

Rötihof
Werkhofstrasse 65
4509 Solothurn
Telefon 032 627 25 43
bd.so.ch

Solothurn, im April 2024

Bulletin Rechtsdienst BJD 1/2024

Mitteilungsblatt 2022: Korrigendum bei der anrechenbaren Grundstücksfläche

Im Mitteilungsblatt zu den Baukonferenzen 2022 findet sich ab der Seite 3 das Kapitel «Nutzungsziffern nach neuem Recht». Auf den Seiten 5 und 6 wird die anrechenbare Grundstücksfläche anhand eines konkreten Beispiels erläutert. In der Zwischenzeit hat sich gezeigt, dass die entsprechenden Ausführungen zu korrigieren sind. So ist die Heckenfläche, solange sie nicht mit einer Heckenschutzzone versehen ist, an die anrechenbare Grundstücksfläche anzurechnen. Dementsprechend wird die Hecke auch als überlagernde Nutzung dargestellt. Gleiches gilt für den Heckenabstand. Die Hecke selbst dürfte in aller Regel Grünfläche darstellen. Anders sieht es natürlich aus, wenn die Hecke ausserhalb der Bauzone zu liegen kommt, wo aber die anrechenbare Grundstücksfläche in aller Regel keine Bedeutung hat.

Wird hingegen eine Heckenschutzzone ausgeschieden, so gilt diese Fläche (inkl. der darin liegenden Hecke selbst) nicht als anrechenbare Grundstücksfläche.

In der Beilage finden Sie eine korrigierte Version der Seiten 5 und 6 des Mitteilungsblattes zu den Baukonferenzen 2022. Falls Sie mit der Papierversion des Mitteilungsblattes arbeiten, so empfehlen wir Ihnen, die entsprechenden Seiten mit einem Ausdruck des Korrigendums zu überkleben. Die online auf der Homepage des Rechtsdienstes auffindbare Version des Mitteilungsblattes wurde bereits korrigiert und mit einem entsprechenden Hinweis versehen.

Akteneinreichung und Aktenherausgabe

Obschon in den letzten Jahren in den Mitteilungsblättern zu den Baukonferenzen immer wieder thematisiert, stellen sich mit Blick auf die Akteneinreichung im Beschwerdefall beim BJD sowie auf die Aktenherausgabe an Rechtsanwälte und Rechtsanwältinnen immer wieder Fragen. Deshalb sollen an dieser Stelle in der gebotenen Kürze die entsprechenden Handlungsanweisungen wiederholt werden:

