

**Mitteilungen des Bau- und Justizdepartementes**

# **Baukonferenzen November 2001**

**Einführung in das Bau- und Planungsrecht**

**Dezember 2001**

## **Vorwort des Bau- und Justizdirektors**

### **Sehr geehrte Damen und Herren**

Es ist wieder soweit: Wir stehen am Beginn einer neuen Amtsperiode. Sie haben sich bereit erklärt (neu oder wieder), sich in den nächsten 4 Jahren im Dienste der Öffentlichkeit mit Bau-, Planungs- und Umweltrecht zu befassen. Dafür ist Ihnen zu danken.

Sie haben kein leichtes Amt übernommen, es wird von Ihnen viel Zeit und Geduld, Teamfähigkeit und Sozialkompetenz fordern, aber auch Fachwissen. Und gewisse Grundkenntnisse zu diesem Fachwissen soll Ihnen dieses Mitteilungsblatt vermitteln. Es gibt die Referate wieder, welche an den diesjährigen Baukonferenzen in Grenchen, Lostorf und Dornach gehalten wurden. Sie werden darin einige Ihrer Fragen zum formellen und materiellen Baurecht beantwortet finden, aber nicht alle.

Zögern Sie nicht, wenn Sie Fragen haben, unsere Sachbearbeiter und Juristen anzurufen. Wir beraten Sie gerne.

**Mit freundlichen Grüßen**

**Bau- und Justizdepartement**



Walter Straumann  
Landammann

**Dezember 2001**

# Inhaltsverzeichnis

*Christoph Schlaefli*

**Die Baubewilligung** S. 3

*Ralph Kaiser / Manfred Loosli*

**Das materielle Baurecht** S. 12

**Geschosszahl – Attika – Gebäudehöhe – Grenzabstand – Ausnützungsziffer und anderes aus dem Baurecht**

*Ruedi Bieri*

**Die Zonenvorschriften der Gemeinden und deren Umsetzung** S. 26

*Karin Scherrer*

**Die Erschliessung und deren Finanzierung** S. 36

*Paul Flury*

**Natel-Antennen und kein Ende** S. 45

*Christine Tschan*

**Bauen auf belastetem Untergrund** S. 52

*Markus Egli und Martin Würsten*

**Die neuen Kompetenzen der Gemeinden im Umweltschutz** S. 59

*Anhang*

**Organigramme des Bau- und Justizdepartementes**



## Die Baubewilligung

*Christoph Schlaefli, Rechtsdienst Bau- und Justizdepartement*

Wenn Sie als Baubehörde sich mit dem Baurecht befassen, dreht sich so ziemlich alles um den Begriff der Baubewilligung. Ich will Ihnen Antworten geben auf die hauptsächlichen Fragen, die sich im Zusammenhang mit der Baubewilligung stellen.

### 1. Was ist eine Baubewilligung?

Nach dem Raumplanungsgesetz des Bundes dürfen Bauten und Anlagen nur mit einer behördlichen Bewilligung errichtet werden. Das Bauen ohne eine solche Baubewilligung ist also in der ganzen Schweiz verboten.

Die Baubewilligung ist eine so genannte Polizeierlaubnis. In dieser wird festgestellt, dass einem bestimmten Bauvorhaben keine rechtlichen Hindernisse im Wege stehen. Fehlen solche Hindernisse, hat der Bauwillige einen Rechtsanspruch auf die Erteilung der Baubewilligung. Sie haben in diesem Fall also keine Wahl, ob Sie das Vorhaben zulassen wollen oder nicht.

Die Baubewilligung ist ein Instrument der präventiven Kontrolle. Dass die Behörden die Rechtmässigkeit eines Vorhabens vor der Realisierung prüfen können, ist gerade beim Bauen besonders wichtig. Zum Einen werden in diesem Bereich vollendete Tatsachen geschaffen, welche auf Bevölkerung und Umwelt häufig erhebliche Auswirkungen haben. Zum Anderen ist die Beseitigung einer bereits erstellten, rechtswidrigen Baute meistens nur in äusserst zeitraubenden und mühsamen Verfahren zu bewerkstelligen.

Der Entscheid über ein Baugesuch - also im positiven Fall die Baubewilligung - wird in Form einer Verfügung erlassen. Zu beachten ist hier vor allem, dass über allfällige Einsprachen gleichzeitig mit dem Gesuch zu entscheiden ist. Sonst ist der Fall denkbar, dass hintereinander mehrere Rechtsmittelverfahren vom Bauherrn und den Einsprechern durchlaufen werden müssen. Dies wäre wegen der zeitlichen Verzögerung und auch vom finanziellen Aufwand her ein absolut unsinniges Vorgehen.

## 2. Wie sieht eine Verfügung aus?

Zuerst ist einmal festzuhalten, was eine Verfügung ist. Die Verfügung wird wie folgt definiert:

Es geht um eine Anordnung einer Behörde im Einzelfall, die sich auf öffentliches Recht stützt und Folgendes zum Gegenstand hat:

- die Begründung, Änderung oder Aufhebung von Rechten oder Pflichten,
- die Feststellung, dass solche Rechte oder Pflichten bestehen oder eben nicht bestehen (dies geschieht z.B. in der Baubewilligung), oder
- die Abweisung von Begehren oder ein Nichteintreten auf solche Gesuche (also z.B. die Abweisung eines Baugesuchs).

Wenn Sie so wollen, ist eine Verfügung die Anwendung von Gesetzesbestimmungen auf einen konkreten Einzelfall.

Unabhängig vom Inhalt einer Verfügung müssen immer folgende Punkte geregelt sein:

1. Die Bezeichnung der verfügenden Behörde und der Verfügungsadressaten.
2. Die Schilderung des Sachverhalts.
3. Die Beurteilung, also die Erwägungen bzw. die Begründungen des gefassten Entscheids.
4. Den Beschluss selbst, das ist die eigentliche Verfügung, die Anordnung oder juristisch ausgedrückt das Dispositiv.
5. Die Rechtmittelbelehrung.
6. Die erforderlichen Unterschriften.

Hier sehen Sie das Beispiel einer Verfügung, nämlich des Beschlusses einer Baukommission über ein Baugesuch und die dagegen eingereichten Einsprachen:

---

„Baukommission EG.....

### **Beschluss**

(Auszug aus dem Protokoll der BK ..... vom .....)

- I. (Sachverhalt)

1. Eingang **Baugesuch - Publikation** von ..... bis .....

Inhalt Baugesuch: Herr X beabsichtigt, auf Parzelle GB Nr. .... eine Garage zu erstellen .... ev. näherer Beschrieb der Baute.

2. Gegen Baugesuch **Einsprache** von .....

Der Einsprecher macht folgendes geltend.....

**3. Augenschein, Verhandlung**

II. (Rechtliche Erwägungen)

1. Formelles

(Frist, Legitimation, Zuständigkeit)

2. Materielles

- Gesetzliche Bestimmungen - Einsprachegründe gegenüberstellen
  - Rechtliche Erwägungen wegen Baugesuch selber, Auflagen
  - Entscheid (Schluss ziehen)
  - Eventuell Verfahrenskosten wegen Beweismassnahmen (Gutachten)
- (1. Instanz unentgeltlich)

Die Baukommission .....

**beschliesst:**

1. Eintreten, nicht eintreten
2. Abweisen, gutheissen (ganz oder teilweise)
3. Baubewilligung erteilen, verweigern oder mit Auflagen erteilen
4. Ev. Kosten
5. Rechtsmittel

Präsident/in:

Aktuar/in:

(Unterschrift)

(Unterschrift)"

### 3. Was braucht eine Baubewilligung?

Dies ist eine Frage, die Sie sicher häufig hören werden. Die kantonale Bauverordnung (KBV) regelt im § 3, für welche Vorhaben ein Baugesuch erforderlich ist. Danach ist wirklich fast Alles bewilligungspflichtig. Braucht also tatsächlich jedes Spielgerät eines Kindes oder jeder Briefkasten eine Baubewilligung? Wenn ich so frage, ist die Antwort sicher nein. Es steht Ihnen nämlich ein gewisses Ermessen zu, von welchem Sie verantwortungsbewusst Gebrauch machen sollen.

Wo liegt also jetzt die Grenze der Baugesuchspflicht?

Es gibt gewisse Abgrenzungskriterien. Solche sind etwa:

- Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt
- Die Beeinträchtigung von Dritten
- Die Dauer des Bestehens der Baute
- Die Bedeutung der Veränderung gegenüber dem heutigen Zustand.

Nach diesen Kriterien wäre also ein einfaches Kinderspielgerät oder ein Briefkasten nicht baubewilligungspflichtig.

Weitere Beispiele:

- Bei einem bestehenden Haus werden die alten Ziegel durch neue ersetzt, welche die gleiche Farbe und Struktur aufweisen. Ausser der Tatsache, dass das Material neu ist, bedeutet dies keine Veränderung gegenüber dem bisherigen Zustand. Damit ist auch kein Baugesuch nötig.
- Eine untergeordnete Zimmerwand ohne statische Funktion wird entfernt, ohne dass eine Zweckänderung der Raumnutzung stattfindet. Eine solcher Umbau kann als unwesentlich bezeichnet werden, deshalb ist auch hier kein Baugesuch nötig.
- Ein Gartencheminée soll errichtet werden. Auch wenn die Baute von ihren Ausmassen her nicht sehr gross ist, könnten Dritte durch deren Gebrauch doch stark beeinträchtigt werden. Hier müsste also ein Baugesuch eingereicht werden.

Als Regel könnte man zusammenfassen:

Baubewilligungspflichtig ist Alles, was zu einer dauernden, wesentlichen Veränderung führt. Dies kann baulich, durch eine geänderte Nutzung oder hinsichtlich der Belastung für die Umgebung der Fall sein.



#### **4. Was gehört in eine Baubewilligung?**

Neben dem Entscheid über das Gesuch selbst und über allfällige Einsprachen - also „Gutheissung“ oder „Abweisung“ - enthalten Ihre Verfügungen meistens noch weitere Bestimmungen. Es handelt sich dabei um sogenannte Nebenbestimmungen in Form von Auflagen oder Bedingungen.

Beispielsweise wird ein Bauherr aus Gründen des Ortsbildschutzes verpflichtet, sein Gebäude mit einem Ziegeldach einzudecken (Auflage). Oder es wird die Bewilligung davon abhängig gemacht, dass vor Baubeginn das schriftliche Einverständnis des Nachbarn vorliegt, oder dass die Baute beim Ausbau einer Gemeindestrasse wieder kosten- und entschädigungslos beseitigt wird (Bedingungen).

Solche Nebenbestimmungen sind zulässig, ja in bestimmten Fällen sogar zwingend, nämlich dann, wenn ohne sie ein Bauprojekt nicht bewilligt werden könnte. Aus Gründen der Verhältnismässigkeit darf eine Baubewilligung nämlich nicht verweigert werden, wenn sie unter Auflagen oder Bedingungen erteilt werden kann.

Allerdings sind solche Nebenbestimmungen unzulässig, wenn sie sachfremd sind oder dem Sinn der gesetzlichen Regelung widersprechen; so etwa die Bedingung, der Bauinteressent habe zuerst seine Steuern zu bezahlen, bevor er von der Baubewilligung Gebrauch machen könne.

#### **5. Wer erteilt die Baubewilligung?**

Wie jede Verfügung wird auch die Baubewilligung immer von einer Behörde erteilt. Privatpersonen können keine Verfügung im rechtlichen Sinne erlassen. Dies erscheint zwar selbstverständlich, ist es aber gar nicht immer. So ist es schon vorgekommen, dass z.B. selbständige Unternehmen im Bereich der Energieversorgung verlangten, sich die Bewilligung zum Bau ihrer Anlagen selbst erteilen zu können.

Nach der KBV werden die Baubewilligungen durch die Baubehörden erteilt. Erstinstanzliche Baubehörde ist die kommunale Baukommission. In Gemeinden, welche eine hauptamtliche Bauverwaltung haben, kann diese Bauverwaltung an Stelle der Baukommission eingesetzt werden. Dies ist allerdings nicht für alle Fälle zulässig. Die KBV nennt als Beispiel Baugesuche, gegen welche Einsprachen vorliegen. Sinn der Bestimmung ist, dass die Bauverwaltungen nur unbestrittene Baugesuche an Stelle der Baukommissionen entscheiden dürfen. Aus diesem Grund müssen auch vollständige oder

teilweise Abweisungen von Baugesuchen oder einschneidende Auflagen und Bedingungen grundsätzlich in der Zuständigkeit der Baukommission verbleiben.

## 6. Wer hat was zu sagen?

Da geht es um die Frage nach dem sogenannten „rechtlichen Gehör“. Es handelt sich um den Grundsatz, dass Alle, die von einer Verfügung belastet werden, vor dem Erlass dieser Verfügung ihren Standpunkt müssen darlegen können.

- Bevor Sie also zum Beispiel die Beseitigung einer rechtswidrigen Baute anordnen, müssen Sie dem Eigentümer das rechtliche Gehör gewähren.
- Oder wenn der Gemeinderat auf Beschwerde eines Nachbarn hin eine von der Baukommission erteilte Baubewilligung aufheben will, muss er vorher den Bauherrn anhören.

Es muss aber keine Verletzung des rechtlichen Gehörs sein, wenn die Baukommission ohne Parteiverhandlung eine Einsprache gegen ein Baugesuch ablehnt. Der Einsprecher hat ja möglicherweise seinen Standpunkt mit der schriftlichen Einsprache bereits genügend darlegen können. Natürlich sind solche Verhandlungen in vielen Fällen richtig und sinnvoll, vorgeschrieben sind sie aber nicht.

Weiter bedeutet das rechtliche Gehör, dass die Betroffenen Gelegenheit haben müssen, sich zum Beweisverfahren durch die Baubehörden zu äussern. So sind zum Beispiel Augenscheine soweit wie möglich unter Beizug der Parteien durchzuführen. Es ist auf alle Fälle unzulässig, Augenscheine und Verhandlungen nur mit dem Bauherrn durchzuführen, aber ohne die Nachbarn, welche gegen das Bauvorhaben Einsprache erhoben haben.

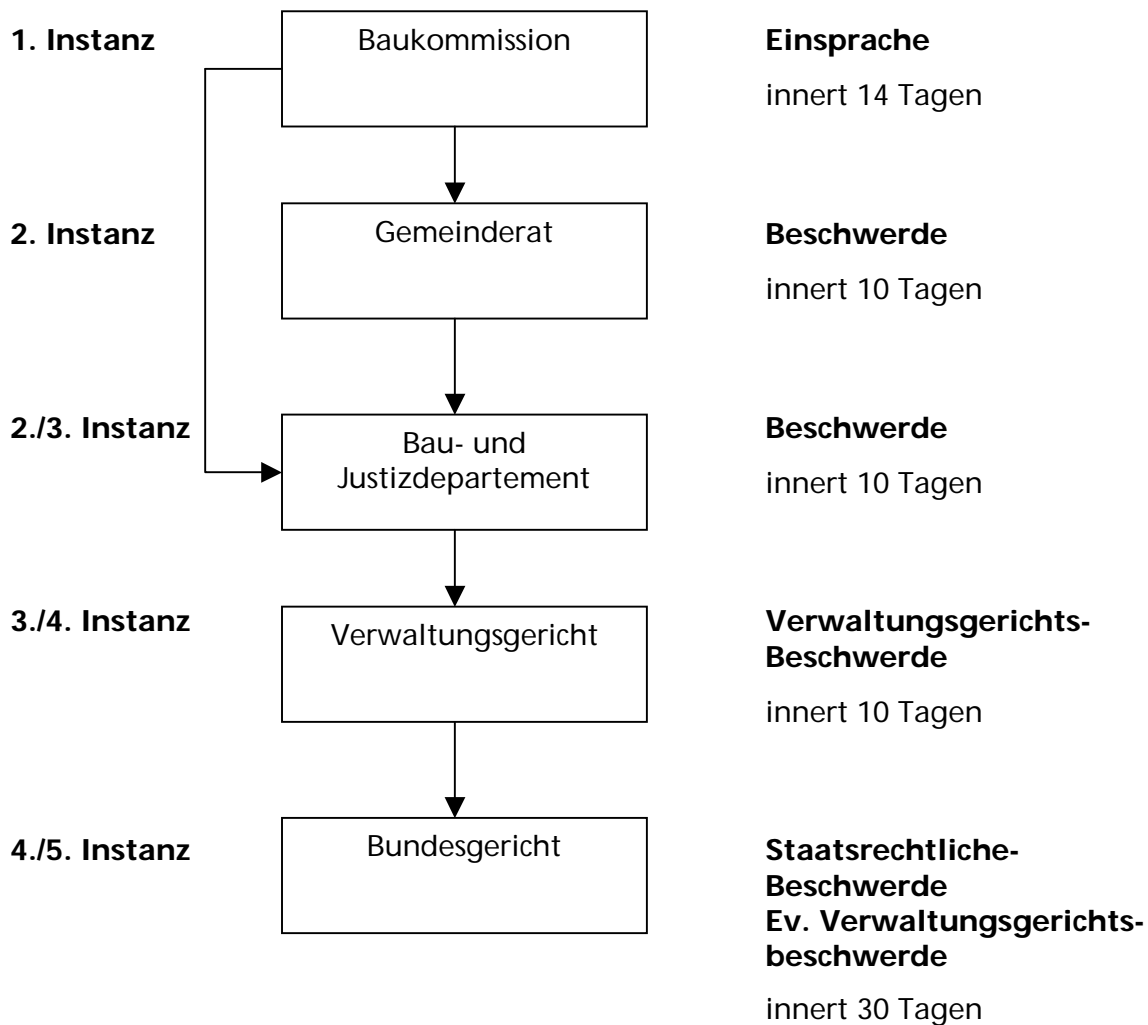
Ebenfalls unter den Begriff des rechtlichen Gehörs fällt der Grundsatz des Akteneinsichtsrechts. D.h., dass jede Partei das Recht hat, während des Verfahrens in die Akten Einsicht zu nehmen. Dies gilt auch für die Anwälte der Parteien. Alle diese Personen können bei Ihnen die Akten anschauen, Notizen machen oder auch Kopien verlangen. Für die Kopien können Sie selbstverständlich eine entsprechende Gebühr erheben.

Auch wegen des rechtlichen Gehörs ist die Verfügung jedem Betroffenen individuell zu eröffnen. Dies soll schriftlich und mit eingeschriebenem Brief geschehen. Aus einer mangelhaften Eröffnung dürfen dem Betroffenen keine Rechtsnachteile erwachsen. Der Beweis für die richtige Eröffnung der Verfügung ist Sache der Baubehörde. Deswegen einschreiben!

## 7. Was kann man gegen eine Baubewilligung tun?

Wie bereits gehört, ist notwendiger Bestandteil einer Verfügung die Rechtsmittelbelehrung. Das ist der Hinweis, dass die Verfügung bei einer höheren Instanz angefochten werden kann.

Im Baubewilligungsverfahren werden folgende Instanzen durchlaufen:



Wie man hier sieht, spielen Fristen im Baubewilligungsverfahren immer wieder eine wichtige Rolle. Bei der Berechnung einer Frist wird der Tag, an dem sie zu laufen beginnt, nicht mitgezählt. Die Frist endet am letzten Tag um 24 Uhr. Wenn eine Eingabe den Poststempel des letzten Tages trägt, gilt sie als rechtzeitig eingereicht. Ist der letzte Tag der Frist ein Samstag, Sonntag oder ein Feiertag, so endet sie am nächstfolgenden Werktag.

