben nach Absatz 1 *oder* 2 den Gewässerraum, den Wald- *oder* Heckenabstand, eine Strassenbaulinie, eine Schutzzone oder ein Schutzobjekt, so ist es baubewilligungspflichtig.

### **§ 3<sup>ter</sup> Abs. 4**

*Keine Bemerkungen.*

### **§ 8 Abs. 1 (i.V.m. § 71 Abs. 4)**

Ein Grossteil der Vernehmlassungsteilnehmer lehnt die Verlängerung der Einsprachefrist von 14 auf 20 Tage ab (1, 3, 5, 7, 11, 13, 16, 17, 19, 21, 26, 28, 34, 35, 37, 38). Teilweise wird sie begrüsst (4, 22, 23, 27), sofern auch gleichzeitig die Begründung der Einsprache verlangt wird (6, 10, 14, 20, 24, 25, 36).

Stellungnahme Regierungsrat: Die 14-tägige Einsprachefrist ist zu kurz bzw. bundesrechtswidrig (BGE 135 II 78). An der Anpassung ist mithin festzuhalten. Soweit noch vorgebracht wird, es sei zwingend gleichzeitig auf die einlässliche Begründung zu bestehen, so ist dies abzulehnen, zumal 20 Tage, und nicht etwa 30 Tage (wie etwa im Kanton Bern) vorgesehen sind. Mit kurzen Fristansetzungen und nur einmaliger Gewährung von Fristerstreckungen lässt sich der Schriftenwechsel schnell durchführen. Abschliessend ist darauf hinzuweisen, dass das «soll» (analog zum Verwaltungsrechtspflegegesetz [VRG; BGS 124.11]) einem «muss» entspricht. Aus Einheitlichkeitsgründen ist die Terminologie des VRG zu übernehmen.

Anpassung: -

**§ 14<sup>bis</sup> Abs. 1**

Die Anpassung der Delegationsnorm das elektronische Baugesuchsverfahren betreffend wird ausnahmslos begrüsst (1, 3, 4, 5, 6, 10, 11, 12, 14, 16, 20, 21, 24, 25, 27, 33, 36, 37, 38).

**§ 40 Abs. 1**

Die Anpassung wird begrüsst (1, 3, 5, 10, 11, 12, 14, 20, 24, 25, 27, 37, 38), wobei angemerkt wird, dass die erforderlichen Berechnungen durch die Gesuchsteller beizubringen sind (2, 19). Weiter wird vorgebracht, das angepasste Flächenmass sei innert 30 Tagen im Grundbuch anzumerken und die Grünflächenziffer innert der gleichen Frist zu prüfen (7, 13, 16, 17, 21, 26, 34).

Stellungnahme Regierungsrat: Die Einführung einer Ordnungsfrist erscheint nicht zielführend. Gerade bei Laienbehörden kann die Prüfung mehr Zeit in Anspruch nehmen. Ebenso ist daran festzuhalten, dass die Baubehörden die Berechnungen vorzunehmen haben, zumal dies ihre (hoheitliche) Aufgabe ist.

Anpassung: -

## 2.4 Weitere Anregungen

Verschiedene Vernehmlassungsteilnehmer bringen weitere Änderungswünsche vor, auf welche nachfolgend einzugehen ist.

So führt ein Vernehmlassungsteilnehmer über fast acht Seiten hinweg diverse Anpassungsvorschläge an, von Anpassungen am räumlichen Leitbild, über die Wiederaufnahme der Vorlage zur Verflüssigung von Bauland aus dem Jahr 2017 bis hin zu redaktionellen Anpassungen (33). Keiner der entsprechenden Anpassungsvorschläge erscheint zeitlich dringlich oder für die Praxis mit einem grossen Mehrwert verbunden, so dass eine Aufnahme in die vorliegende Revision angezeigt wäre. Gleiches gilt für die praktisch gleichlautenden Vorschläge einer anderen Vernehmlassungsteilnehmerin (30).