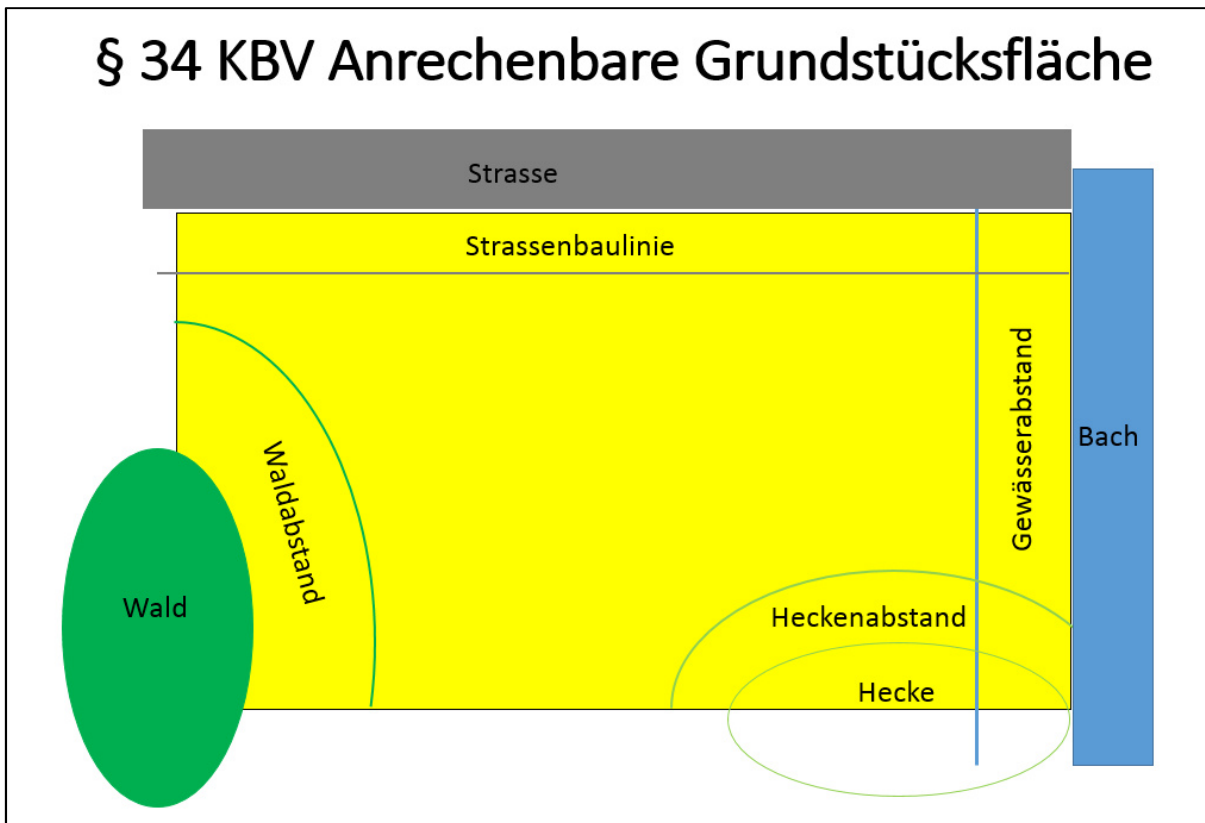
- Wird die Vorinstanz (Baukommission, Bauverwaltung, Gemeinderat etc.) vom BJD aufgefordert, die Akten einzureichen, so sind ausnahmslos sämtliche Verfahrensakten im Original einzureichen. Wenn Sie von Anfang an ausnahmslos alle Verfahrensakten einreichen, ersparen Sie allen Beteiligten viel Aufwand.
- Verlangt ein(e) im Anwaltsregister eingetragene(r) Rechtsanwalt/Rechtsanwältin bei Ihnen Akteneinsicht, so sind diese ihm bzw. ihr die Akten im Original zuzustellen, mit einer entsprechenden Rücksendefrist.

Rechtsdienst BJD

Victor von Sury, Leiter Rechtsdienst / Rechtsanwalt; Christine Tschan Steffen, stv. Leiterin Rechtsdienst / Rechtsanwältin; Firdevs Bektas, Rechtsanwältin; Alexander Binois, MLaw; Lydia Brand, Rechtsanwältin; David Fürst, MLaw; Daniela Girod, Rechtsanwältin; Marion Lätt, Rechtsanwältin; Tabita Mehani, MLaw; Rebekka Müller, MLaw; Simon Willi, Rechtsanwalt.

Die Inhalte dieses Bulletins entfalten keine Rechtsverbindlichkeit.

Dieses Bulletin ist ebenfalls abrufbar auf bd.so.ch.



Als Veranschaulichung dient vorliegend ein Grundstück mit Wald (gemäss rechtskräftigem Waldfeststellungsplan), öffentlicher Strasse, Bach und Hecke (gemäss Nutzungsplan). Anrechenbar ist die in der Bauzone liegende Grundstücksfläche ohne Wald und Gewässer, jedoch mit der Fläche innerhalb der Abstandslinien. Die Fläche der Hecke sowie die Fläche im Heckenabstand sind anrechenbar, sofern es sich nicht um eine Heckenschutzzone handelt (siehe unten)