An dieser Stelle noch ein wichtiger Hinweis: So lange man gegen eine Baubewilligung noch etwas tun kann, so lange also noch eine Rechtsmittelfrist läuft, darf von der Bewilligung kein Gebrauch gemacht werden. Ich gebe ihnen deshalb den Rat, die Bauherrschaft auf diesen Umstand aufmerksam zu machen. Und am besten schicken Sie die Baumappen mit den bewilligten Plänen erst nach Ablauf der Rechtsmittelfrist an die Bauherrschaft.

## 8. Wer kann etwas machen?

Vor einem besonderen Problem steht die Baukommission dann, wenn sie sich fragt, wer denn überhaupt gegen ein Baugesuch Einsprache erheben kann. Sie stellt damit die Frage nach der Legitimation. Ich will hier keine juristische Abhandlung vortragen, allein zu diesem Thema sind schon viele Bücher geschrieben worden. Vereinfacht gesagt: legitimiert zur Einreichung einer Baueinsprache oder einer Beschwerde ist, wer durch das Bauvorhaben mehr betroffen ist als irgend ein Bürger und wer ein schutzwürdiges Interesse an der Änderung oder Nichtbewilligung des Baugesuches hat.

- Mehr betroffen ist der Nachbar, wobei sich je nach der geltend gemachten Rechtsverletzung - z.B. bei Immissionen - dieser Begriff nicht auf die unmittelbare Nachbarschaft beschränken muss. Auf Grund dieser Überlegungen ist wohl bei einem einfachen Geräteunterstand nur der direkt angrenzende Nachbar zur Einsprache legitimiert. Bei einer Schweinemästerei hingegen dürfte dies für eine erweiterte Nachbarschaft gelten.
- Schutzwürdige Interessen können sein: Grenzabstände, Geschosszahl, Ästhetik usw., nicht aber solche, welche mit dem Baurecht nichts zu tun haben: so kann nicht der Inhaber eines Restaurants mit der Begründung Einsprache erheben, das Dorf biete nicht für zwei Restaurants eine Existenz, man dürfe die Baubewilligung deswegen nicht erteilen.

Die Bedeutung der Frage nach der Legitimation ist folgende:

- Ist die Legitimation gegeben (und daneben auch noch die Frist eingehalten), müssen Sie die Einsprache oder Beschwerde inhaltlich behandeln. Sie müssen sie also gutheissen oder abweisen.
- Ist die Legitimation hingegen nicht gegeben, so ist auf die Einsprache oder Beschwerde gar nicht einzutreten.

## **9. Wie wird die Baubewilligung durchgesetzt?**

Verfügungen sind vollstreckbare Verwaltungsakte. Sie müssen auch gegen den Willen der Betroffenen durchgesetzt werden können. Voraussetzung dafür ist, dass die Verfügung rechtskräftig ist, also dass kein Rechtsmittel mehr dagegen ergriffen werden kann.

Die Vollstreckung von allen Ihren Verfügungen hat durch das Oberamt zu erfolgen, wenn diesen nicht freiwillig nachgelebt wird. Sie brauchen also im Vollstreckungsverfahren nichts Weiteres zu machen, als die betreffenden Akten Ihrem Oberamt zu übergeben und ihm den Antrag zu stellen, die Vollstreckung durchzuführen. Das Oberamt wird dann den so genannten Vollstreckungsbefehl erlassen. Darin werden die entsprechenden Massnahmen angeordnet, mit denen der Verfügungsmässige Zustand erreicht werden soll.

## Das materielle Baurecht

### Geschosszahl – Attika – Gebäudehöhe – Grenzabstand – Ausnutzungsziffer und anderes aus dem Baurecht

*Ralph Kaiser, Rechtsdienst Bau- und Justizdepartement*

*Manfred Loosli, Amt für Raumplanung*

Abbildung 1



Abbildung 2

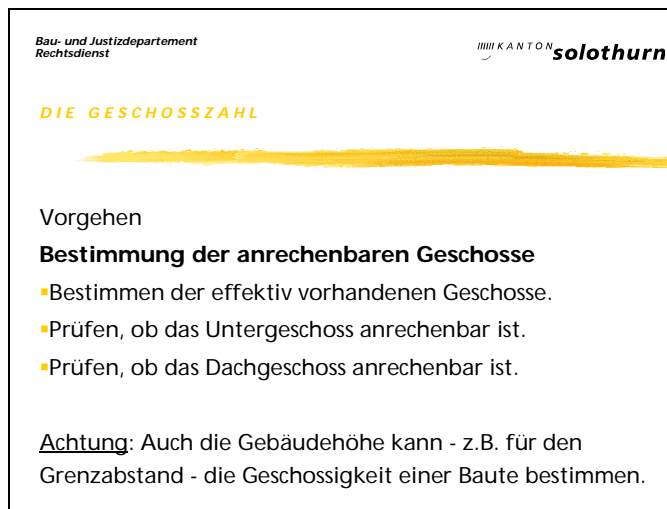


Abbildung 3

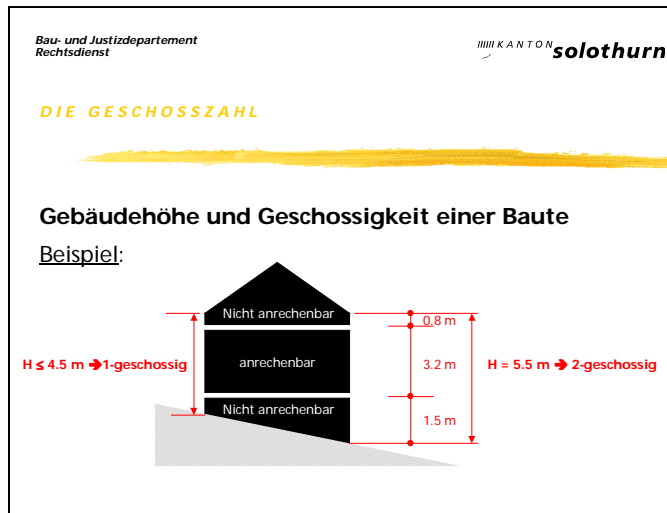


Abbildung 4

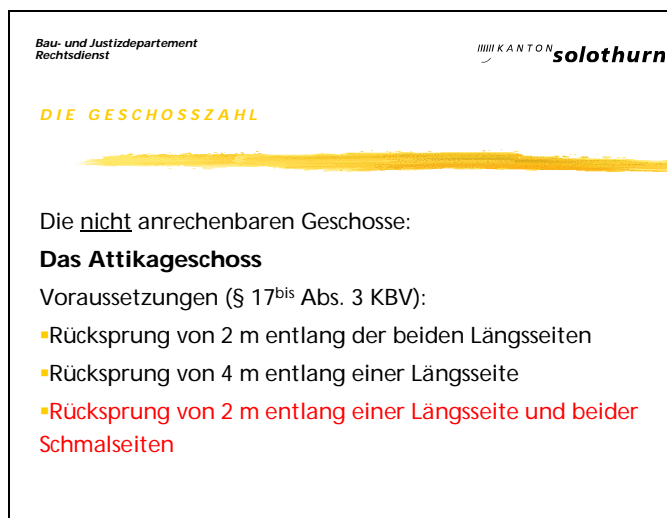


Abbildung 5



Abbildung 6

Bau- und Justizdepartement  
Rechtsdienst

KANTON **solothurn**

**DIE GESCHOSSZAHL**

Die nicht anrechenbaren Geschosse:

**Das Attikageschoss**

Rücksprung:  
Vorbauten (Balkone, etc.)  
gelten für den Rücksprung  
nicht als fassadenbildend  
(wohl aber für den Grenz-  
abstand).

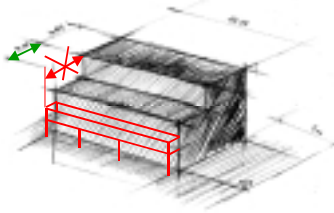


Abbildung 7

Bau- und Justizdepartement  
Rechtsdienst

KANTON **solothurn**

**DIE GESCHOSSZAHL**

Die nicht anrechenbaren Geschosse:

**Das Attikageschoss**

Wichtig: Das Geschoss muss architektonisch als Attika in  
Erscheinung treten!

- Der Dachvorsprung darf - bei allen Formen von Attikageschossen - maximal  $\frac{1}{3}$  des entsprechenden Rücksprungs ausmachen; höchstens aber 1.20 m betragen.

Abbildung 8

Bau- und Justizdepartement  
Rechtsdienst

KANTON **solothurn**

**DIE GESCHOSSZAHL**

Die nicht anrechenbaren Geschosse:

**Das Attikageschoss**

Beispiel Dachvorsprung:

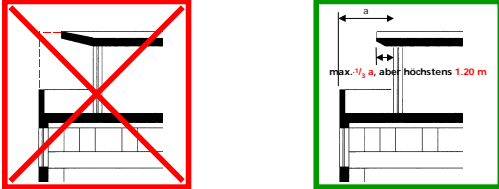




Abbildung 9

Bau- und Justizdepartement  
Rechtsdienst

KANTON **solothurn**

**DIE GESCHOSSZAHL**

Die nicht anrechenbaren Geschosse:

**Das Attikageschoss**

- Ein einzelner Rücksprung entlang der Schmalfassade schafft kein Attikageschoss, unabhängig ob der Rücksprung 4 m, 6 m oder mehr beträgt!
- Der Rücksprung muss grundsätzlich frei von permanenten Bauteilen sein (Stützen, Pfosten, Rahmen, etc.)
- Die Kombination von Attikageschoss und Wintergarten ist unzulässig.

Abbildung 10

Bau- und Justizdepartement  
Rechtsdienst

KANTON **solothurn**

**DIE GESCHOSSZAHL**

Die nicht anrechenbaren Geschosse:

**Das Attikageschoss**

Messweise der Gebäudehöhe (§ 18 Abs. 3 KBV):

- Virtuelle Höhenkote auf dem Niveau DG - 1.50 m.

*Mit dieser Messweise wird gewährleistet, dass das zusätzliche, nicht anrechenbare Geschoss auch innerhalb der zulässigen Gebäudehöhe gemäss Zonenvorschriften Platz hat.*

Abbildung 11

Bau- und Justizdepartement  
Rechtsdienst

KANTON **solothurn**

**DIE GESCHOSSZAHL**

Die nicht anrechenbaren Geschosse:

**Das Attikageschoss**

Messweise der Gebäudehöhe (§ 18 Abs. 3 KBV):

Virtuelles Niveau  
- 1.50

OK Dach  
± 0.00

Abbildung 12

Bau- und Justizdepartement  
Rechtsdienst

IIIIII KANTON **solothurn**

**DIE GESCHOSSZAHL**

---

Die nicht anrechenbaren Geschosse:

**Das Attikageschoss**

Messweise der Gebäudehöhe (§ 18 Abs. 3 KBV):

Beispiel:

Gebäudehöhe in W3 (§ 18 Abs. 1 KBV):	-->	10.50 m
verteilt auf 3 Geschosse	-->	3.50 m
verteilt auf 4 Geschosse	-->	2.63 m
„Attikabonus“ (10.5 + 1.5 m = 12 m)	-->	3.00 m

Abbildung 13

Bau- und Justizdepartement  
Rechtsdienst

IIIIII KANTON **solothurn**

**DIE GESCHOSSZAHL**

---

Die nicht anrechenbaren Geschosse:

**Das Attikageschoss**

Messweise der Gebäudehöhe (§ 18 Abs. 3 KBV):

Wichtig: Diese Gebäudehöhe muss auf allen Seiten des Gebäudes eingehalten werden.

Abbildung 14

Bau- und Justizdepartement  
Rechtsdienst

IIIIII KANTON **solothurn**

**DIE GESCHOSSZAHL**

---

Die nicht anrechenbaren Geschosse:

**Das Dachgeschoss (DG)**

Voraussetzungen für neue Dächer:

- Kniewand maximal 0.8 m und
- Belichtung und Belüftung gewährleistet und
- aus Sicht des Ortsbildschutzes in Ordnung.

Hinweis: § 57 Abs. 2 KBV normiert die durchschnittliche lichte Höhe und die notwendige lichte Fensterfläche.

Abbildung 15

Bau- und Justizdepartement  
Rechtsdienst

III KANTON **solothurn**

**DIE GESCHOSSZAHL**

Die nicht anrechenbaren Geschosse:  
**Das Dachgeschoss (DG)**  
Kniewand:

Messpunkte Kniewand

Messpunkt Grenzabstand

Messpunkt Grenzabstand (s. hinten)

Stütze

Abbildung 16

Bau- und Justizdepartement  
Rechtsdienst

III KANTON **solothurn**

**DIE GESCHOSSZAHL**

Die nicht anrechenbaren Geschosse:  
**Das Untergeschoss (UG)**  
Grundsatz: Untergeschosse sind nicht anrechenbar!  
Ausnahmen (§ 17 KBV):  
UG ragt mehr als 1.50 m (Hang) bzw. 1.20 m (Ebene) über

- das gewachsene oder
- das tiefergelegte Terrain hinaus.

Abbildung 17

Bau- und Justizdepartement  
Rechtsdienst

III KANTON **solothurn**

**DIE GESCHOSSZAHL**

Die nicht anrechenbaren Geschosse:  
**Das Untergeschoss (UG)**  
Ausnahme der Ausnahme (§ 17 letzter Satz KBV):  
Kleinere Terrainvertiefungen werden nicht mitgerechnet.  
Mit anderen Worten: In einem kleinen Ausmass darf das UG auch mehr als 1.50 m bzw. 1.20 m über das tiefergelegte Terrain hinausragen.

Abbildung 18

Bau- und Justizdepartement  
Rechtsdienst

KANTON **solothurn**

**DIE GESCHOSSZAHL**

Die nicht anrechenbaren Geschosse:

**Das Untergeschoss (UG)**

Kleinere Terrainvertiefungen (§ 17 letzter Satz KBV):  
Was sind kleinere Terrainvertiefungen?

- Gesetz: Einzelne Hauseingänge, Garageneinfahrten, Licht- und Lüftungsschächte und dergleichen.
- Praxis BJD: Abtragungen von maximal einem Drittel der entsprechenden Fassadenansicht (bei einem EFH).

Abbildung 19

Bau- und Justizdepartement  
Rechtsdienst

KANTON **solothurn**

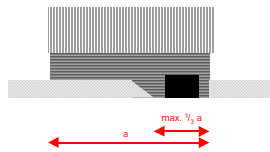
**DIE GESCHOSSZAHL**

Die nicht anrechenbaren Geschosse:

**Das Untergeschoss (UG)**

Kleinere Terrainvertiefungen (§ 17 letzter Satz KBV):  
Praxis BJD:

- „Missbrauchsschranke“
- **Optische Erscheinung!**



**Hinweis**: Spezialbestimmung für MFH in § 20 Abs. 2 KBV.

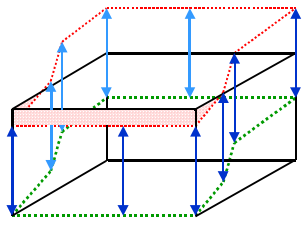
Abbildung 20

Bau- und Justizdepartement  
Rechtsdienst

KANTON **solothurn**

**DIE GEBÄUDEHÖHE**

Messweise im Allgemeinen:



- Niveau gewachsenes Terrain
- Zulässige Gebäudehöhe
- Niveau maximale Gebäudehöhe

Abbildung 21

Bau- und Justizdepartement  
Rechtsdienst

IIIIII KANTON **solothurn**

**DIE GEBÄUDEHÖHE**

Messpunkt Terrain:

- Gewachsenes Terrain bzw.
- Tiefergelegtes Terrain.

Ausnahme: Bei kleineren Terrainvertiefungen (vgl. dazu die Ausführungen zum Untergeschoss) darf ab gewachsenem Terrain gemessen werden.

Abbildung 22

Bau- und Justizdepartement  
Rechtsdienst

IIIIII KANTON **solothurn**

**DIE GEBÄUDEHÖHE**

Messpunkt Dach:

- Steildach (bis 45° Neigung): Schnittpunkt Fassade mit der Oberkante Dachfläche.
- Flachdach: Schnittpunkt Fassade mit Oberkant Dachabschluss.
- Attikageschoss: Siehe dort.

Ausnahmen: Giebfelder werden nicht berücksichtigt.

Abbildung 23

Bau- und Justizdepartement  
Rechtsdienst

IIIIII KANTON **solothurn**

**DIE GEBÄUDEHÖHE**

Beispiele:

Übersteiles Dach (> 45°)

Tonnendach

Abbildung 24

Bau- und Justizdepartement  
Rechtsdienst

IIIIII KANTON **solothurn**

**GESCHOSSZAHL UND GEBÄUDEHÖHE**

**Ausnahmebewilligung (§ 20 KBV)**  
Ziel: zweckmässige Überbauung

Voraussetzungen:

- Aussergewöhnliche topographische Verhältnisse.
- Keine öffentlichen Interessen verletzt.
- Keine schutzwürdigen privaten Interessen verletzt.

Hinweis: Nur mit grösster Zurückhaltung anwenden!

Abbildung 25

Bau- und Justizdepartement  
Rechtsdienst

IIIIII KANTON **solothurn**

**DIE GEBÄUDELÄNGE**

**Maximale Gebäudelänge (§ 21 KBV)**  
Kommunale Zonenpläne können maximale Gebäudelängen vorsehen. Dabei sind grundsätzlich auch 1-geschossige Gebäudeteile zu berücksichtigen.

Hinweis: Nach der entsprechenden - aufgehobenen - Bestimmung der KBV mussten 1-geschossige Bauten nicht berücksichtigt werden. Heute gilt dies nur noch dort, wo dies in den kommunalen Zonenvorschriften ausdrücklich so festgelegt ist.