Eine Gruppe Vernehmlassungsteilnehmer bringt verschiedene, mehrheitlich gleichlautende Änderungswünsche zur KBV (§§ 21, 21<sup>ter</sup>, 22, 29 und 33<sup>bis</sup> KBV) an (6, 10, 14, 24, 25, 36 [wobei die letzteren Beiden keine konkreten Vorschläge vorbringen]). Ein Teil dieser Gruppe wünscht sich noch diverse Anpassungen des PBG (14, 24, 25). Die *Vorschläge das PBG betreffend* erscheinen weder dringlich noch für die Praxis mit einem grossen Mehrwert verbunden. Es ist darauf zu verzichten, die Grundlagen für eine Ortsplanungsrevision, welche die jeweilige Gemeinde zu erarbeiten hat, verpflichtend zu normieren (Quartieranalyse, ortsbauliche Konzepte, Bauinventar, Naturinventar, Naturkonzept). Ebenso ist bei den Vorschriften zum Gestaltungsplan davon abzusehen, zwingend ein Verfahren nach SIA 142/143 vorzuschreiben. Diese Entscheidung soll weiterhin einzig der Gemeinde als Planungsbehörde obliegen.

Was die *Anpassungswünsche zur KBV* anbelangt, so gehen die Vorschläge teils von falschen Überlegungen aus. Anzumerken ist weiter, dass die entsprechenden Bestimmungen durch den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB; BGS 711.64) zum grössten Teil vorgegeben sind und eine entsprechende Anpassung konkordatswidrig wäre. Für die vorgeschlagenen Änderungen bedeutet dies im Konkreten: Die IVHB bietet keine Grundlage für eine Streichung der vorgegebenen Ermittlung der Gebäudelänge / -breite über das flächenkleinste Rechteck, genauso wenig wie für die angebehrten Anpassungen in §§ 21<sup>ter</sup> und 22 KBV. An der Definition des flächenkleinsten Rechtecks (für die Ermittlung von Gebäudelänge / -breite) lässt sich nicht rütteln. Falsch hingegen ist die Prämisse, der Grenzabstand müsse vom flächenkleinsten Rechteck gemessen werden. Dem ist bereits heute nicht so.

Weiter ist zu erwähnen, dass gemäss Praxis des BJD auch nach nKBV der einzuhaltende Grenzabstand ab jedem Geschoss zu messen ist (v.a. bei in der Höhe gestaffelten Gebäuden). IVHB-widrig wäre jedoch die Festlegung eines flächenkleinsten Rechtecks pro Geschoss.

Soweit noch das Themenfeld des Gebäudeabstands bei Gestaltungsplänen aufgegriffen wird, so kann auf das Bulletin des Rechtsdiensts BJD 1/2023 verwiesen werden. Klar abzulehnen ist jedoch der Vorschlag, mit einem Gestaltungsplan könne der Grenz- bzw. Gebäudeabstand gegenüber den angrenzenden Grundstücken unterschritten werden. Dies würde einen massiven Eingriff in die Eigentumsrechte der angrenzenden Grundeigentümer bedeuten. Darüber hinaus ist angesichts der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zur Abweichung von der Grundordnung durch Sondernutzungspläne (vgl. zuletzt Urteil des Bundesgerichts 1C\_389/2021 vom 8. November 2022) mehr als fraglich, inwiefern dies überhaupt zulässig wäre.

## 2.5 Sonstige Anpassungen

### § 128 Abs. 3 PBG

Im jährlichen Revisionsbericht der Kantonalen Finanzkontrolle zum Geschäftsbericht 2022, datiert per 17. März 2023, steht geschrieben: «Bei der Prüfung des Ertrages im Natur- und Heimatschutzfonds (Spezialfinanzierung im Eigenkapital) stellen wir fest, dass die erforderliche Einlage aus dem Jagdpachtertrag nicht erfolgt ist. Gemäss aktuell gültiger gesetzlicher Grundlage § 128 des Planungs- und Baugesetz müsste ein gesetzlicher Anteil in den Fonds überwiesen werden. Nach Abklärungen im Amt für Raumplanung und im Amt für Wald, Jagd und Fischerei wird dieser Ertrag seit einigen Jahren nicht mehr dem Fonds überwiesen, was aus einem Schreiben vom VWD von 1988 herausgeht. Die erforderlichen Anpassungen im Planungs- und Baugesetz sind in Zusammenarbeit mit dem Rechtsdienst des BJD vorzunehmen - resp. die gesetzlichen Vorgaben sind mit der gelebten Praxis in - Einklang zu bringen.»

Bei der Revision des kantonalen Jagdgesetzes im Jahr 1998, wobei die Verwendung der Erträge des Jagdfonds neu geregelt wurde, ging vergessen, eine Fremdänderung im PBG vorzunehmen. Folglich ist dies nachzuholen und der entsprechende Passus in § 128 Abs. 3 PBG, wonach der Natur- und Heimatschutz (u.a.) durch den gesetzlichen Anteil des Jagdpachtertrages gespiesen wird, zu streichen.