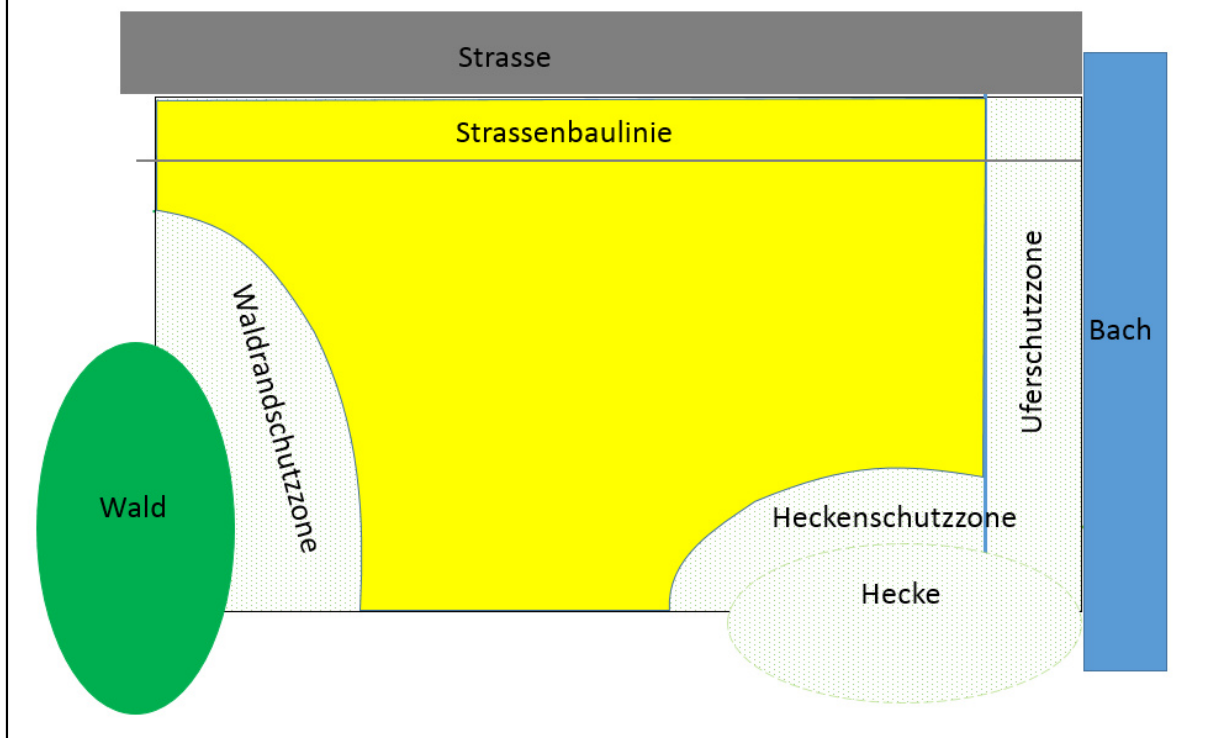
Für den Wald gilt – vorbehalten einer anderen Festlegung in der Nutzungsplanung – ein Waldabstand von 20 m gemäss Verordnung über Waldfeststellung und Waldabstand (BGS 931.72). Für die Hecke gilt – ebenfalls mit dem Vorbehalt betreffend Nutzungsplanung – innerhalb der Bauzone ein Heckenabstand von 4 m [§ 22 Abs. 5 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz; BGS 435.141, (ausserhalb Bauzone sind es 10 m)].

Angenommen, ein Grundstück in der Bauzone von 2'000 m² würde aus folgenden Teilflächen bestehen:

- 50 m² Wald
- 350 m² im Waldabstand
- 100 m² in der Strassenbaulinie
- 100 m² in der Gewässerbaulinie
- 40 m² Hecke
- 140 m² im Heckenabstand
- 1'220 m² restliches Grundstück.

Im vorliegenden Beispiel ist lediglich die Fläche des Waldes nicht anrechenbar. Die anrechenbare Grundstücksfläche beträgt somit 1'950 m² (2'000 [Grundstücksfläche] – 50 [Wald]).

§ 34 KBV Anrechenbare Grundstücksfläche



Sind hingegen in der Nutzungsplanung Schutzzonen (Waldrand-, Hecken- und Uferschutzzone) ausgeschieden worden, so verringert sich die anrechenbare Grundstücksfläche um dieselben, da diese aufgrund des faktischen Bauverbots nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche zählen. Die Heckenschutzzone, welche sowohl die Hecke selbst als auch einen entsprechenden Abstand zur Hecke beinhaltet, führt dazu, dass weder das eine noch das andere zur anrechenbaren Grundstücksfläche zählt.

Angenommen, ein Grundstück in der Bauzone von 2'000 m² würde aus folgenden Teilflächen bestehen:

- 50 m² Wald
- 350 m² in der Waldrandschutzzone
- 100 m² in der Strassenbaulinie
- 100 m² in der Uferschutzzone
- 180 m² in der Heckenschutzzone (inkl. Hecke)
- 1'220 m² restliches Grundstück.

Im vorliegenden Beispiel sind weder die Fläche des Waldes noch die Flächen in den Schutzzonen (Waldrandschutzzone, Uferschutzzone, Heckenschutzzone [inkl. Hecke]) anrechenbar. Die anrechenbare Grundstücksfläche beträgt somit 1'320 m² (1'220 [restliches Grundstück] + 100 [Fläche in der Strassenbaulinie]).