Abbildung 26

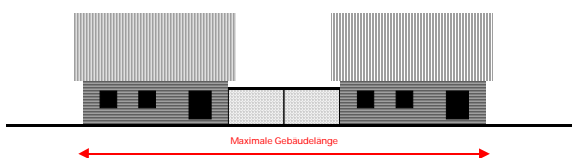
Bau- und Justizdepartement  
Rechtsdienst

IIIIII KANTON **solothurn**

**DIE GEBÄUDELÄNGE**

**Maximale Gebäudelänge (§ 21 KBV)**

Beispiel:



Hinweis: siehe Abb. 9 Anhang I KBV (BGS 711.611.1)

Abbildung 27

Bau- und Justizdepartement  
Rechtsdienst

KANTON **solothurn**

DER GRENZ- UND GEBÄUDEABSTAND

Anhang II KBV (BGS 711.611.2)

Massgebende Gebäudelänge

Grenzabstände GA (pro Fassade) bei

MGL	1 G		2 G		3 G		4 G		5 G		6 G	
	m	ft	m	ft	m	ft	m	ft	m	ft	m	ft
ab 11,00 m	3,00	9,84	3,00	9,84	4,00	13,12	5,50	18,04	7,00	22,96	8,50	27,88
ab 12,00 m	2,25	7,38	3,25	10,66	4,25	13,94	5,70	18,71	7,20	23,62	8,70	28,54
ab 13,00 m	2,25	7,38	3,25	10,66	4,25	13,94	5,90	19,35	7,40	24,27	8,90	29,19
ab 14,00 m	2,50	8,20	3,50	11,48	4,50	14,76	6,10	20,01	7,60	24,93	9,10	29,84
ab 15,00 m	2,50	8,20	3,50	11,48	4,80	15,75	6,30	20,66	7,80	25,58	9,30	30,49
ab 16,00 m	2,75	9,02	3,75	12,30	5,00	16,40	6,50	21,31	8,00	26,24	9,50	31,14
ab 17,00 m	2,75	9,02	3,75	12,30	5,20	17,08	6,70	21,96	8,20	26,89	9,70	31,79
ab 18,00 m	3,00	9,84	4,00	13,12	5,40	17,73	6,90	22,61	8,40	27,54	9,90	32,44

Abbildung 28

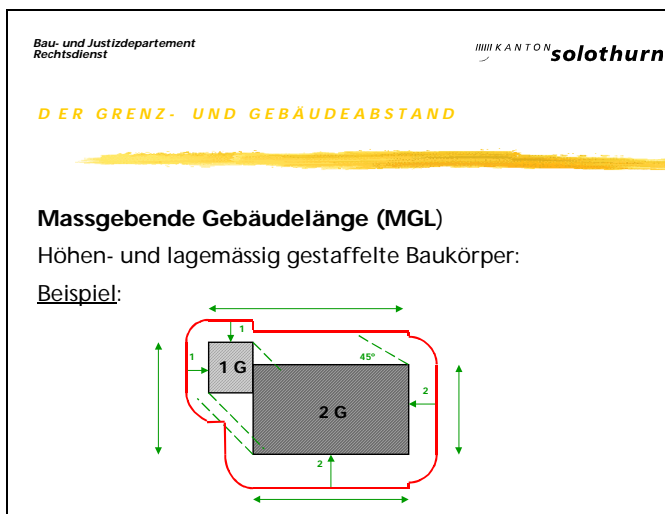


Abbildung 29

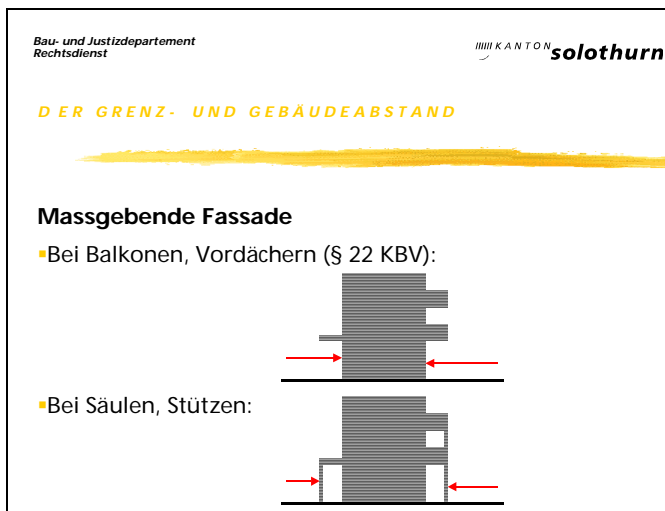


Abbildung 30

Bau- und Justizdepartement  
Rechtsdienst

KANTON **solothurn**

**DER ZONEN- ODER IMMISSIONSABSTAND**

**Zonen- oder Immissionsabstand (§ 24 Abs. 2 KBV)**  
Vorgehen bei der Bestimmung des Zonenabstandes.

Beispiel:

Baulinie

Strasse

I/G

W

Abbildung 31

Bau- und Justizdepartement  
Rechtsdienst

KANTON **solothurn**

**DER GEBÄUDEABSTAND**

**Gebäudeabstand (§§ 28 ff. KBV)**  
Grundsätze:

- Gebäudeabstand = Summe der Grenzabstände.
- Gilt auch innerhalb eines Grundstückes.
- Eine private Vereinbarung betreffend der Unterschreitung des Gebäudeabstandes ist nicht möglich.
- Ausnahmegewilligung für die Reduktion des Gebäudeabstandes nur bei Vorliegen aller Voraussetzungen möglich.

Abbildung 32

Bau- und Justizdepartement  
Rechtsdienst

KANTON **solothurn**

**DER GEBÄUDEABSTAND**

**Gebäudeabstand (§§ 28 ff. KBV)**  
Beispiel:  
Gebäudeabstände müssen auch zwischen den Teilen eines Gebäudes eingehalten werden!



Abbildung 33

Bau- und Justizdepartement  
Rechtsdienst

KANTON **solothurn**

**WEITERE ABSTANDSVORSCHRIFTEN**

**Waldabstand (§§ 2 ff. VWW)**  
I.d.R. **20 m** (§ 141 PBG) oder gemäss Nutzungsplan.  
Ausnahmen für 2 Fallgruppen:

- Kleine Bauten und bauliche Anlagen (§ 3 VWW).
- Ausnahmegewilligung (§§ 4 f. VWW).

**Uferschutz (§§ 31 ff. NHV)**

- Bach: **4 m**; Fluss und See: **10 m** bzw. kant. Baulinien.
- Ausnahmegewilligung (§ 35 KBV).

Abbildung 34

Bau- und Justizdepartement  
Rechtsdienst

KANTON **solothurn**

**NUTZUNGSZIFFERN**

**Überbauungs- / Grünflächen- / Ausnützungsziffer**  
Begriffe:

- Anrechenbare Landfläche: Fläche des Baugrundstückes gemäss Anhang III Ziffer 1 KBV
- Grünfläche: Humusierte und begrünte Flächen (z.B. Mergelflächen, nicht aber Rasengittersteine).
- Anrechenbare Bruttogeschossfläche (aBGF): Anhang III Ziffer 2 KBV → Grundsätzlich **nutzungsunabhängig!!**

Abbildung 35

Bau- und Justizdepartement  
Rechtsdienst

KANTON **solothurn**

**AUSNÜTZUNGSZIFFER**

**Anrechenbare Bruttogeschossfläche (aBGF):**  
Spezialfall anrechenbares Untergeschoss:



→ Gilt nur für das unterste Geschoss!!

Abbildung 36

Bau- und Justizdepartement  
Rechtsdienst

KANTON **solothurn**

AUSNÜTZUNGSZIFFER (AZ)

**Spezialfälle: Carport**

Muss nicht an die AZ angerechnet werden, wenn er höchstens zu 50 % eingewandet ist

→ 1 Breitseite und 1 Längsseite müssen offen sein!

Beispiel:



Abbildung 37

Bau- und Justizdepartement  
Rechtsdienst

KANTON **solothurn**

AUSNÜTZUNGSZIFFER (AZ)

**Spezialfälle: Wintergarten**

Müssen nicht an AZ angerechnet werden, falls (kumulativ):

- voll- oder grossmehrheitlich verglast,
- Pufferzone zur Verbesserung der Energiebilanz,
- ausserhalb der isolierten Fassade angebaut,
- nicht künstlich beheizt,
- nicht ganzjährig bewohnbar,
- dem Hautgebäude untergeordnet,
- Teil eines architektonischen und energetischen Konzeptes.

Abbildung 38

Bau- und Justizdepartement  
Rechtsdienst

KANTON **solothurn**

NATUR- UND HEIMATSCHUTZ

**Terrainveränderungen (§ 63 Abs. 3 KBV):**

Zentrale Aussage: „**Terrainveränderungen sind auf das absolut notwendige Minimum zu beschränken.**“

Konsequenz: Nicht jeder Bauherr soll sich seinen „Feldherrenhügel“ aufschütten.

Die maximal zulässigen Aufschüttungen von + 1.20 m (Ebene) bzw. + 1.50 m (Hang) ab gewachsenem Terrain müssen nicht in jedem Fall ausgeschöpft werden.

Abbildung 39

Bau- und Justizdepartement  
Rechtsdienst

IIIIII KANTON **solothurn**

**AUSNAHMEBEWILLIGUNG**

---

**Ausnahmebewilligung (§ 67 KBV):**  
Voraussetzungen (kumulativ):

- Vorliegen **ausserordentlicher Verhältnisse** und
- Einhaltung der Vorschrift würde eine **unverhältnismässige Härte** bedeuten und
- keine **öffentlichen Interessen** verletzt und
- keine **schützenswerten privaten Interessen** verletzt.

**Merke: Sehr strenge Voraussetzungen!**

## **Die Zonenvorschriften der Gemeinden und deren Umsetzung**

*Ruedi Bieri, Leiter Abteilung Nutzungsplanung*

### **Einleitung / Grundlagen der Ortsplanungsrevision**

Mein Beitrag zum Thema „Umsetzung der Vorgaben der Ortsplanungen durch die Baukommissionen“ ist ein Versuch, Ihnen anhand ausgewählter – und sicher nicht abschliessender – Beispiele aufzuzeigen, wo häufig Fragen oder Probleme bei der Umsetzung auftreten. Es ist auch ein Versuch, Ihnen Mut zu machen, engagiert und im Sinne der gesetzlichen und raumplanerischen Vorgaben Ihre öffentliche Aufgabe als Baubehörde wahr zu nehmen und entsprechende - mitunter nicht einfache - Entscheide zu treffen.

Verantwortlich für die Ortsplanung in der Gemeinde ist bekanntlich der Gemeinderat, oft ist eine Planungskommission als Fachgremium eingesetzt. Der Abschluss der Ortsplanung ist häufig verbunden mit einem guten, wohl verdienten Nachtessen der Planungskommission. Damit bleibt die alleinige Verantwortung für die Umsetzung der Vorgaben der Ortsplanung oft in den Händen der Baukommissionen.

Die Ortsplanung der Gemeinde kann und soll sich selbstverständlich nicht allein auf den Erlass und Unterteilung verschiedener Nutzungszonen mit dazugehörigen Vorschriften beschränken. Vielmehr sind verschiedenste Konzepte, Leitbilder und andere Unterlagen eine wichtige Grundlage für das schlussendlich angestrebte Produkt „Bauzonenplan“. In den vorangehenden und noch anstehenden Referaten werden Sie in die Technik der Messweise und die oft schwierigen formellen Verfahren kompetent eingeführt. Dass bei Ihrer Tätigkeit als Baubehörde auch immer die Frage mit dabei ist „was sind die Vorgaben“, welchem Sinn und Zweck die jeweiligen Rechtssetzungen dienen bzw. verfolgen, ist selbstverständlich. Ich möchte Ihnen Mut machen und Sie auch auffordern, bei Ihren Geschäften noch vermehrt die Frage zu stellen: „Was wollte der Gesetzgeber, die Planungsbehörde mit den Vorgaben und wie und in welchem Mass werden sie im Einzelfall nun im Baugesuchsverfahren zu berücksichtigen bzw. einzuhalten sein.“ Mit dieser Fragestellung wird eine Vielzahl der als „Hürden“ empfundener gesetzlichen und planerischen Vorgaben objektiv betrachtet verständlich und in der Regel auch nachvollziehbar und erklärbar.

Nachfolgend einige Beispiele. Vorerst aber eine Fragestellung aus dem formellen Bereich.

## Vorzeitige Anwendung der Nutzungspläne, insbesondere des Bauzonenplanes

Von der Auflage bis zum rechtsgültigen Entscheid über den Plan dürfen an den einbezogenen Grundstücken keine baulichen Massnahmen mehr vorgenommen werden, welche die Ausführung des Planes behindern könnten (§ 15 Abs. 2 PBG).

Fall 1: Baugesuch entspricht altem und neuem Recht:

⇒ Baukommission kann Gesuch bewilligen.

Fall 2: Baugesuch entspricht altem, nicht aber neuem Recht:

⇒ Baugesuch kann nicht mehr allein nach altem Recht bewilligt werden.

⇒ Baugesuch spätestens nach Inkrafttreten des neuen Rechts ablehnen.

Fall 3: Baugesuch entspricht neuem, nicht aber altem Recht:

⇒ Baukommission kann bewilligen, sofern das neue Recht nicht direkt oder indirekt wegen Einsprachen/Beschwerden umstritten ist und Bau- und Justizdepartement Zustimmung zur vorzeitigen Anwendung des vorgeprüften Bauzonenplanes erteilt hat.

Hinweis:

Bewilligung durch Bau- und Justizdepartement zur vorzeitigen Anwendung des Bauzonenplanes beinhaltet keine materielle Prüfung des Baugesuchs (inkl. der Fragen der Erschliessung) durch die kantonalen Fachstellen.

## Instrument Gestaltungsplan; Grenzen und Möglichkeiten

Welche Freiheiten hat die Baukommission, Baubewilligungen in gestaltungsplanpflichtigen Gebieten ohne Gestaltungsplan zu erteilen?

Beispiel:

In gestaltungsplanpflichtigen Gebieten, in welchen ausnahmsweise Bauten ohne Gestaltungsplan bewilligt werden können, darf die Gestaltungsplanpflicht nicht generell durchbrochen werden. Dies führt zur Umgehung der ursprünglichen Planungsabsichten.



Häufig muss sich die Baukommission auch mit dem Erlass von Gestaltungsplänen auseinandersetzen. Eine entscheidende Frage ist diejenige nach den Möglichkeiten, von der vorgegebenen Grundnutzung des Zonenplanes bzw. der Zonenvorschriften abweichen zu können. Was ist dabei zu beachten?

Grundsätzlich legt der Zonenplan die Nutzungsordnung fest. Die Gestaltungspläne und die Sonderbauvorschriften können zwar vor der Grundnutzung abweichen (§ 45 Abs. 2 PBG). Wird eine besondere Bauweise durch einen Gestaltungsplan ermöglicht, so hat die Behörde sich an die Grundordnung der Zonenplanung und an die Ziele und Planungsgrundsätze des Raumplanungsgesetzes (RPG) und des Planungs- und Baugesetzes (PBG) zu halten. Die Abweichungen müssen einem objektiven Zweck dienen. Die besonderen Anforderungen des Gebietes oder die besondere Art des Bauvorhabens müssen eine Abweichung erforderlich machen. Die Grenzen der zulässigen Abweichung von der Grundnutzung ergeben sich u.a. aus den Erfordernissen der städtebaulichen Gestaltung und der Wahrung der berechtigten Nachbarinteressen. Die kantonale Richtlinie (Kant. Amt für Raumplanung: Der Gestaltungsplan nach solothurnischem Recht, Richtlinie zur Ortsplanung, Juni 1994) spricht von einer erhöhten Zweckmässigkeit, der die Abweichungen zu genügen haben. Die Sonderbauvorschriften haben sich an der Grundnutzung des Zonenplanes zu orientieren, dürfen also nicht allzu stark von dieser abweichen.



Die Abweichungen müssen einem objektiven Zweck dienen. Die besonderen Anforderungen des Gebietes oder die besondere Art des Bauvorhabens müssen eine Abweichung erforderlich machen. Die Grenzen der zulässigen Abweichung von der Grundnutzung ergeben sich u.a. aus den Erfordernissen der städtebaulichen Gestaltung und der Wahrung der berechtigten Nachbarinteressen.

Zitat aus einem Entscheid des Verwaltungsgerichtes:

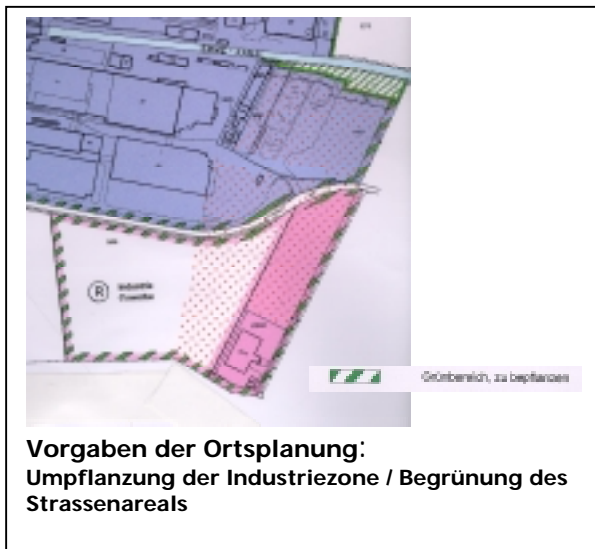
„Die im Zonen- und Gestaltungsplan XY für den Baubereich A vorgesehenen Mehrfamilienhäuser mit einer Gebäudelänge quer zum Hang von 30 m sind in dieser Zone fremd. Dazu kommt, dass die AZ konzentriert im südlichen Teil des Plangebietes von 0.35 auf 0.54 massiv erhöht wird. Dort wird von der gemäss Grundnutzung zulässigen AZ mehr als 20 % nach oben abgewichen. Dadurch wird die Zonengrenze zwischen der Zone für öffentliche Bauten und dem Wohnquartier in unzulässiger Weise verschoben. Dazu kommt, dass von den übrigen Gestaltungsvorschriften abgewichen wird, ohne dies näher zu begründen. Der grosse Park der Villa kann zur Begründung der konzentrierten

Bauweise nicht herangezogen werden, denn bei der Schaffung der W2a - Zone ist man von deren Überbauung ausgegangen.“

Der Raumplanungsbericht, wie Art. 47 RPV ihn verlangt, soll und kann die Antworten auf die sich stellenden Fragen geben. Das Amt für Raumplanung wird Sie an einer speziellen Planungskonferenz im kommenden Jahr u.a. zu diesem Thema instruieren.

### Gestaltung Siedlungsränder – Umsetzung

Die Gestaltung der Siedlungsränder ist in der Ortsplanung ein wichtiges Anliegen. Häufig schreiben Bauzonenplan- und Zonenvorschriften deshalb eine Randbepflanzung vor. Die Umsetzung gelingt nur, wenn auch im Baubewilligungsverfahren die entsprechenden Auflagen gemacht und durchgesetzt werden.



Im Strassenbau ist die Bepflanzung ein Bestandteil des Projektes. Die Vorgaben der Ortsplanung sind deshalb erfolgreich umgesetzt.

Der Umgebungsplan ist ein unverzichtbarer Bestandteil der Baueingabe und der Baubewilligung. Die geltenden Vorschriften der kantonalen Bauverordnung bzgl. Terrainaufschüttungen sollen unschöne Uebergänge zur Landwirtschaftszone verhindern.



Die gesetzlichen Vorgaben betreffend Terraingestaltung sind zu beachten und durchzusetzen.

### Beschränkung Geschossezahlen, Gebäudehöhen, Firsthöhen

Der Beschränkung der Geschossezahlen, der Gebäudehöhen und in einzelnen Fällen der Firsthöhen gehen in der Regel planerische Zielsetzungen der dafür zuständigen Planungsbehörde voraus. Die Einhaltung ist deshalb nicht nur ein zwingendes rechtliches Erfordernis, sondern erfüllt auch städtebauliche und gestalterische Zielsetzungen.

An die Geschossezahl und Ausnutzungsziffer anrechenbare Sockelgeschosse.



An die Geschossezahl und Ausnutzungsziffer anrechenbares Sockelgeschoss.



Die vorgegebene maximale Gebäudehöhe von 6.50 m ist nicht eingehalten. Die Gebäude wirken wegen den anrechenbaren Dachgeschossen zusätzlich mächtig.



## Lärmschutz am Beispiel Strassenlärm und Schiesslärm

Der Lärmschutz ist ein rechtlicher Anspruch, verankert in der Umweltschutzgesetzgebung. Zwei Beispiele aus dem Bereich Strassen- und Schiesslärm sollen die Problematik aufzeigen:

### Strassenlärm

Die Planungsbehörde setzt die Vorgaben des Umweltschutzes vorerst in der Ortsplanung u.a. durch Zonenzuteilung (z.B. nicht einzonen, auszonen, umzonen, aufstufen der Lärmempfindlichkeitsstufen) um. Im Baubewilligungsverfahren haben die Ermittlungspflicht und die konkreten Lärmschutzmassnahmen eine grosse Bedeutung.

**Art. 29** Ausscheidung neuer Bauzonen und neuer Zonen mit erhöhtem Lärmschutzbedürfnis

<sup>1</sup> Neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen und neue nicht überbaubare Zonen mit erhöhtem Lärmschutzbedürfnis dürfen nur in Gebieten ausgeschieden werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können.