Anpassung: § 128 Abs. 3: Der Fonds wird überdies namentlich gespiesen durch einen angemessenen Anteil der Kühlwasserabgabe des Kernkraftwerkes Gösgen ~~und den gesetzlichen Anteil des Jagdpachtertrages.~~

### § 24 Abs. 2 KBV

Diese Norm bestimmt die Grenzabstände für industrielle und gewerbliche Bauten. So findet sich die Vorschrift, wonach gegenüber einer anderen als die Industrie- und Gewerbezone ein Immissionsabstand von 10 m einzuhalten ist. Nach § 25 KBV gelten für Wohnbauten in Industrie- und Gewerbebezonen die ordentlichen Grenzabstände nach § 22 KBV und nicht der Immissionsabstand. Gemäss ständiger und jahrzehntelanger Praxis des Departements und auch den einschlägigen Gesetzgebungsmaterialien (vgl. bereits § 24 NBR aus dem Jahr 1958; RRB Nr. 2012/1517; RG 095/2012; vgl. Baukonferenzen 2022, S. 51) gilt der Immissionsabstand ebensowenig für immissionsarme Nutzungen (nicht-störendes Gewerbe). Wird also ein nicht störendes Gewerbe betrieben, muss dieses den Immissionsabstand von 10 m nicht einhalten. Dies macht auch deswegen Sinn, weil ein solches Gewerbe in einer gewöhnlichen Wohnzone (grundsätzlich) zulässig wäre und auch dort nur, aber immerhin, den ordentlichen Grenzabstand nach § 22 KBV einzuhalten hätte. Das Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn hat sich im Urteil VWBES.2022.306 vom 11. Januar 2023 ohne nachvollziehbare Begründung über die jahrzehntelange Praxis und

insbesondere auch über den gesetzgeberischen Willen hinweggesetzt und den Immissionsabstand auch für nicht störendes Gewerbe als anwendbar erklärt. Diese Rechtsprechung ist mit einer entsprechenden Anpassung der Norm resp. mit einer Normierung der Praxis zu korrigieren.

Anpassung: § 24 Abs. 2 KBV: Gegenüber einer anderen Zone gilt der Grenzabstand nach § 22. Er beträgt mindestens 10 m, *soweit die Nutzung der entsprechenden Baute mehr als nicht-störend ist.*

### **§ 71 Abs. 4 KBV**

In Abweichung zur Vernehmlassungsvorlage wird das Inkrafttreten nicht mehr auf den 1. Januar 2024 festgelegt, sondern durch den Regierungsrat bestimmt. Damit kann sichergestellt werden, dass je nach Verlauf der parlamentarischen Debatte und den Diskussionen in den vorberatenden Kommissionen genügend Flexibilität in zeitlicher Hinsicht besteht, um die örtlichen Baubehörden zu schulen. Die Norm ist entsprechend anzupassen.

Anpassung: Die Auflage- und Einsprachefrist von 20 Tagen gemäss § 8 Absatz 1 findet auf diejenigen Baugesuche Anwendung, welche nach dem *Inkrafttreten der Verordnungsänderung* publiziert werden.

## **3. Beschluss**

- 3.1 Von den eingegangenen Stellungnahmen wird Kenntnis genommen. Der Regierungsrat dankt allen Organisationen und Privatpersonen, die sich am Vernehmlassungsverfahren beteiligt haben.
- 3.2 Die Vorlage wird mit Änderungen gemäss den obigen Erwägungen zu Händen des Kantonsrates beschlossen.



Andreas Eng  
Staatsschreiber

## **Vorberatende Kommission**

Umwelt-, Bau- und Wirtschaftskommission

**Verteiler**

Bau- und Justizdepartement (vs/br) (2), mit B+E

Bau- und Justizdepartement (vs), mit B+E (z.Hd. der Organisationen, die sich am Vernehmlassungsverfahren beteiligt haben; elektronischer Versand)

Amt für Raumplanung, mit B+E

Amt für Umwelt, mit B+E

Amt für Verkehr und Tiefbau, mit B+E

Finanzdepartement, mit B+E

Volkswirtschaftsdepartement, mit B+E

Departement des Innern, mit B+E

Departement für Bildung und Kultur, mit B+E

Staatskanzlei (2; Rechtsdienst)

Amt für Landwirtschaft, mit B+E

Amt für Wald, Jagd und Fischerei, mit B+E

Aktuariat UMBAWIKO, mit B+E

Parlamentsdienste, mit B+E

Traktandenliste Kantonsrat