**Art. 36** Ermittlungspflicht

<sup>1</sup> Die Vollzugsbehörde ermittelt die Aussenlärmimmissionen ortsfester Anlagen oder ordnet deren Ermittlung an, wenn sie Grund zur Annahme hat, dass die massgebenden Belastungsgrenzwerte überschritten sind oder ihre Überschreitung zu erwarten ist.

<sup>2</sup> Zukünftige Änderungen der Lärmimmissionen, die wegen neuen oder geänderten Anlagen oder der Sanierung bestehender Anlagen zu erwarten sind, werden berücksichtigt, sofern die betreffenden Projekte im Zeitpunkt der Ermittlung bereits öffentlich sind.

**Art. 31** Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten

<sup>1</sup> Sind die Immissionsgrenzwerte überschritten, so dürfen Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen nur bewilligt werden, wenn diese Werte eingehalten werden:

- a. durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen, oder
- b. durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes.

**Art. 31** Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten

<sup>2</sup> Können die Immissionsgrenzwerte durch Massnahmen nach Absatz 1 nicht eingehalten werden, so darf die Bewilligung nur erteilt werden, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt.

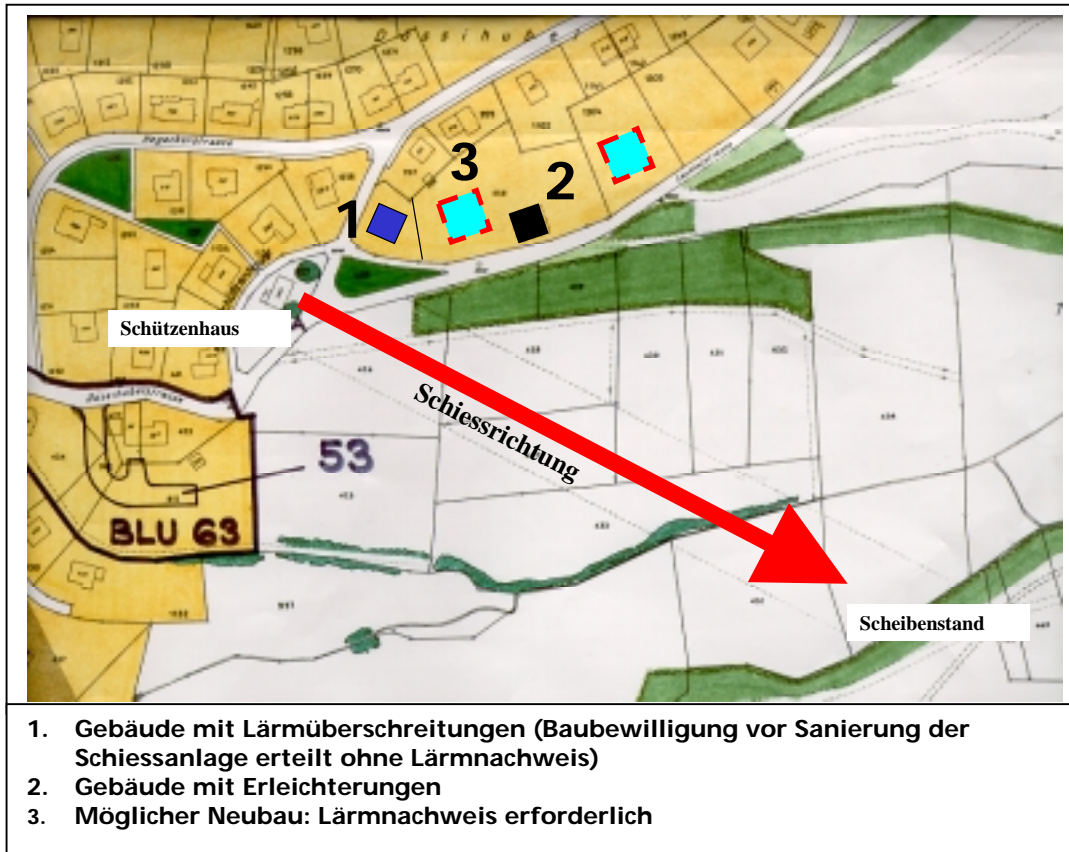


Neubauten im lärmbelasteten Gebiet (gemäss Lärmkataster Kantonsstrasse): Lärmschutzmassnahmen nicht oder noch nicht umgesetzt. Kein Schutz.



Lärmschutzmassnahme mit fraglicher Wirkung.

**Schiessanlagen:** Die Sanierung der Schiessanlagen ist bis zum 31. März 2002 voraussichtlich überall abgeschlossen. Damit ist das Problem nicht vom Tisch. Bei Neubauten im Bereich von Schiessanlagen hat der Bauherr den Nachweis zu erbringen, dass die Grenzwerte nach der Lärmschutzverordnung eingehalten sind.



### Hecken im Baugesuchsverfahren / Bauen im Waldabstand



Soweit im Bauzonenplan vorgesehen, können Hecken im Baugesuchsverfahren verlegt werden. Heckenverlegung und Baubewilligung sind aufeinander abzustimmen bzw. müssen miteinander laufen. Dabei ist zu beachten, dass

- ⇒ die Hecke nur in dem Umfang verlegt wird, der für die Überbauung zwingend ist.
- ⇒ der Schutz der Hecke während der Bauzeit mit baulichen Massnahmen gesichert bleibt.
- ⇒ mit Dienstbarkeit der Heckenersatz sichergestellt ist.

Beim Amt für Raumplanung, Abteilung Natur und Landschaft, können Heckenrichtlinien bezogen werden.

### **Bauen im Waldabstand**

Bauten und baulichen Anlagen haben vom Wald einen Abstand von 20 m einzuhalten (§ 141 PBG). Zufahrten, Strassen, Plätze u.a. gelten als bauliche Anlagen. Die Verordnung über Waldfeststellung und Waldabstand (VWW § 3) legt fest, welche Kleinbauten und baulichen Anlagen bis max. 6 m an den Waldrand gestellt werden dürfen. Dabei ist zu beachten, dass

- ⇒ im Bauzonen- oder Erschliessungsplan festgelegte Waldabstandslinien nicht überschritten werden dürfen
- ⇒ die Fläche von Kleinbauten im unterschrittenen Waldabstand nicht kumuliert werden dürfen
- ⇒ die Gründe für Ausnahmen im § 5 VWW abschliessend aufgezählt sind.

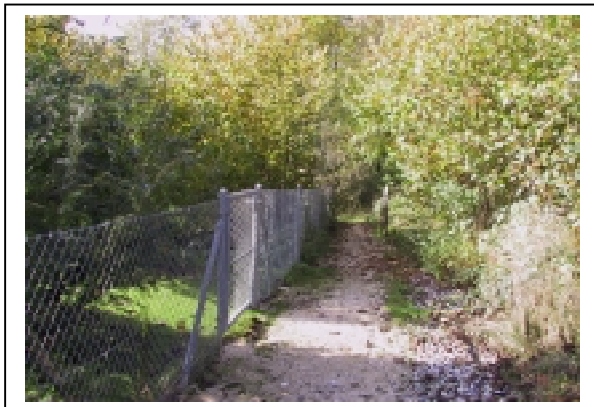
Die Gemeinden haben die Möglichkeit, in begründeten Fällen Waldrandschutzzonen zu erlassen.

Beispiel für eine Zonenvorschrift für die Waldrandschutzzone

#### **Waldrandschutzzone**

In der Waldrandschutzzone dürfen keine Bauten und Anlagen, auch keine Kleinbauten nach § 3 der Verordnung über Waldfeststellung und Waldabstand wie Gartenhäuschen, Sitzbänke, Einfriedigungen, Zäune, Kompostsilos, Grillplätze u.ä., sowie keine Wege und Strassen erstellt werden. Terrainveränderungen sind zulässig, wenn sie der Aufwertung der Waldränder als Lebensraum für Pflanzen und Tiere dienen.

Beispiele von nicht zulässigen Bauten und Anlagen im Abstand von weniger als 6 m bzw. 2 m



### **Wohnanteil in den gemischten Wohn- und Gewerbebezonen**

Die Revision des Planungs- und Baugesetzes 1992 hat die Möglichkeit geschaffen, die gemischte Gewerbe-/Wohnzone wieder als Nutzungszone einzuführen. Dabei ist zu beachten, dass die Gewerbenutzung den Vorrang hat und auch haben muss.

Dazu Ausschnitt aus einem Bundesgerichtsurteil:

„Die Beschwerdeführerin hat die Belassung ihres Grundstücks in der Gewerbezone nicht angefochten und muss deshalb hinnehmen, dass es überwiegend für mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe genutzt werden soll. Es mag sein, dass die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe keine Priorität für die landwirtschaftliche geprägte Gemeinde darstellt. Auch eine solche Gemeinde hat jedoch ein schutzwürdiges Interesse, über eine – wenn auch kleine – Baulandreserve für mässig störende Gewerbe-,

Industrie- und Dienstleistungsbetriebe zu verfügen, und sei es für eine allfällige Erweiterung der bestehenden Betriebe. Dieses Interesse hat die Gemeinde zum Ausdruck gebracht, indem sie zwei noch nicht vollständig überbaute Gewerbezonon ausgewiesen hat. In diesen Zonen muss die Gemeinde sicherstellen, dass die gewerbliche Nutzung nicht durch die Wohnnutzung verdrängt wird. Hierfür sieht das kantonale Recht im Wesentlichen zwei Möglichkeiten vor: die Beschränkung der Wohnnutzung auf betriebsnotwendige Wohnungen (§ 32 Abs. 2 PBG – sog. reine Gewerbezone) oder eine quantitative Beschränkung der Wohnnutzung (§ 32 Abs. 1 i.V.m. § 29 Abs. 2 PBG). Nach der bisher geltenden Zonenregelung waren ausschliesslich betriebsnotwendige Wohnungen zulässig. Die nach der Ortsplanungsrevision neu geltende Regelung ist für die Beschwerdeführerin günstiger, da sie eine (wenn auch beschränkte) Wohnnutzung unabhängig von der Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe und ohne Rücksicht auf deren Wohnbedürfnisse ermöglicht. Insofern hat sich die Gemeinde für die Beschwerdeführerin weniger belastende Lösung i.S.v. § 4 Abs. 2 PBG entschieden. Bei der Festlegung der Ausnützungsziffer steht der Gemeinde ein erheblicher Beurteilungsspielraum zu. Die von der Beschwerdeführerin vorgeschlagene Ausnützungsziffer von 0,35 würde derjenigen in der Wohnzone W2a entsprechen und dem von der Gemeinde gewollten Vorrang der gewerblichen Nutzung widersprechen. Berücksichtigt man zudem die geringe Ausdehnung der Gewerbezonon und die bisher geltende restriktivere Regelung (reine Gewerbezonon), stellt die gewählte Ausnützungsziffer von 15 % für die Wohnnutzung jedenfalls keine unverhältnismässige Eigentumsbeschränkung dar.“

## Die Erschliessung und ihre Finanzierung

*Karin Scherrer, Rechtsdienst Bau- und Justizdepartement*

### Einleitung

Hurra, wir bauen! Der Grenzabstand ist eingehalten, die maximale Gebäudehöhe voll ausgeschöpft, sogar die Bodenplatten haben wir bereits ausgesucht. Die Bepflanzung der Zufahrt ist mit dem Gärtner abgesprochen... Moment .... wie gelangen wir eigentlich zu unserem Baugrundstück?

Damit, sehr geehrte Damen und Herren, stecken wir mitten in der Problematik, die ich Ihnen in meinem Referat näher erläutern möchte: Welche Anforderungen werden an die Erschliessung gestellt, damit die Baubewilligung erteilt werden kann? Zur besseren Verständlichkeit unterteile ich meinen Vortrag in vier Abschnitte:

- Im 1. Teil soll ein **Ueberblick** über das Sachgebiet und die damit zusammenhängenden Fragen verschafft werden.
- Im 2. Teil will ich Ihnen den Begriff der **genügenden Erschliessung** erläutern.
- Der 3. Teil befasst sich mit dem **Bau der öffentlichen Erschliessungsanlagen**.
- Der 4. Teil schliesslich beinhaltet dasjenige Thema, das Sie am Meisten interessieren dürfte, nämlich **die Aufgaben der Baukommission im Erschliessungswesen**.

### 1. Ueberblick

Gleich zu Beginn muss ich gewisse Erwartungen wohl enttäuschen: Inhalt des Referats sind nicht etwa die Berechnungen der Perimeterbeiträge - also die Detailvorschriften über die Erschliessungsbeiträge und Gebühren - oder die technische Ausgestaltung und Dimensionierung der öffentlichen Erschliessungsanlagen.

Diese beiden Problemkreise gehören nicht zum Aufgabenbereich der Baukommission, sondern es ist Sache des Gemeinderates, die Ausgestaltung der Erschliessungsanlagen im Nutzungsplanverfahren und die Erschliessungsbeiträge im Beitragsverfahren fest-

zulegen. Die beiden Bereiche, die immer wieder viele Fragen aufwerfen, werden in den nachfolgenden Ausführungen aber kurz erwähnt.

Das Schwergewicht des Referates liegt auf dem Baurecht, also auf jener Seite, welche die Baukommission betrifft. Meine Ausführungen betreffen vor allem die Erschliessung als rechtliche Voraussetzung für die Baubewilligung.

Kernpunkt des Erschliessungsrechtes ist der § 139 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG). § 139 bestimmt u.a., dass Bauten und bauliche Anlagen nur erstellt werden dürfen, wenn **die Erschliessung durchgeführt oder wenigstens auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Bauvorhabens sichergestellt ist**. Das klingt einfach und klar. Doch wenn alles so einfach und klar wäre, brauchte es uns JuristInnen nicht. Es hängen denn auch ganz wesentliche Fragen mit dieser simplen Vorschrift zusammen:

- Welche Erschliessungsanlagen müssen gebaut werden?
- Wie müssen sie gebaut werden?
- Wer baut sie?
- Wann müssen sie gebaut werden?
- Wer bezahlt wieviel?
- Was macht der Grundeigentümer, was macht die Baukommission, wenn die Erschliessungsanlagen fehlen?

Fragen über Fragen, die deutlich zeigen, dass es sich beim Erschliessungswesen um ein Kernproblem des Bau- und Planungsrechtes überhaupt handelt. Das zeigen auch die bei uns eingehenden Beschwerden. Teilweise wird denn das Erschliessungsrecht auch als **Schlüssel der Bauzonenplanung** bezeichnet.

Zu Zeiten, als erst das revidierte eidgenössische Gewässerschutzgesetz in Kraft war und viele Gemeinden noch keine Zonenplanung hatten, wurde die bedeutende Rolle des Erschliessungsrechtes erstmals deutlich. Das Gewässerschutzgesetz enthielt nämlich eine Vorschrift, wonach ausserhalb des Gebietes des Generellen Kanalisationsprojektes grundsätzlich nicht gebaut werden durfte. Die Erschliessungsplanung übernahm damals die Funktion der Baugebietsabgrenzung, womit der Zersiedelung des Landes, gegen die wir noch heute „kämpfen“, erstmals ein wirkungsvoller Riegel geschoben wurde.

Noch heute, da die Gemeinden das Baugebiet im Bauzonenplan abgrenzen, kommt dem Erschliessungsrecht im Zusammenhang mit der Erschliessungsplanung eine zentrale Bedeutung zu. Die Gemeinde hat es in der Hand, die **bauliche Entwicklung in ihrem Baugebiet zu steuern**. Auf der einen Seite legt die Gemeinde mit dem Erschliessungsprogramm fest, wann eine Erschliessungsanlage gebaut werden soll. Auf der anderen Seite darf die Baukommission dort keine Baubewilligung erteilen, wo die Erschliessungsanlagen fehlen. Das ist ein Thema, auf das wir im nächsten Teil näher eingehen.

## 2. Genügende Erschliessung

### 2.1. Welche Erschliessungsanlagen müssen vorhanden sein oder müssen noch gebaut werden?

Wie wir festgestellt haben, dürfen Bauten und bauliche Anlagen nach § 139 PBG nur erstellt werden, wenn die Erschliessung durchgeführt oder auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Bauvorhabens sichergestellt ist. Dies bedeutet, dass **eine Baubewilligung nur erteilt werden darf, wenn das Land erschlossen ist** (Art. 22 Abs. 2 lit. b des Bundesgesetzes über die Raumplanung/RPG). Welche Erschliessungsanlagen müssen vorhanden sein, damit das Land als erschlossen im Sinne dieser Bestimmung gilt?

Auf diese Fragen gibt § 28 des PBG Antwort, dessen Formulierung sich weitgehend mit derjenigen von Art. 19 RPG deckt. Nach diesen Normen ist Land erschlossen, wenn **„hinreichende Zu- und Wegfahrten vorhanden sind, die Wasser-, Energie- und Abwasserleitungen bis zum Grundstück oder in dessen unmittelbare Umgebung herangeführt sind und der Anschluss zulässig und ohne besonderen Aufwand möglich ist.“**

Die Mindestanforderungen, die also an eine genügende Erschliessung gestellt werden, sind:

- eine genügende Zu- und Wegfahrt, womit der Anschluss an das Strassennetz sichergestellt werden soll
- eine Wasserleitung
- eine Kanalisationsleitung und
- eine Energieleitung (Elektrizitätsleitung)

### 2.2. Wie müssen die Erschliessungsanlagen beschaffen sein oder wie müssen sie gebaut werden?

Auf diese Fragen hat § 99 PBG eine einfache Antwort: **„Die Erschliessung hat sich nach den Nutzungsplänen zu richten.“**

Zu den Nutzungsplänen, die hier gemeint sind und von denen im nachfolgenden die Rede sein wird, gehören die einschlägigen Erschliessungspläne, also namentlich der Strassen- und Baulinienplan, der Generelle Entwässerungsplan oder kurz GEP (früher das Generelle Kanalisationsprojekt, GKP, genannt) sowie das Generelle Wasserversorgungsprojekt (GWP). In diesem Zusammenhang ist ein kurzer Abstecher in den Aufgabenbereich der örtlichen Planungsbehörde, nämlich des Gemeinderates, angezeigt:



Nach § 39 PBG gehört es zu den Aufgaben **der Einwohnergemeinde**, die Erschliessung der Baugebiete in Uebereinstimmung mit dem Zonenplan zu ordnen, indem sie Nutzungspläne und Reglemente über die Verkehrsanlagen, die Wasserversorgung, die Abwasserversorgung usw. zu erlassen hat. Es ist mithin Sache des Gemeinderates, in den Nutzungsplänen verbindlich festzulegen, wo eine Strasse durchgeführt werden soll, wie breit sie sein muss, wie gross das Kaliber einer Kanalisationsleitung sein muss usw. ...

Andererseits hat der Grundeigentümer nur dasjenige Land für Strassen abzutreten und diejenigen Leitungen zu dulden, die auch in den Nutzungsplänen vorgesehen sind. Im Nutzungsplanverfahren kann der betroffene Grundeigentümer seine Rechte denn auch wahren.

Doch kehren wir zurück zu den **Aufgaben der Baukommission**. Sie hat sich bei der Abklärung der Frage, wie die Erschliessungsanlagen erstellt werden oder vorhanden sein müssen, an die Nutzungspläne zu halten. Es gibt allerdings zwei Bereiche, in welchen die Baukommission eine selbständige Entscheidbefugnis zur Frage hat, wie die genügende Erschliessung auszusehen hat. Es sind dies die Bereiche:

- a) Teilausbau
- b) Private Erschliessungsanlagen

a) Zum **Teilausbau von Erschliessungsanlagen** lässt sich folgendes festhalten: Grundsätzlich ist die Erschliessungsanlage von Anfang an so auszuführen, wie es der Nutzungsplan vorsieht. Für die **Wasserleitung und die Kanalisationsleitung**, die in aller Regel **nicht als Teilausbau** gestaltet werden können, ergeben sich keine Probleme. Sie sind gemäss Nutzungsplan zu dimensionieren und zu führen. Dies gilt nicht uneingeschränkt für **die Anlagen der Verkehrserschliessung**. Wo der Vollausbau nach Nutzungsplan für die am Anfang meistens **dünne Überbauung** eindeutig überdimensioniert und vom **Schutz des Landschaftsbildes** her unerwünscht wäre, kann ein **sinnvoller Teilausbau** die bessere Lösung sein. Zum Beispiel kann vorläufig auf ein Trottoir verzichtet werden oder die Verbreiterung einer bestehenden Strasse auf einen späteren Zeitpunkt hin verschoben werden.

b) Was die **privaten Erschliessungsanlagen** anbelangt, ist festzustellen, dass es nicht etwa so ist, dass die Gemeinde öffentliche Erschliessungsanlagen zu jedem Grundstück und zu jedem Haus planen und bauen müsste. Als **Ergänzung der öffentlichen Erschliessungsanlagen** sieht das PBG in den §§ 103 ff. private Erschliessungsanlagen, wie Zufahrtswege und Hausanschlüsse vor, welche **nach den Weisungen der Baukommission durch die Grundeigentümer zu erstellen und zu unterhalten sind**.

§ 103 Abs. 1 PBG lautet wörtlich: „Private Erschliessungsanlagen wie Zufahrtswege, Abstellplätze und Hausanschlüsse dienen einem oder mehreren Grundstücken.“

Was sind mehrere Grundstücke? Mit einer fixen Zahl lässt sich das nicht definieren, aber eine Erschliessung, die mehr als nur vereinzelt Parzellen dient, ist öffentlich zu erstellen.

Als Regel kann man sagen: **„Im Zweifel für die öffentliche Erschliessung“**.

Wie der Rechtsalltag immer wieder zeigt, sind mit privaten Erschliessungen meist erhebliche Probleme vorprogrammiert. Es gibt Streitigkeiten über den Unterhalt der Zufahrt oder über die Haftung bei Unfällen. Dann müssen Dienstbarkeitsverträge unterzeichnet werden – kurz, meist ist den Parteien mit der Erstellung der Erschliessungsanlage durch die Gemeinde mehr gedient.

Wenn aber die **Mitbenützung** einer privaten Erschliessungsanlage angezeigt und zumutbar ist, kann sie durch die Baukommission verfügt werden (§ 104 PBG). Die Grundeigentümer haben solche von der Baukommission vorgeschriebene Erschliessungsanlagen ebenso zu dulden, wie solche Anlagen, deren Lage durch einen Nutzungsplan festgelegt ist. Es handelt sich hier also um ein eigentliches **„öffentlichrechtliches Notwegrecht“**.

In einer Entscheidung aus dem Jahre 1995 (BGE 121 Ia 65 ff.) hat das Bundesgericht entschieden, dass eine **„Wegnot“** im Sinne von § 104 PBG **erst** vorliegt, **wenn** rechtskräftig festgestellt ist, dass die Voraussetzungen für die Einleitung einer Parzellarordnungsmassnahme nicht gegeben sind oder dass eine solche aufgrund der bestehenden Verhältnisse nicht in Frage kommt. Das kann der Fall sein bei dichter Ueberbauung in Dorfkernen und fehlender Möglichkeit für einen Flächenabtausch. Einem Grundeigentümer, darf die **Pflicht zur Duldung** eines solchen „öffentlichrechtlichen Notwegrechtes“ also **nur und erst auferlegt werden, wenn rechtskräftig festgestellt ist, dass eine Baulandumlegung oder eine Grenzbereinigung nicht möglich ist.**

Mit der Anordnung, ein „öffentlichrechtliches Notwegrecht“ zu dulden, sind gleichzeitig auch die damit verbundenen weiteren Rechte und Pflichten (wie Wegunterhalt, Anmerkung im Grundbuch etc.) zu regeln. Probleme ergeben sich oft, wenn bereits eine Wegrechtsdienstbarkeit besteht und sich der benachteiligte Grundeigentümer gegen eine Mehrbelastung wehrt. Die Fragen, die sich im Zusammenhang mit der detaillierten Auslegung des Dienstbarkeitsvertrages ergeben, sind privatrechtlich zu lösen und betreffen nicht den Aufgabenbereich der Baukommission.

### 3. Bau der öffentlichen Erschliessungsanlagen

#### 3.1. Wer hat die öffentlichen Erschliessungsanlagen zu bauen?

Auch auf diese Frage gibt das PBG eine eindeutige Antwort: „**Die Einwohnergemeinde erstellt und unterhält die öffentlichen Erschliessungsanlagen**“, heisst es in § 100 des PBG.

Bei dieser Bestimmung handelt es sich um sogenannt zwingendes Recht, d.h. es ist **unzulässig**, den Bau von öffentlichen Erschliessungsanlagen den **Privaten** zu überlassen. Diese Vorschrift macht Sinn: Die Lösung mit Privaten als Bauherren würde zu grossen Problemen führen. Man hätte z.B. mit schlecht erstellten und mangelhaft unterhaltenen Erschliessungsanlagen und insbesondere mit zahllosen Rechtsstreitigkeiten zwischen den Anstössern über die Finanzierung zu rechnen.

#### 3.2. Wann müssen die öffentlichen Erschliessungsanlagen gebaut werden?

Diese Frage ist sehr wesentlich. Eine Antwort findet sich in § 101 PBG. Ausgehend von der Tatsache, dass die Gemeinde nicht die gesamte Bauzone, welche Land für einen Bedarf von 15 Jahren umfasst, überall gleichzeitig erschliessen kann, bestimmt § 101 PBG folgendes:

- Grundsätzlich ist die Bauzone **innert 15 Jahren** zu erschliessen (Abs. 1).
- Der Gemeinderat hat in einem Übersichtsplan zu erzeigen, welche Teile der Bauzone **weitgehend überbaut und erschlossen** sind, welche **baureif** sind und welche **innert 5 Jahren baureif** gemacht werden sollen. Die Grösse des Erschliessungsbereiches - also derjenige Bauzonenteil, welcher innert 5 Jahren baureif gemacht werden soll - muss dabei in einem angemessenen Verhältnis zur Bauzonengrösse stehen (Abs. 2).
- Der Gemeinderat ist verpflichtet, ein 5jähriges **Erschliessungsprogramm** aufzustellen, das aufzeigt, wie und mit welchen Gesamtkosten die Erschliessung erfolgt (Abs. 3).
- Die Gemeinde **erstellt** die Erschliessungsanlagen nach Erschliessungsprogramm und baulicher Entwicklung (Abs. 4).

- Macht nun ein Bauvorhaben den Bau einer Erschliessungsanlage bereits **vor dem im Erschliessungsprogramm festgesetzten Zeitpunkt** nötig, so hat die Gemeinde diese Erschliessungsanlage nur dann zu bauen, wenn ihr der (erste) Bauinteressent neben seinem Beitrag **vorschussweise** auch die restlichen Kosten bezahlt. Der Vorschuss ist für Anlagen innerhalb des (5-jährigen) Erschliessungsbereiches spätestens nach 5 Jahren, innerhalb der übrigen Bauzone spätestens nach 15 Jahren ohne Zins zurückzuerstatten (Abs. 6).
- **Jeder weitere Bauinteressent hat seinen Erschliessungsbeitrag zu leisten.** Der Gemeinderat erhebt die Beiträge **vor** Erteilung der Baubewilligung und **überweist** sie der Person, **die den Kostenvorschuss geleistet hat** (§ 21 Abs. 2 der Grundeigentümerbeitragsverordnung)

Die Frage nach dem Zeitpunkt der Erstellung der Erschliessungsanlagen wird also mit dem **Erschliessungsprogramm** beantwortet.

Das Erschliessungsprogramm ist unverzichtbar, auch wenn viele Gemeinden diese Auffassung anscheinend nicht teilen, wie uns die durchgeführten Ortsplanungsrevisionen gezeigt haben. Offensichtlich fehlt es noch am Bewusstsein, dass mit dem Instrument des Erschliessungsprogrammes aktiv Siedlungspolitik betrieben werden kann. Die Gemeinde muss sich nämlich schon bei der Ausscheidung der Bauzone Gedanken darüber machen, **ob** sie die Erschliessung des Baugebietes finanzieren kann und **wo** die bauliche Entwicklung aus der Sicht der Gemeinde gewünscht wird.

Sollen beispielsweise möglichst rasch Arbeitsplätze geschaffen werden, so hat es die Gemeinde in der Hand, mit der entsprechenden Anpassung des Erschliessungsprogrammes die Erschliessung der Gewerbezone voranzutreiben. Auch kann sie Land **liquidity** machen (also die Baulandhortung unterbinden), indem sie Perimeterbeiträge erhebt. Wer diese nicht zahlen will, ist gezwungen, das Land an bauwillige Interessenten zu verkaufen.

Das Erschliessungsprogramm hat aber noch eine andere Konsequenz: Die Gemeinde ist gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz **verpflichtet, die öffentlichen Erschliessungsanlagen** (Verkehrsanlagen, Abwasser- und Wasserleitungen) **auf den im Erschliessungsprogramm vorgesehenen Zeitpunkt zu erstellen.** Macht sie das nicht, kann sie **auf Beschwerde hin vom Regierungsrat** dazu verhalten werden (§ 101 Abs. 7 PBG). Dem Grundeigentümer steht ein **Erschliessungsanspruch** zu, den er nötigenfalls auch mit **verwaltungsgerichtlicher Klage** vor dem Verwaltungsgericht geltend machen kann (§ 101 Abs. 5 PBG).

Es kommt hinzu, dass die Gemeinde beim Bau öffentlicher Erschliessungsanlagen eine eigentliche **Monopolstellung** innehat – nur die Gemeinde darf sie bauen. Auf einem

Grundstück besteht ein **Bauverbot**, solange die Erschliessungsanlagen nicht gebaut sind bzw. ihr Bau nicht sichergestellt ist. Für die betroffenen Grundeigentümer hängt somit sehr viel vom rechtzeitigen Bau der Erschliessungsanlagen ab. Daraus wird ersichtlich, dass es sich beim **Erschliessungsprogramm**, welches vom Gemeinderat erstellt werden muss, um ein **bedeutendes Instrument** handelt, das fundiert erarbeitet werden muss.

### 3.3. Wie ist beim Bau von öffentlichen Erschliessungsanlagen vorzugehen?

Grundlage für den Neu- und Ausbau sind wie erwähnt die **Nutzungspläne**. Diese müssen in einem **zweckmässigen Massstab** vorliegen (bei Strassen- und Baulinienplänen in der Regel 1:500 oder 1:1'000) und **rechtskräftig** sein. Es ist dabei zu beachten, dass nicht nur § 99 des PBG den Bau der Erschliessungsanlagen nach den Nutzungsplänen zwingend vorschreibt, sondern dass diese Pläne unabdingbare **Voraussetzung** dafür sind, dass **Erschliessungsbeiträge** erhoben werden können, und dass z.B. der Landerwerb für eine Strasse gegen den Willen des Grundeigentümers durchgesetzt werden kann (Enteignungstitel).

Wird der Bau einer Erschliessungsanlage durch ein privates Bauvorhaben ausgelöst, so muss die Baukommission mit der Baubewilligung **zuwarten**, bis die rechtsgültigen Nutzungspläne vorliegen. Die Baukommission hat also aufgrund des konkreten Baugesuches **zu prüfen und zu entscheiden**, ob Erschliessungsanlagen neu erstellt oder erweitert werden müssen. Trifft dies zu, so stellt sie **Antrag an den Gemeinderat**. Dieser erlässt – falls noch keiner vorliegt - den erforderlichen Nutzungsplan, führt das Beitragsverfahren durch und sorgt für die Bereitstellung der nötigen Mittel.

Sind ausreichende Nutzungspläne einmal vorhanden, kann ein **Ausführungs- oder Detailprojekt mit Kostenberechnung** erstellt werden. Gestützt darauf macht der Gemeinderat einen **Beitragsplan**, in dem er die beitragspflichtigen Grundeigentümer und die voraussichtliche Höhe der einzelnen Beiträge aufführt. Diesen Beitragsplan muss er noch vor Baubeginn erarbeiten. Der Ausgang des Beitragsverfahrens muss aber für den Bau der Erschliessungsanlage nicht abgewartet werden.

Wenn die Ausführung einer Anlage aus dem Nutzungsplan nicht genügend ersichtlich ist (ungenügender Massstab, fehlende Höhenangaben etc.), so ist das Detailprojekt als Baugesuch zu publizieren und aufzulegen.

#### 4. Die Aufgaben der Baukommission im Erschliessungswesen

Geht ein Baugesuch ein, hat die Baukommission zu prüfen, ob beim betreffenden Grundstück **genügende Erschliessungsanlagen** vorhanden sind. Sie macht das, wie erwähnt, anhand der Nutzungspläne.

Fehlen sowohl die genügenden Erschliessungsanlagen wie auch die Nutzungspläne, so muss die **Baubewilligung verweigert** werden. Wenn das Bauvorhaben die beabsichtigte oder die laufende Planung behindern könnte, so muss das **Baugesuch sistiert** werden (§ 137 PBG). Das kann die Baukommission für maximal 3 bzw. 6 Monate machen. Wenn diese Fristen nicht ausreichen, um in der Zwischenzeit die Nutzungspläne aufzulegen, kann der Gemeinderat eine **Planungszone** erlassen (§ 23 PBG). Diese hat zur Folge, dass im Gebiet der Planungszone keine baulichen Anlagen mehr erstellt werden dürfen, die der laufenden Planung widersprechen. Damit hat dann der Gemeinderat genügend Zeit, die fehlende Planung auszuführen oder die bestehende zu verbessern.

Sind die nötigen Nutzungspläne zwar vorhanden, die Erschliessungsanlagen aber noch nicht oder nicht genügend gebaut, **wendet** sich die Baukommission **an den Gemeinderat**, welcher die **Ausarbeitung eines Projektes** vornimmt, das **Beitragsverfahren** durchführt und für die Bereitstellung der nötigen **Mittel** sorgt. Je nach Finanzkompetenzen ist der notwendige Kredit durch die Gemeindeversammlung zu beschliessen.

Es ist auch Aufgabe der Baukommission, zu entscheiden, ob der private Bauherr die Kosten der Erschliessungsanlagen zu **bevorschussen** hat. Wenn das so ist, wenn also die Anlagen vorzeitig erstellt werden müssen, so muss die Bevorschussungspflicht unbedingt **als Bedingung in die Baubewilligung** aufgenommen werden. Ausserdem ist der Baukommission dringend zu empfehlen, den voraussichtlichen **Kostenvorschuss sicherzustellen**, indem z.B. eine Bankgarantie verlangt wird. § 9 Abs. 6 der Kantonalen Bauverordnung (KBV) gibt der Baukommission die nötige Kompetenz, diese Sicherstellung zu verlangen.

Die Baukommission hat schliesslich in Ergänzung der öffentlichen Erschliessungsanlagen die **privaten Erschliessungsanlagen vorzuschreiben und allenfalls ihre Mitbenützung zu verfügen**. Lediglich der Vollständigkeit halber sei erwähnt, dass die Erschliessung der Bauzone nicht über eine Zufahrt ausserhalb der Bauzone erfolgen darf. Dies hätte genau die Zersiedelung zur Folge, welcher mit der Erschliessungsplanung ein Riegel geschoben werden soll.

## **Natel-Antennen und kein Ende**

*Paul Flury, Rechtsdienst Bau- und Justizdepartement*

### **1. Einstieg**

Mobiltelefonieren ist heute Normalität, die dazu erforderlichen -Antennen sind aber nach wie vor ein heftig umstrittenes Thema. Es vergeht kaum eine Woche, ohne dass in den Medien über Mobilfunkanlagen und die damit in Zusammenhang gebrachte Gesundheitsgefährdung die Rede ist. Die zuständigen Behördenmitglieder haben im Zusammenhang mit solch Baugesuchen die oftmals schwierige Aufgabe, die Anliegen der betroffenen Anwohner (meist engagierte und in Gruppen organisierte Beschwerdeführer) gegenüber der Anspruchsberechtigung der Mobilfunkbetreiber abzuwägen. Es gibt für diese Aufgabe keine Patentrezepte, genauso wenig sind wir heute in der Lage, endgültig zu beurteilen, ob und wie gefährlich Mobilfunkantennen wirklich sind. Es soll im folgendem vielmehr darum gehen, die Grundzüge der bau-, planungs- und umweltrechtlichen Aspekte von Mobilfunk-Antennen darzulegen und jene typischen Probleme im Rahmen der Baugesuchsbehandlung solcher Anlagen ein wenig auszuleuchten.

### **Ein Blick zurück**

Im Jahr 1978 brachte die Firma Brown-Boveri unter dem Namen „Natel A“ das erste mobile Telefon der CH auf den Markt. Von aussen sah das Gerät aus wie ein normaler Aluminiumkoffer mit zwei seitlichen Öffnungen für Antennen- und Stromanschluss. Dieser Koffer mit Telefon bedeutete den Startpunkt mobiler Kommunikation in der CH. So „handy“ wie heute wars aber noch nicht: Das Gewicht des Koffers betrug 15 kg; die Gesprächsdauer war auf drei Minuten beschränkt; man konnte mit dem Gerät nicht ins Ausland telefonieren und es gab nur eine beschränkte Anzahl Leitungen und Antennen. Waren beispielsweise in einer Kleinstadt vier Abonnenten gleichzeitig im Gespräch, war das Netz schon überlastet. Das Ganze zum damaligen Preis von Fr. 16'000.--.

### **Der Markt heute**

Wir haben in der jüngsten Vergangenheit einen regelrechten Handyboom erlebt. In den letzten fünf Jahren ist die Anzahl der Mobilfunkkunden exponentiell gewachsen. Telefonierten im Jahr 1995 in der CH 0.5 Mio Kunden mit einem Handy, gab es Ende 2000 bereits ca. 4.5 Mio. Mobilfunkkunden. Dies entspricht 65% der gesamten Bevölkerung. Im Sommer 2001 waren in der CH 7'500 Basisstationen für Mobilfunk-Antennen in Betrieb.

## **Was bringt die Zukunft?**

Marktextperten rechnen damit, dass der Sättigungsgrad des Mobilfunkmarktes bei 75 % liegt. Es ist allerdings nicht davon auszugehen, dass ein künftig stagnierendes oder abflachendes Kundenwachstum zugleich auch zu einem Stillstand in der Teilnehmerzahl führen wird. Vielmehr ist damit zu rechnen, dass über das Medium Mobilfunk neue Anwendungen erfolgen werden. Nur ein Beispiel: Es gibt bereits heute Endgeräte mit einem integrierten MP3-Player. Das ist ein Musikspieler, der es erlaubt, MP3-Dateien zu verarbeiten und über Kopfhörer in Stereoqualität anzuhören. Heute werden die Musikdateien über das Internet vom Home-PC heruntergeladen (man schätzt weltweit 1 Mia. Downloads pro Monat!). Ist nun die entsprechende Bandbreite vorhanden (Stichwort UMTS), so können mit diesen Geräten die Musikdateien zum Sofortverbrauch, etwa auf dem Schulpausenplatz, heruntergeladen werden. Der Zug in Richtung Mobilkommunikation und mobiler Information ist also noch lange nicht zum Stillstand gekommen. Im Sinne einer Zukunftsprognose muss daher das vorläufige Fazit gezogen werden, dass Kapazitätserweiterungen erforderlich sein werden. Der Antennenwald wird auch in Zukunft eher wachsen als stagnieren.

## **2. Was sind die problematischen Aspekte im Zusammenhang mit Bewilligungsverfahren von Mobilfunkantennen?**

Diese Probleme lassen sich grob in zwei Bereiche auftrennen, nämlich in den umweltrechtlichen sowie in die planungs und baurechtlichen Bereich. Es sei aber darauf hingewiesen, dass im Baubewilligungsverfahren sämtliche Aspekte, also neben den baupolizeilichen auch die umweltrechtlichen Fragen, geprüft werden.

Im Bereich des Umweltrechts sind NATEL-Antennen aufgrund ihrer Strahlung problematisch. Aus planungs- und baurechtlicher Sicht ist zunächst einmal fraglich, wie es sich mit der Zonenkonformität von solchen Antennen verhält. Und schliesslich sind gewisse einschlägige Normen des Baupolizeirechts von Bedeutung, insbesondere steht hierbei die Frage der Ästhetik/optischen Erscheinung von Antennen im Mittelpunkt.

Daneben stellen sich in formeller Hinsicht im Baugesuchsverfahren vor allem Fragen bezüglich einer allfälligen Einsprachelegitimation von Betroffenen.

## **3. Die Mobilfunkantenne und ihre Strahlung**

Bis zum Januar 2000 ging es in den entsprechenden Baueinspracheverfahren vor allem um die Frage, nach welchen Werten die zulässige Strahlung einer Mobilfunkanlage zu beurteilen ist. Nach der damaligen bundesgerichtlichen Rechtsprechung hatte man die



Schädlichkeit oder Lästigkeit der Anlage im Einzelfall, unter Berücksichtigung der Empfehlungen der Weltgesundheitsorganisation (WHO) zu beurteilen.

Am 1. Februar 2000 ist nun die eidg. Verordnung über die nichtionisierenden Strahlen (NISV) in Kraft getreten. Mit dieser Verordnung sollen Menschen vor der elektromagnetischen Strahlung (Elektrosmog) geschützt werden. Dieser Schutz soll durch die Einhaltung von zwei Grenzwerten gewährleistet werden.

Nehmen wir als Beispiel eine Mobilfunk-Antenne auf einem Hochhaus mit Flachdach. Da das Dach zugänglich ist, können Menschen in die Nähe der Antenne gelangen. Auf dem Dach, in unmittelbarer Nähe der Antenne, muss der sog. Immissionsgrenzwert eingehalten werden. Technisch gesehen ist dieser Wert ein Wärmegrenzwert. Er schützt diejenigen Menschen, die sich kurzzeitig im Bereich der Antenne aufhalten, vor übermässiger Wärme. Dieser Wärmegrenzwert ist der gleiche, den die WHO empfiehlt. Man hat heute aber auch Anhaltspunkte dafür, dass eine Mobilfunk-Strahlung, welche über längere Zeit einwirkt, beispielsweise in der Wohnung des Nachbarhauses, zusätzliche Gesundheitsrisiken verursacht. Diese Risiken werden durch den Wärmegrenzwert nicht berücksichtigt. Leider ist die Forschung noch nicht so weit, dass sie solche Langzeitrisiken eindeutig bestätigen oder ausschliessen kann. Hinweise auf schädliche Langzeitwirkungen bei niedriger Belastung sind aber vorhanden. Der Bundesrat hat aus diesem Grund für Wohnräume, Büros, Schulen, Kindergärten und ähnliche Aufenthaltsorte – die so genannten Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN) - einen Vorsorgewert festgelegt, den so genannten Anlagegrenzwert. Dieser Anlagegrenzwert für den Mobilfunk ist 10 mal strenger als der Wärmegrenzwert der WHO. Beide Grenzwerte, der Immissionsgrenzwert und der Anlagegrenzwert, dienen dem Schutz des Menschen und beide müssen gemäss der Verordnung des Bundesrates eingehalten werden.

Die Überprüfung der betreffenden Werte erfolgt rechnerisch mittels des sog. Standortdatenblattes, welches der Gesuchsteller auszufüllen hat. Als zuständige Behörde muss die kommunale Baukommission die Standortdatenblätter auf ihre Richtigkeit hin überprüfen. Dies ist eine sehr komplexe Materie; das kantonale Amt für Umwelt hat daher eine NIS-Fachstelle eingerichtet, welche den Gemeindebehörden bei der Überprüfung der Standortdatenblätter behilflich ist.

Im Moment wird nun darüber diskutiert, wie genau zu rechnen/messen ist. In der NISV steht, dass das BUWAL geeignete Mess- und Berechnungsmethoden empfiehlt, was in der Folge nach Inkrafttreten der NISV im letzten Jahr auch geschehen ist. In diesem Jahr hat das BUWAL nun eine neue Messmethode in die Vernehmlassung gegeben, welche v.a. bei den Mobilfunkbetreibern nicht gerade auf Gegenliebe gestossen ist. So wollte das BUWAL verschiedene Anlagen von verschiedenen Betreibern auf einem Dach als eine einzige Anlage berechnen lassen und nicht jede einzeln. Noch einschneidender: man wollte einen generellen Korrekturfaktor 2 einführen, was letztlich einer Verschärfung der Grenzwerte gleichkommt. Die Diskussionen dazu sind nach wie vor in Gang

und es ist zu erwarten, dass frühestens Mitte des Jahres 2002 die erneuerte Vollzugshilfe des BUWAL zur Anwendung gelangen wird. Wie diese genau aussehen wird, ist im Moment noch nicht bekannt. Bis zu diesem Zeitpunkt wird die Strahlenbelastung wie bis anhin nach der bestehenden Empfehlung des BUWAL errechnet.

#### **4. Die Zonenkonformität von Antennen**

Das Fernmeldegesetz, als Grundlage für die Liberalisierung des Fernmeldemarktes, enthält keine einschlägigen raumplanungsrechtlichen Vorschriften für Mobilfunkantennen. Das heisst, dass die Erteilung einer Konzession von sich aus keinen Anspruch auf Erteilung einer Baubewilligung gibt. Der Bau solcher Anlagen richtet sich vielmehr nach dem üblichen Bundesrecht (Raumplanungsgesetz; RPG) und dem kantonalen sowie kommunalen Baurecht.

Es ist allgemein bekannt, dass sowohl innerhalb wie auch ausserhalb der Bauzone grundsätzlich nur zonenkonforme Bauten und Anlagen erstellt werden dürfen.

Bezüglich der Mobilfunk-Antennen ist in diesem Zusammenhang eine Vorbemerkung angebracht. Es ist nämlich davon auszugehen, dass jede Anlage, unabhängig von ihrem genauen Standort, als nötig, im Sinne der Netzplanung, zu betrachten ist. Die Betreiber haben wohl selbst ein Interesse daran, keine unnötigen Anlagen zu bauen. Das Fernmeldegesetz hat Planung und Aufbau der Mobilfunknetze (übrigens gegen die Anträge mehrerer Kantone) nun einmal den Betreibern überlassen. Daraus folgt, dass die Bewilligungsbehörden die Planung nicht erheblich in Frage stellen dürfen sondern sich vielmehr auf die Prüfung beschränken müssen, ob ein konkreter Standort aufgrund der einschlägigen Vorschriften bewilligt werden kann oder nicht.

##### **Ausserhalb der Bauzone**

Bauten und Anlagen sind in der Landwirtschaftszone dann zonenkonform, wenn sie bezüglich Standort und Ausgestaltung in einer unmittelbaren funktionellen Beziehung zur Landwirtschaft oder zum Gartenbau stehen und im Hinblick auf die bodenabhängige Nutzung des Landes als unentbehrlich erscheinen. Es wird niemand ernsthaft bestreiten wollen, dass dies für derartige Antenne nicht der Fall ist. Das heisst, dass der Bau von Mobilfunkantennen ausserhalb der Bauzone einer Ausnahmebewilligung bedarf. Die Erteilung einer solchen Ausnahmebewilligung regelt das Bundesrecht in Art. 24 RPG.

Als standortgebunden gilt eine Baute dann:

- wenn sie aus technischen oder betriebswirtschaftlichen Gründen oder wegen der Bodenbeschaffenheit auf einen Standort ausserhalb der Bauzone angewiesen ist (pos. Standortgebundenheit)
- wenn die Baute aus bestimmten Gründen in der Bauzone ausgeschlossen ist (neg. Standortgebundenheit).

Die negativ Standortgebundenheit kommt logischerweise nur bei Anlagen in Frage, die derart nah zur Bauzone stehen, dass sie die erwünschte Versorgung auch von dort aus gewährleisten könnten aber beispielsweise aus rechtlichen (baulichen, ästhetischen) Gründen in der Bauzone nicht bewilligt werden können.

Positiv standortgebunden ist eine Antenne dann, wenn eine Deckungslücke im Netz aus funktechnischen Gründen mit einem Standort in einer Bauzone nicht beseitigt werden kann. Dies gilt auch dann, wenn ein Standort in der Bauzone dafür grundsätzlich in Frage käme, aber aus umweltrechtlichen Gründen nur eine ungenügende Leistung bewilligt werden könnte.

Nicht als positiv standortgebunden gilt aber ein Standort ausserhalb der Bauzone, weil dieser wirtschaftlich günstiger wäre oder mit weniger Einsparungen zu rechnen ist.

Ebenfalls keine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG wegen positiver Standortgebundenheit kommt dann in Frage, wenn der Mobilfunkanbieter innerhalb der Bauzone keinen Grundeigentümer findet, der ihm Land abtritt oder ihm eine Nutzungsdienstbarkeit einräumt. Hier ist eine Einschränkung anzubringen: Ist ein Standort wegen der Netzabdeckung absolut erforderlich, aber aus den genannten (zivilrechtlichen) Gründen unmöglich, so kann der Mobilfunkbetreiber ein Enteignungsrecht oder ein Mitbenützungsgeld geltend machen.

Neben der Standortgebundenheit setzt Art. 24 RPG zudem voraus, dass dem Projekt keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Hier sind neben der Strahlungsemissionen insbesondere die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes zu beachten.

### **Innerhalb der Bauzone**

Entsprechend dem eben Gesagten ist klar, dass Antennen grundsätzlich in die Bauzone gehören. Die Bauzone selber ist in verschiedene Zonen aufgeteilt, was aber letztlich keinen Unterschied über die grundsätzliche Zonenkonformität von Mobilfunk-Antennen in der Bauzone macht. So ist etwa eine Mobilfunkanlage kein Betrieb im Sinne des kantonalen Planungs- und Baugesetzes und daher in einer reinen Wohnzone grund-

sätzlich ebenso zulässig wie in der Industriezone. Innerhalb der Bauzone sind für die Zulässigkeit einer Antenne die jeweiligen konkreten Umstände wie die spezifischen Nutzungsumschreibungen, die Strahlungsintensität, der Ortsbildschutz sowie das allgemeine Baupolizeirecht massgebend.

## **5. Im Speziellen: Die Mobilfunkantenne und der Ästhetikparagraf**

§ 145 PBG und § 63 der kantonalen Bauverordnung verlangen die typologische Eingliederung von Bauten und Anlagen in bestehende Strukturen. Zudem haben Volumen, Gestaltung und Formgebung den ästhetischen Anforderungen zu genügen.

Antennenmaste sind per se nichts Schönes. Bei der Beurteilung einer allfälligen Beeinträchtigung eines Landschafts-, Strassen- und Ortsbildes durch eine Antenne ist aber zu berücksichtigen, dass alle oberirdisch zu erstellenden Infrastrukturanlagen, aufgrund ihrer notwendigen Dimensionen und Abmessungen, mehr oder weniger als technisches Werk negativ in Erscheinung treten. Wie dies im übrigen auch für Verkehrsanlagen oder Stromleitungen gilt. Die Beeinträchtigung der natürlichen, gestalteten oder baulichen Umgebung gehört zu den typischen Folgen solcher Anlagen. Mobilfunkanlagen sind aus technischen Gründen auf eine gewisse Höhe angewiesen, da der vom Sender ausgehende Strahlungskegel inmitten von Gebäuden zu stark an Intensität einbüßen würde. Selbst wenn Antennen auf dem Dach eines bestehenden Gebäudes errichtet werden können, sind sie oftmals gut erkennbar und überschneiden, wie andere Dachaufbauten auch, die Silhouettenlinie zwischen Dach und Himmel.

Wegen den vorgegebenen Dimensionen und Abmessungen von Antennen kann daher eine ästhetische Eingliederung im Sinne von § 145 PBG nur dann verneint werden, wenn die vorhandene Umgebung ein gewisses Mass an Schutzwürdigkeit aufweist. Dies wäre beispielsweise dann der Fall, wenn ein geschütztes Ortsbild oder ein historisches Gebäude oder ein Gebäudeensemble betroffen wäre, oder eine im gesamten Umkreis der Antenne klar ablesbare bauliche Typologie zu Tage tritt, welche im weiteren selbst durch die schlanke Gestalt einer Sendeanlage empfindlich gestört würde.

## **6. Mobilfunkantennen und das Einspracherecht**

Im solothurnischen Baurecht ist zur Einreichung einer Baueinsprache oder Beschwerde berechtigt, wer durch ein Baugesuch mehr betroffen ist als irgendein Bürger und wer ein schutzwürdiges Interesse an der Änderung oder Nichtbewilligung des Baugesuches hat (§ 12 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes).

- Mehr betroffen kann der Nachbar sein, wobei sich je nach geltend gemachter Rechtsverletzung dieser Begriff nicht auf die un-mittelbare Nachbarschaft beziehen muss.
- Schutzwürdige Interessen können z.B. Gesundheitsgefährdung oder die Ästhetik sein, nicht aber solche, welche nichts mit dem Baurecht zu tun haben. Man kann nicht Einsprache erheben mit der Begründung, es brauche keine Antenne im Dorf, da niemand im Dorf ein Mobiltelefon habe.

Die Frage der Legitimation für Einsprachen gegen Mobilfunk-Antennen ist je nach Art der geltend gemachten Rüge zu beurteilen.

### **Legitimation bei Fragen der Strahlung**

Rechtsprechung und Praxis der verschiedenen Kantone sind sich hier nicht immer einig. Sicher nicht erforderlich ist hier ein Sichtkontakt zur Antenne. Das Bau- und Justizdepartement des Kantons Solothurn übernimmt diesbezüglich die Praxis des Bundesamtes für Energie. Demnach sind die Eigentümer von Grundstücken legitimiert, die sich innerhalb des theoretischen Anlagegrenzwertes nach der NIS-Verordnung befinden sowie generell Grundeigentümer, Mieter etc. bis maximal 100 m Distanz zum Antennenstandort.

Diese Legitimationspraxis weicht beispielsweise gegenüber derjenigen des Kantons Bern ab. Die Berner betrachten noch jene Personen als legitimiert, die als Eigentümer oder Orten betroffen sind, wo die von der Anlage ausgehende Strahlung noch 10% des Anlagegrenzwertes beträgt.

Im übrigen kann bei einer Vielzahl von Einsprechern in Grenzfällen eine Überprüfung der Legitimation unterbleiben, wenn diese für andere Verfahrensteilnehmer eindeutig gegeben ist.

### **Legitimation bei Fragen der Ästhetik**

Für Rügen ästhetischer Natur ist generell ein Sichtkontakt zur Antenne erforderlich.

Bei anderen Einwänden (z.B. Verletzung der Zonenvorschriften der Gemeinde) beurteilt sich die Einspracheberechtigung nach der Plausibilität der geltend gemachten Auswirkungen der Anlage auf den Einsprecher. Das Kriterium des Sichtkontakts steht aber auch hier im Vordergrund.

# Bauen auf belastetem Untergrund

*Christine Tschan, Rechtsdienst Bau- und Justizdepartement*

## 1. Einleitung

Seit einigen Jahren stellt die Bewältigung der Altlastenproblematik eine der wichtigsten Aufgaben des Umweltschutzes dar.

Neben der Erstellung des Katasters ist heute eine der wichtigsten und meist auch dringenden Aufgaben der kantonalen Fachstelle die Altlastenbearbeitung im Zusammenhang mit Bauvorhaben. Bei der Bewältigung der sich im Zusammenhang mit diesen sog. „Bauherrenaltlasten“ stellenden Fragen spielen neben den kantonalen auch die kommunalen Baubehörden eine wesentliche Rolle. Dies ist der Grund, weshalb die Thematik der Bauherrenaltlasten in die diesjährigen Baukonferenzen aufgenommen wurde.

## 2. Begriffe (Abbildung 1a)

Bevor zu den Aufgaben der beteiligten Akteure bei Bauherrenaltlasten übergegangen werden kann, sind zunächst einige Begriffe zu klären. Dies ist umso wichtiger, als die Erfahrungen der Vergangenheit gezeigt haben, dass diesbezüglich teilweise erhebliche Unklarheiten bestehen, was wiederum zu Missverständnissen unter den Beteiligten führt.

### 2.1 Belasteter Standort

Belastete Standorte sind Orte, deren Belastung von Abfällen stammt und die eine beschränkte Ausdehnung aufweisen. Der Begriff „belasteter Standort“ sagt nichts darüber aus, wie hoch die Belastung ist, sondern nur, dass sich der Standort bezüglich Schadstoffen nicht mehr in einem natürlichen Zustand befindet. Auch sagt der Begriff belasteter Standort nichts darüber aus, wie gefährlich die Belastung ist und ob Massnahmen zum Schutz der Umwelt getroffen werden müssen.

Aufgrund der Ursache der Belastung werden 3 Typen von belasteten Standorten unterscheiden:

**Ablagerungsstandorte:** Dies sind stillgelegte oder noch in Betrieb stehende Deponien und andere Abfallablagerungen. Oft sind es ehemalige Deponien in früheren Kiesgruben, die in den meisten Fällen der Entsorgung von Siedlungsabfällen dienten. Hier wurden die Abfälle bewusst und absichtlich abgelagert. Ablagerungsstandorte stellen heute häufig ein Problem dar, da die Deponien in der Vergangenheit meist nicht mit den heute üblichen Basis- und Oberflächenabdichtungen, Entwässerungseinrichtungen etc. versehen waren.

**Betriebsstandorte:** Dies sind Standorte, deren Belastung von stillgelegten oder noch in Betrieb stehenden Anlagen oder Betrieben stammt, in denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. In der Regel wurde die Belastung nicht absichtlich herbeigeführt, sondern erfolgte bei routinemässiger Handhabung dieser Stoffe, durch Leckagen oder Tropfverluste und meist in Unkenntnis von deren umweltgefährdenden Eigenschaften.

**Unfallstandorte:** Dies sind Standorte, welche wegen ausserordentlicher Ereignisse, einschliesslich Betriebsstörungen belastet sind. Unfallstandorte sind im Kanton Solothurn zahlenmässig von untergeordneter Bedeutung, da bereits in der Vergangenheit der eingetretene Schaden in der Regel sofort behoben wurde. Belastete Standorte werden durch den Kanton erhoben und im Kataster erfasst.

## 2.2 Altlast

Belastete Standorte, für die nachgewiesen ist, dass sie die Umwelt beeinträchtigen, oder bei denen die konkrete Gefahr solcher Beeinträchtigungen besteht, sind sanierungsbedürftig. Sanierungsbedürftige belastete Standorte heissen Altlasten. Von Altlasten sollte somit nur gesprochen werden, wenn der Sanierungsbedarf tatsächlich gegeben und nachgewiesen ist.

## 2.3 Sanierung

Das Ziel der Sanierung einer Altlast ist grundsätzlich ein Quellenstopp. Das heisst, die Verlagerung von Schadstoffen aus der Altlast in die Umwelt (oder die konkrete Gefahr davon) ist auf ein verträgliches Mass zu reduzieren. Wie hoch dieses Mass ist, wird in der Altlasten-Verordnung definiert. Keinesfalls ist es das Ziel einer Sanierung, wieder einen natürlichen Zustand („Nullbelastung“) zu erreichen. Eine Sanierung kann entweder dadurch erfolgen, dass die Schadstoffe entfernt werden (Dekontamination) oder dass man die Schadstoffe vor Ort belässt, aber deren Entweichen verhindert (Sicherung).

### **3. Bauen auf belasteten Standorten: Zwei Grundsätze (Abbildung 1b)**

Beim Bauen auf belasteten Standorten sind zwei Grundsätze zu berücksichtigen:

- Die Verwertung bzw. Entsorgung von mit Schadstoffen belastetem Aushub hat entsprechend den gesetzlichen Vorschriften zu erfolgen.
- Das Bauvorhaben darf eine allenfalls später notwendig werdende Sanierung des Standortes nicht wesentlich erschweren.

#### **3.1. Entsorgen des Aushubes**

Ausgehobenes belastetes Material wird grundsätzlich als Abfall betrachtet. Es muss deshalb, entsprechend der Abfallgesetzgebung, entsorgt, verwertet oder behandelt werden. Gemäss der kantonalen Verordnung über die Abfälle (KAV; BGS 812.52) darf durch die zuständige Behörde eine Baubewilligung erst erteilt werden, wenn die Entsorgung des belasteten Aushubes geregelt ist. Dazu muss der künftige Aushub durch den Bauherrn zunächst auf Schadstoffe untersucht werden. Das Untersuchungsprogramm ist vorgängig mit dem Amt für Umwelt abzusprechen. Gestützt auf die Ergebnisse der Untersuchung hat der Bauherr ein Entsorgungskonzept auszuarbeiten. Erst wenn dieses vom Amt für Umwelt genehmigt ist, darf die Baubewilligung erteilt werden.

#### **3.2. Eine spätere Sanierung nicht verhindern**

In der Regel wird im Zuge eines Bauvorhabens nicht das gesamte belastete Material entfernt, sondern nur soviel, wie für das Bauwerk notwendig ist. Wird das verbleibende Material nun überbaut, besteht die Gefahr, dass dadurch eine spätere Sanierung verhindert wird, da dieses Material nicht mehr zugänglich ist. Es ist deshalb, gestützt auf die Altlasten-Verordnung, vorgängig abzuklären, ob überhaupt ein Sanierungsbedarf für dieses Material besteht oder künftig entstehen könnte. Ist kein heutiger oder künftiger Sanierungsbedarf erkennbar, darf das Material überbaut werden. Besteht dagegen ein Sanierungsbedarf, sind mit Erteilung der Baubewilligung entsprechende Massnahmen anzuordnen, in der Regel ein Aushub dieses Materials.

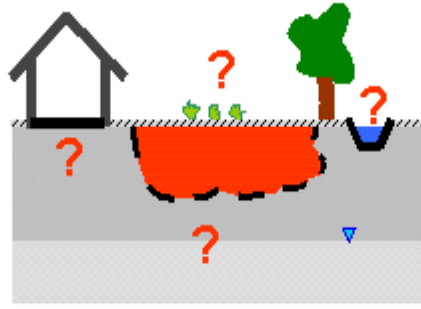
Die Frage nach der Sanierungsbedürftigkeit von Material, das im Untergrund verbleiben soll, ist ebenfalls im genannten Untersuchungsprogramm und im Entsorgungskonzept zu berücksichtigen.



## Begriffe: Belasteter Standort – Altlast – Sanierung

### Belasteter Standort

Areal, für welches feststeht oder mit grosser Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist, dass es mit Schadstoffen belastet ist, unabhängig von den allfälligen Auswirkungen auf die Umwelt.

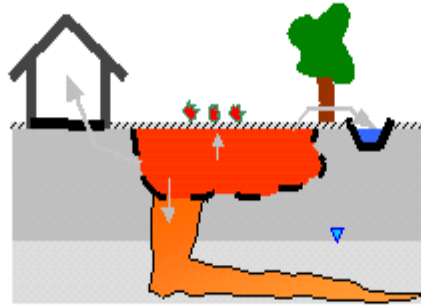


### Massnahmen

- α Bei Bedrohung eines Schutzgutes: Gefährdungsabschätzung für die Schutzgüter Grundwasser, Oberflächengewässer, Boden und Raumluft.
- α Bei Bauvorhaben: Fachgerechte Aushub-entsorgung und Nachweis, dass das Bauvorhaben eine spätere Sanierung nicht wesentlich erschwert.

### Altlast

Sanierungsbedürftiger belasteter Standort, da er zu schädlichen oder lästigen Einwirkungen auf die Umwelt führt oder die Gefahr solcher Einwirkungen besteht.

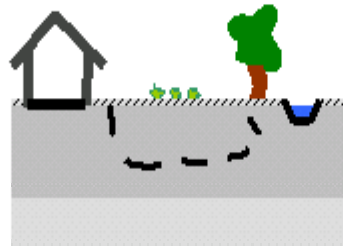


### Massnahme

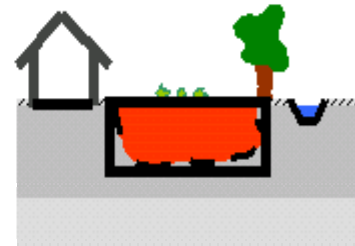
- α Unabhängig von Bauvorhaben Sanierung des Standortes.

### Sanierung

Ziel: Quellenstopp für Schadstoffausbreitung durch Entfernen der Schadstoffe (Dekontamination) oder Verhindern der Schadstoffausbreitung (Sicherung).



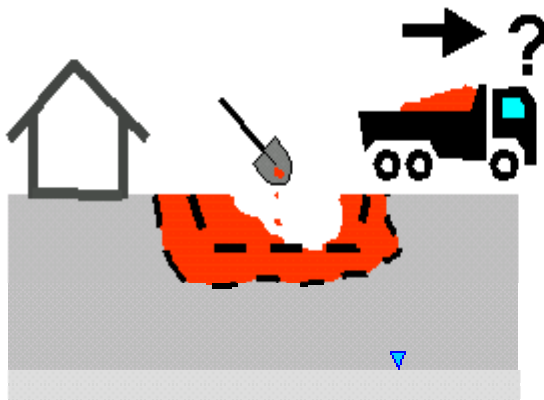
Dekontamination



Sicherung

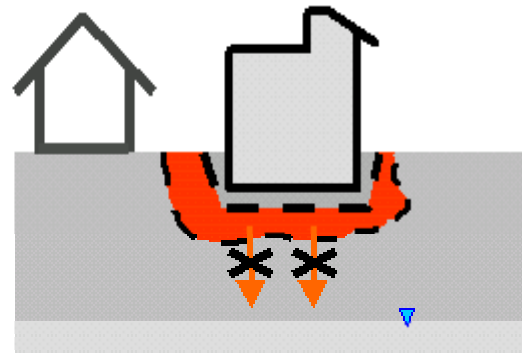
## Bauen auf belasteten Standorten – 2 Grundsätze

### Entsorgen des belasteten Aushubes



Wer auf einem belasteten Standort bauen will, muss das Aushubmaterial auf Schadstoffe untersuchen. Dem Amt für Umweltschutz ist vorzuzugend das Untersuchungsprogramm zur Stellungnahme vorzulegen (KAV §12). Die Baubewilligung darf erst erteilt werden, wenn die Entsorgung des belasteten Materials geregelt ist.

### Eine spätere Sanierung nicht verhindern



Auf einem belasteten Standort darf nur gebaut werden, wenn dieser nachgewissenermassen nicht sanierungsbedürftig ist oder wenn das Bauvorhaben eine spätere Sanierung nicht wesentlich erschwert (AltV Art. 3).

Abbildung 1b: Bauen auf belasteten Standorten

#### **4. Bauvorhaben auf belastetem Standort? Entscheidungsgrundlagen für die kommunale Behörde (Abbildung 2)**

Die entscheidende Frage im Zusammenhang mit Bauvorhaben auf belasteten Standorten ist natürlich die, ob überhaupt ein belasteter Standort von dem Bauvorhaben betroffen ist. Sobald der Kataster der belasteten Standorte vorliegt, was voraussichtlich in den nächsten Jahren der Fall sein wird, werden die darin enthaltenen Informationen öffentlich und jedermann zugänglich sein. Damit wird bei Bauvorhaben schnell und einfach beurteilt werden können, ob ein belasteter Standort betroffen ist.

Bis der Kataster aber vorliegt, stehen der Behörde übergangsweise folgende Entscheidungsgrundlagen zur Verfügung:

##### **4.1. Verzeichnis Ablagerungsstandorte**

Für die Ablagerungsstandorte, also die ehemaligen Deponien, existiert bereits ein vom Kanton erhobenes Verzeichnis, welches vor einigen Jahren auch an die Gemeinden abgegeben wurde. Dieses Verzeichnis wird derzeit beim Kanton überarbeitet und an die neuen gesetzlichen Bestimmungen angepasst. In den neueren Zonenplänen sind die Ablagerungsstandorte eingetragen.

##### **4.2. Branchenliste Betriebsstandorte**

Der Kataster der Betriebsstandorte befindet sich derzeit noch im Aufbau und wird wie gesagt in den nächsten Jahren abgeschlossen sein. Ein wesentliches Kriterium, ob bei einem Betrieb mit Belastungen zu rechnen ist, ist dessen Tätigkeit bzw. Branchenzugehörigkeit. Das BUWAL hat deshalb eine Branchenliste erarbeitet, in welcher für sämtliche in der Schweiz bekannten Branchen deren Altlastenrelevanz angegeben ist. Diese Branchenliste ist für die kommunalen Baubehörden eine einfache Entscheidungsgrundlage bei der Beurteilung, ob ein Bauvorhaben einen belasteten Standort betrifft oder nicht. Das Amt für Umwelt wird diese Branchenliste an die Gemeinden abgeben, sobald die definitive Fassung vorliegt.

##### **4.3 Anfrage Fachstelle belastete Standorte/Altlasten**

In Zweifelsfällen oder bei allgemeinen Fragen zur Altlastenproblematik steht die Fachstelle belastete Standorte/Altlasten des Amtes für Umwelt für Auskünfte zur Verfügung.

## Bauvorhaben auf belastetem Standort?

### Entscheidungsgrundlagen für die kommunale Behörde

Verzeichnis  
Ablagerungsstandorte



Branchenliste  
Betriebsstandorte

#### BUWAL

Kommission Gefährdungsabschätzung bei Altlasten,  
Ausschuss Erfassung/Erstbewertung

Nr.:	Branche:	Altlastenrelevanz
34	METALLBEARBEITUNG UND -VERARBEITUNG	Ja
341	EISEN-, STAHLWERKE, WALZWERKE	Ja
3410	EISEN- UND STAHLWERKE, WALZWERKE	Ja
51	GROSSHANDEL	
5128	GETRÄNKE VERSCHIEDENER ART O.A.S.	Nein
5129	ROHTABAK, TABAKPRODUKTE	Nein
5155	SCHUHWAREN	Nein
2320	HERSTELLUNG VON ZIGARETTEN	Ja
251	HERSTELLUNG VON BEKLEIDUNGEN UND WÄSCHE	Ja
2511	HERSTELLUNG VON DAMEN-OBERBEKLEIDUNG	Ja
4	BAUWERBE	
412	HOCHBAU	Ja
4121	ALLGEMEINER HOCHBAU	Ja
4124	UNTERHALT, REPARATUR, RENOVATION	Ja
72	VERSICHERUNGEN	Nein
7212	UNFALL-, SCHADENSVERSICHERUNG <i>etc.</i>	Nein

Anfrage Fachstelle  
belastete Standorte /  
Altlasten

#### Amt für Umwelt

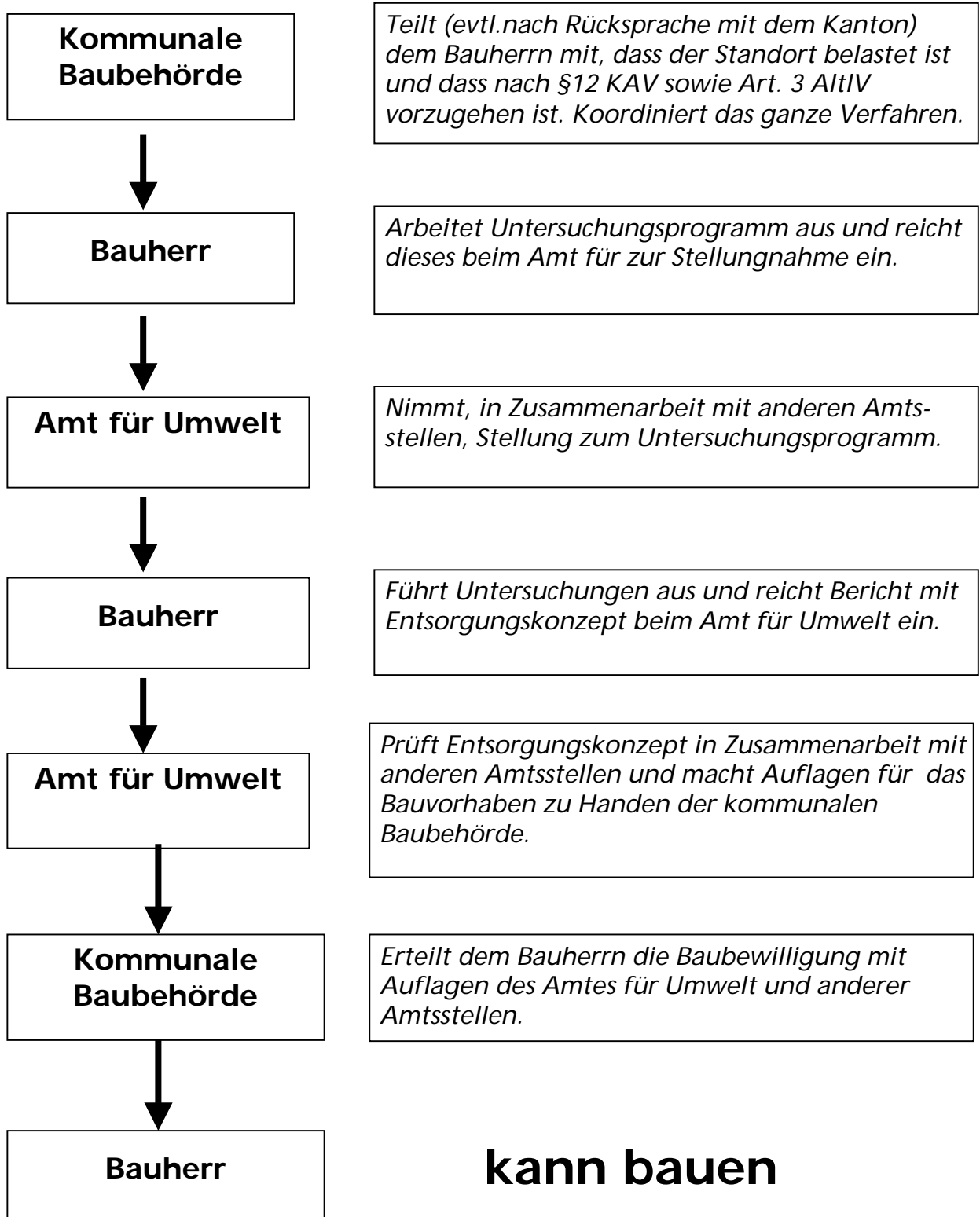


Fachstelle belastete Standorte / Altlasten  
Werkhofstrasse 5  
4509 Solothurn

Telefon: 032 627 24 47

Telefax: 032 627 76 93

## 5. Bauen auf belasteten Standorten: Verfahrensablauf (vereinfacht)



## Die neuen Kompetenzen der Gemeinden im Umweltschutz

*Markus Egli und Martin Würsten, Amt für Umwelt*

### Das Amt für Umwelt

Seit gut einem Jahr sind die Umweltbereiche im engeren Sinne neu im Amt für Umwelt zusammengefasst. Wie Sie aus dem Leporello des Amtes entnehmen können, sind die Fachstellen verantwortlich für die verschiedenen Aufgaben im Amt für Umwelt. Für das Coaching der Fachstellen sowie für die Koordinations- und Organisationsaufgaben sind die güterorientierten Fachabteilungen, die Amtsleitung und natürlich auch das Bau- und Justizdepartement zuständig. Sie finden Ihre Ansprechpartner für Umweltfragen in diesem Leporello und auch unter [www.afuso.ch](http://www.afuso.ch).

### 1. Illegale Abfallverbrennung „Pfui Tüfel“

Im Kanton Solothurn werden jährlich einige hundert Tonnen Abfälle illegal verbrannt. Durch das Verbrennen von Abfällen im Freien, in Feuerungen oder in Cheminées entweichen massiv mehr Luftschadstoffe als beim Verbrennen der gleichen Menge in einer Kehrriechanlage.

Gemäss der kantonalen Abfallverordnung sorgen die Gemeinden für die Entsorgung der Siedlungsabfälle (Kehrriechsammlung, Grüngutentsorgung, Separatsammlungen Papier, Glas, usw.). Der Kanton hat die Gemeinden bei dieser Aufgabe zu beraten, zu unterstützen und auszubilden. Dies bewog uns in diesem Herbst hinsichtlich der „Füürli-saison“ die Aufklärungskampagne „Pfui Tüfel“ durchzuführen.

Unsere Aufgabe ist es, die Gemeinden bei der Aufklärungsarbeit zu unterstützen. Das dafür notwendige Informationsmaterial stellen wir den Gemeinden zur Verfügung. An Infoständen im Bezirk Olten sind Merkblätter, Zündhölzer und Äpfel verteilt worden; ein grosser Industriebetrieb in Olten hat die Belegschaft an den Eingängen mit Plakaten auf die Aktion aufmerksam gemacht; die Kampagne läuft. Die Gemeinden und andere Interessierte können – auch jetzt noch - Infomaterial wie Plakate, Merkblätter und Zündhölzer bestellen. Das Material für die Kampagne wurde bis jetzt von 91 Gemeinden bezogen, welche 82% der Bevölkerung des Kantons Solothurn abdecken. Auch die Gemeinden Brislach und Laufen (Kt BL) haben sich der Kampagne angeschlossen. Im weiteren wurde das Material von 13 Kantonsschulen (Berufsschulen, Landwirtschaftsschule, Fachhochschule FHSO, Uhrmacherschule, usw.) bestellt.

Die eingerichtete Hotline läuft seit der Pressekonferenz vom 27. Aug. 01 heiss. Im Dezember werden wir eine erste Erfolgskontrolle durchführen und darüber informieren. Besten Dank für Ihre bisherige Mitarbeit für eine weniger belastete Luft!

## **2. Die neue kantonale Gewässerschutzverordnung**

### **2.1. Ausgangslage**

Gewässerschutz und Wasserversorgung sind Aufgaben, an denen Bund, Kantone, Gemeinden und Private in Zusammenarbeit mit Forschung und Industrie beteiligt sind. Im Kanton Solothurn regelt die kantonale Gewässerschutzverordnung die Aufgabenteilung zwischen dem Kanton und den Gemeinden.

Der wichtigste Grundsatz dieser Aufgabenteilung besteht darin, dass im Kanton Solothurn, wie übrigens in den meisten anderen Kantonen auch, grundsätzlich die Gemeinden verantwortlich sind für die Planung, den Bau, den Betrieb und den Unterhalt der Anlagen für die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung.

An diesem Grundsatz hat sich auch mit der neuen kantonalen Gewässerschutzverordnung, die hier vorgestellt wird, nichts geändert. Vom Bund in den letzten Jahren neu hinzugekommene Aufgaben mussten jedoch neu zugewiesen, bestehende Aufgabenzuweisungen überprüft und zum Teil präzisiert werden. Darüber hinaus mussten auch einige begriffliche Anpassungen vorgenommen werden.

Im folgenden sollen in einem ersten Teil die wichtigsten Anpassungen an die Bundesgesetzgebung kurz erwähnt und in einem zweiten Teil etwas ausführlicher die wichtigsten neuen Aufgaben für die Gemeinden und Zweckverbände erläutert werden.

### **2.2. Anpassungen an die Bundesgesetzgebung**

Seit dem Erlass der ersten kantonalen Gewässerschutzverordnung von 1981 haben auf Bundesebene massgebliche Gesetzesrevisionen stattgefunden. Nachfolgend sind die wichtigsten materiellen Änderungen und ihre Regelung in der kantonalen Gewässerschutzverordnung summarisch dargelegt. Im Abschnitt 2.3 werden die wichtigen neuen Aufgaben für die Gemeinden ausführlicher dargestellt. Inhaltlich neu, anders oder ergänzend geregelt wird vom Bundesrecht:

- **Die Abwasserbeseitigung von nicht verschmutztem Abwasser.** Das nicht verschmutzte Abwasser ist neu wenn immer möglich versickern zu lassen. Erlauben die örtlichen Verhältnisse dies nicht, so kann es in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden.
- Die Umsetzung des **Verursacherprinzips in der Abwasserbeseitigung** (Musterreglement Abwassergebühren).
- Der Vollzug von Art. 62 a GSchG (Massnahmen der Landwirtschaft zur Verhinderung der Abschwemmung und Auswaschung von Stoffen in die Gewässer), namentlich die Aufgabenteilung zwischen dem Kanton und den Trägern der Wasserversorgung;
- Die Ausarbeitung der **regionalen Entwässerungsplanung**, welche ein Massnahmeplan für die Abstimmung, Koordination und Kostenoptimierung von Massnahmen in einem Gewässereinzugsgebiet bildet. Diese Planung wird durch die kantonale Gewässerschutzfachstelle ausgearbeitet, wobei die betroffenen Einwohnergemeinden und weitere betroffene Fachstellen angehört werden;
- Die Bezeichnung der **Gewässerschutzpolizei**. Eine entsprechende Bezeichnung fehlte bis heute in der kantonalen Gesetzgebung. Diese Aufgabe obliegt nun der kantonalen Gewässerschutzfachstelle zusammen mit den Polizeiorganen des Kantons und der Fischereiverwaltung;
- Die Aufgabenzuweisung an die Zweckverbände zum Erlass von **Entwässerungsplänen für ein Verbandsgebiet**.

### **2.3. Wichtigste neue Aufgaben für die Gemeinden und Zweckverbände (und alte Aufgaben zur Erinnerung)**

#### **A) Versickerung und Einleitung von nicht verschmutztem Abwasser in oberirdische Gewässer**

Die Bewilligung von Versickerungen und Einleitungen von nicht verschmutztem Abwasser, d.h. im wesentlichen die Entsorgung von Regenwasser im Siedlungsgebiet, erteilte bisher ausschliesslich die kantonale Gewässerschutzfachstelle. In den letzten Jahren wurden über 500 solche Bewilligungen erteilt, und es liegt in der Zwischenzeit eine breite Erfahrung vor, von der Planer, kommunale und kantonale Behörde profitieren

können. Dies erlaubt es, dass solche Bewilligungen nun weitgehend an die Gemeinden delegiert werden können, wie es auch in den umliegenden Kantonen geschehen ist.

Im Vollzug stehen mittlerweile diverse fachliche Grundlagen von kantonalen Gewässerschutzfachstellen und dem Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft (BUWAL) zur Verfügung. Im nächsten Jahr wird zudem eine umfassende Richtlinie des Verbandes Schweizer Abwasser- und Gewässerschutzfachleute (VSA) zu diesem Thema publiziert.

Im neuen Merkblatt „Versickerung und Einleitung von nicht verschmutztem Abwasser in oberirdische Gewässer(Entsorgung von Regenwasser aus dem Siedlungsgebiet)“ des Amtes für Umwelt (AfU) wird die neue Zuständigkeitsordnung der kantonalen Gewässerschutzverordnung erläutert. Es werden auch die Abläufe der Bewilligungserteilung dargelegt.

Die Gemeinde ist im wesentlichen zuständig für die Bewilligung von Versickerungsanlagen und Einleitungen von Regenwasser im Liegenschaftsbereich in der Wohn- und Landwirtschaftszonen (Regenwasser von Dachflächen, Vorplätzen, Parkplätzen für Personenwagen und Hauszufahrten) sowie von Regenwasser von Geh- und Radwegen, Privatstrassen und Gemeindestrassen, sofern die Versickerung eine Oberbodenpassage vorsieht. Für alle anderen Bewilligungen bleibt das Bau- und Justizdepartement, vertreten durch das AfU, zuständig, insbesondere für Anlagen in der Gewerbezone, in Grundwasserschutzzonen und -arealen, auf durch Abfälle belastete Standorten, für öffentliche Versickerungs- und Einleitungsanlagen und weitere Sonderfälle.

In welchen Fällen die Gemeinde beziehungsweise das AfU zuständig ist, kann der Tabelle auf der dritten Seite des erwähnten Merkblattes entnommen werden. Stellen sich bei der Erteilung von Versickerungs- oder Einleitbewilligungen Fragen, steht den Gemeinden die kantonale Fachstelle selbstverständlich beratend zur Verfügung.

Versickerungen von kleinen Wassermengen wie zum Beispiel von Dachflächen von garagen und anderen Nebengebäuden, bei denen keine eigentliche Versickerungsanlage erstellt wird und bei denen die Deckschicht des Bodens nicht verletzt wird, benötigen in der Wohn- und Landwirtschaftszone keine Bewilligung, in der Gewerbezone prüft das AfU die Bewilligungspflicht.

## **B) Landwirtschaftlicher Gewässerschutz**

Die Zuständigkeiten für den Gewässerschutz in der Landwirtschaft war bisher nicht explizit geregelt. Die neue Verordnung schliesst diese Lücke.



Die kantonale Gewässerschutzfachstelle hat bereits im Februar 1999 die Richtlinie Gewässerschutz in der Landwirtschaft publiziert, welche mit Regierungsratsbeschluss Nr. 860 genehmigt wurde. Diese neuen Richtlinien wurden in Zusammenarbeit mit dem Amt für Landwirtschaft erarbeitet. Sie stützen sich auf das GSchG, die GSchV, die Stoffverordnung (StoV) und die Wegleitung für den Gewässerschutz in der Landwirtschaft des Bundes aus dem Jahr 1994. Insbesondere drei Bereiche wurden für den Kanton neu geregelt: Die **Mindestdauer der Hofdüngerlagerung**, die **pro Hektare Nutzfläche zulässige Düngergrossvieheinheit** und die **Fristen zur Anpassung der Kapazität von Lagereinrichtungen für Hofdüngeranlagen**.

Mit der **Mindestlagerdauer** wird vorgeschrieben, wie lange Gülle und Mist auf einem Bauernbetrieb mindestens zu lagern sind. Für Gülle beträgt die Mindestdauer je nach Landwirtschaftszone (Ackerbau- und Übergangszone, Hügelzone bzw. Bergzone I, II oder III) vier bis sechs Monate, für Mist sechs bis sieben Monate.

Die **Düngergrossvieheinheit** (DGVE) ist ein Mass für die Nährstoffe (Dünger) aus der Nutztierhaltung. Einer Milchkuh entspricht dabei einer DGVE. Mit der Festlegung der maximal zulässigen DGVE pro Hektare Nutzfläche wird die Nährstoffbelastung des Bodens aus der Sicht des Gewässerschutzes begrenzt. Sie beträgt im Kanton Solothurn zwischen 1.4 und 2.5 DGVE pro Hektare, wiederum abhängig von der jeweiligen Landwirtschaftszone.

Bis zum 1. November 2007 müssen alle Landwirtschaftsbetriebe ihre Hofdüngeranlagen den gesetzlichen Vorschriften angepasst haben. Die **Frist zur Anpassung** wird nach der Dringlichkeit des Einzelfalls geregelt. In erster Priorität sind dabei Hofdüngerlager zu sanieren, die ein grosses Fehlvolumen bzw. eine grosse Fehlfläche aufweisen und einen geringen Anteil des Sollvolumens bzw. der Sollfläche erfüllen.

Um eine einheitliche Berechnung der **Mindestlagerdauer** zu gewährleisten und insbesondere um die unterschiedlichen Stallsysteme, den aktuellen und allenfalls möglichen Viehbestand und die Art der Beseitigung der häuslichen Abwässer berücksichtigen zu können, beurteilt in jedem Fall die kantonale Gewässerschutzfachstelle die Lagerkapazität der Betriebe für Hofdünger. Damit wird zugleich ein einheitlicher Vollzug im ganzen Kanton gewährleistet. Diese Regelung wird bereits heute praktiziert und hat sich bewährt.

Den Gemeinden obliegen noch folgende Aufgaben:

- Die Kontrolle der Lagereinrichtungen für Hofdüngeranlagen. Die Zeitabstände für die Kontrollen betragen grundsätzlich 15 bis 20 Jahre. In Schutzzonen von Grund- und Quellwasserfassungen in der Regel 10 Jahre unter Vorbehalt allfällig anderer Vorschriften der Schutzzonenreglemente.

- Die Bewilligung von Hofdüngeranlagen ausserhalb von Grundwasserschutzzonen, wobei vorgängig durch die kantonale Gewässerschutzfachstelle beurteilt werden muss, ob die vorgesehene Lagerkapazität ausreicht, um eine pflanzen-, standort- und zeitgerechte Hofdüngerverteilung zu ermöglichen.

### **C) Umsetzung des Verursacherprinzips in der Abwasserbeseitigung**

In der Umweltschutzgesetzgebung gilt generell das Verursacherprinzip, d.h. wer Massnahmen nach dieser gesetzgebung verursacht, trägt die Kosten dafür. In der Abwasserbeseitigung bedeutet dies, dass die Kosten für Planung, Bau, Betrieb, Unterhalt, Sanierung und Ersatz der Abwasseranlagen (Kanalisationen, Regenbecken, Abwasserreinigungsanlagen ARA etc.), welche öffentlichen Zwecken dienen, mit Gebühren oder anderen Abgaben den Verursachern überbunden werden.

Die Gemeinden müssen somit die Abwasserbeseitigung **ausschliesslich** durch

- a) Grundeigentümerbeiträge für Neuerschliessungen
- b) Anschlussgebühren
- c) die Benützungsgebühren, aufgeteilt in eine Grundgebühr und eine Verbrauchsgebühr
- d) allfällige Beiträge des Bundes und des Kantons gemäss besonderer Gesetzgebung finanzieren. Die Finanzierung aus Steuermitteln ist damit nicht mehr möglich.

Die gesetzlichen Grundlagen hierzu wurden mit der Einführung des Abwasserfonds in der kantonalen Wasserrechtsgesetzgebung geschaffen. Die für den Vollzug wichtigen erforderlichen Angaben wurden aber erst mit dem Regierungsratsbeschluss Nr. 824 vom April 2001 festgelegt, aus dem auch hervorgeht, dass diese neue Praxis auf den 1. Januar 2002 eingeführt werden muss. Dieses Thema wurde an drei speziellen Informationstagungen im Sommer 2001 ausführlich behandelt, weshalb an dieser Stelle nicht mehr näher darauf eingetreten wird. Es sei jedoch daran erinnert, dass

- die Spezialfinanzierung Abwasserbeseitigung auf den 1. Januar 2002 in jedem Fall eingeführt werden muss. In jedem Fall bedeutet, dass dies unter Umständen mit den bestehenden Gebührenreglementen und Gebühren vorgenommen werden soll. Das neue verursacherorientierte Gebührenreglement ist dazu nämlich nicht zwingend erforderlich.
- das neue Gebührenreglement ist spätestens auf den 1. Januar 2003 einzuführen. Diese „Fristverlängerung“ erlaubt es den Gemeinden, das offensichtlich nicht so einfache Geschäft genügend zu diskutieren und so den Bürgern/innen ein breit abgestütztes Reglement vorzulegen.

## **D) Anschluss an die öffentliche Kanalisation, Genehmigung der nicht subventionsberechtigten öffentlichen Abwasseranlagen**

Die Gemeinden sollen weiterhin die Einleitung von häuslichen Abwässern und von anderem verschmutztem Abwasser vergleichbarer Zusammensetzung in die öffentliche Kanalisation bewilligen. Lediglich bei Betrieben, die bei Produktionsprozessen und bei der Abwasserbehandlung die nach dem Stand der Technik notwendigen Massnahmen treffen müssen (Art. 7 GSchV und Anhang 3.2. GSchV), soll die Bewilligungskompetenz bei der kantonalen Gewässerschutzfachstelle verbleiben.

Neu wurde die Genehmigung öffentlicher Abwasseranlagen an die Gemeinden delegiert., soweit diese den Nutzungsplanungen entsprechen, und es sich nicht um Sonderbauwerke wie Regenbecken, Regenüberläufe, öffentliche Versickerungsanlagen, Düker, Pumpwerke, zentrale und industrielle Abwasserreinigungsanlagen, Kleinkläranlagen oder Anlagen zur Vorbehandlung des Abwassers (Art. 12 Abs. 1 GSchG) handelt. In erster Linie handelt es sich hierbei um einfache Kanalisationsleitungen, die im rechtskräftigen GEP vorgesehen sind. Mit dieser neuen Regelung wird im Prinzip legitimiert, was zum Teil schon seit Jahren praktiziert wird und sich bewährt hat.

Es sei an dieser Stelle ebenfalls daran erinnert, dass weiterhin eine Bewilligung durch die kantonale Gewässerschutzfachstelle erteilt werden muss, sobald eine Anlage in den Grundwasserspiegel reicht oder gar eine Grundwasserhaltung während des Baus notwendig ist.

## **E) Aufgaben der Gemeinden im planerischen Grundwasserschutz**

### **Grundwasserschutzzonen**

An den Zuständigkeiten für die Ausscheidung von Grundwasserschutzzonen hat sich nichts geändert. Grundsätzlich sind die Gemeinden oder Zweckverbände dafür zuständig. Einzig die Grundwasserschutzzonen von regionaler Bedeutung sowie die Grundwasserschutzareale werden durch das Departement ausgeschieden.

Es stellt sich aber immer wieder die Frage, wer die Einhaltung der Vorschriften gemäss Schutzzonenreglement in den Grundwasserschutzzonen und -arealen überwacht. Dies ist nach wie vor im wesentlichen die Baukommission und die Gemeinde, auf deren Gebiet die Schutzzone bzw. das Schutzareal ausgeschieden wurde und nicht zwingend die Gemeinde oder der Zweckverband, welche die Grundwasserfassung nutzen.

### **Zuströmbereiche**

Wenn Wasser durch Stoffe verunreinigt ist, die nicht genügend abgebaut oder zurückgehalten werden, oder wenn die konkrete Gefahr einer solchen Verunreinigung be-

steht, haben die Kantone den Zuströmbereich  $Z_u$  zum Schutz der Wasserqualität bei bestehenden und geplanten, im öffentlichen Interesse liegenden Grundwasserfassungen auszuscheiden (Artikel 29 GSchV). Im Kanton Solothurn gibt vor allem der in verschiedenen Regionen zu hohe Nitratgehalt im Grundwasser Anlass zu Problemen. Deshalb können Massnahmen der Landwirtschaft zur Verhinderung von Abschwemmung und Auswaschung von Stoffen geboten sein. § 23 der GSchV regelt das Verfahren im Kanton, namentlich die Zusammenarbeit des Bau- und Justizdepartementes mit dem Volkswirtschaftsdepartement und den Wasserversorgungen.

Die kantonalen Fachstellen scheiden die Zuströmbereiche aus, kartieren die land- und forstwirtschaftlich genutzten Böden innerhalb des Zuströmbereichs, bieten das landwirtschaftliche Fachwissen an sowie initiieren, begleiten und beurteilen die von den Wasserversorgungen eingereichten Beitragsgesuche zur Verminderung der Nitratbelastung aus der landwirtschaftlichen Bodenbewirtschaftung. Diese Gesuche sind Voraussetzung dafür, dass der Bund Abgeltungen an Massnahmen der Landwirtschaft im Bereich von 50% bis 80% zur Sanierung der Grundwasservorkommen leistet.

Die kommunalen und regionalen Wasserversorgungen haben insbesondere folgende Aufgaben:

- Sie erarbeiten die Beitragsgesuche nach den Vorgaben der zuständigen Bundesstelle.
- Sie beraten die Landwirte im Bereich der Kulturwahl, der Kulturabfolge (Fruchtfolge), der Anbautechnik und in anderen betriebsstrukturellen Anpassungen, damit die erforderliche Reduktion der Abschwemmung und Auswaschung von Stoffen erreicht wird.
- Sie vereinbaren mit den betroffenen Bewirtschaftern/innen und/oder Grundeigentümern/innen vertraglich die individuell notwendigen Massnahmen mit den entsprechenden Abgeltungen und kontrollieren deren Einhaltung.
- Sie zahlen die Abgeltungen den Berechtigten jährlich aus.

### **3. Lagerung von Heiz- und Dieselöl**

Diese Thematik wurde bereits an den Baukonferenzen 1999 angesprochen. Grund dafür waren die Änderungen in der Verordnung über den Schutz der Gewässer vor wassergefährdenden Flüssigkeiten (VWF) vom 1. Juli 1998.

In der Zwischenzeit sind im Zusammenhang mit der Bewilligungs- und Meldepflicht immer wieder Unsicherheiten aufgetreten. Wir möchten deshalb auf Folgendes hinweisen:

Das Merkblatt vom Dezember 98 gilt unverändert; es liegt, aktualisiert, in Ihren Unterlagen. Darin sind auch die **Aufgaben der kommunalen Baubehörden** beschrieben. Insbesondere ist zu beachten, was überhaupt noch gemeldet, resp. bewilligt werden muss.

In den Grundwasserschutzzonen S1 und S2 und in Grundwasserschutzarealen nach Art. 14 der Verordnung vom 28. September 1981 über den Schutz der Gewässer vor wassergefährdenden Flüssigkeiten (Art. 25) sind **keine Tankanlagen erlaubt**, ausser für die Wasseraufbereitung im Zusammenhang mit der Trinkwasserversorgung. Die bestehenden Anlagen in diesen Zonen werden, nach Information der Besitzer und Begehung vor Ort mit Vertretern vom Amt für Umwelt, in nächster Zeit aufgehoben.

**Ausserhalb dieser Zonen gilt:**

- a) Wer eine Anlage erstellt oder ändert, braucht eine Bewilligung der Behörde (Art. 22 Abs. 2 GSchG).
  - b) Keine Bewilligung ist erforderlich für Lageranlagen mit freistehenden Behältern und einem gesamten Nutzvolumen über 450 bis 4000 Liter:
    - in denen ausschliesslich Heiz- oder Dieselöl oder Flüssigkeiten der Klasse 2 gelagert werden
    - deren Flüssigkeit nur in Gebinden oder Kleintanks gelagert werden
    - die ausserhalb von Grundwasserschutzzonen oder -arealen liegen
    - deren Behälter nur von Hand mit einer Zapfpistole befüllt werden können und
    - bei denen die Entnahme der Flüssigkeiten mit freistehenden Rohrleitungen ohne Rücklaufleitung und im Saugbetrieb erfolgt.
-