



Erläuterungen zur Änderung der Planungs- und Bauverordnung vom 13. Oktober 2020

I. Einleitung

§ 38 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sieht als eine der Massnahmen für die Verfügbarkeit von Bauland unter gewissen Voraussetzungen ein gesetzliches Kaufrecht der Gemeinden vor. Das gesetzliche Kaufrecht wurde mit der Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes eingeführt, welche per 1. Januar 2014 in Kraft getreten ist (vgl. Botschaft B 62 vom 25. Januar 2013 zu den Entwürfen eines Dekrets über die Genehmigung des Beitritts des Kantons Luzern zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe [IVHB] und einer Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes). Zur Hauptsache dürfte das Kaufrecht bei Bauland Anwendung finden, das seit längerer Zeit eingezont, aber unüberbaut ist. Die Grundzüge des Verfahrens zur Ausübung des Kaufrechts werden in § 38 Abs. 3 – 5 PBG geregelt. In Zusammenarbeit mit der Geschäftsleitung des Grundbuches sowie des Präsidenten der Schätzungskommission wurden die notwendigen Ausführungsbestimmungen erarbeitet, mit welchen die Planungs- und Bauverordnung (PBV) ergänzt werden soll. Die einzelnen Verfahrensschritte werden schematisch dargestellt (vgl. Anhang 1) Neben den Ausführungsbestimmungen zum Kaufrecht gestützt auf § 38 Abs. 6 PBG wurden gleichzeitig noch weitere punktuelle Ergänzungen an der PBV vorgenommen. Der Regierungsrat hat die Änderung der PBV am 13. Oktober 2020 (Chronologische Gesetzessammlung 2020, 12. Lieferung vom 24. Oktober 2020, S. 330 ff.) beschlossen und auf den 1. Januar 2021 in Kraft gesetzt (vgl. Anhang 2).

II. Erläuterungen zur Änderung der Planungs- und Bauverordnung

§ 6a

Absatz 1

Das in § 38 Abs. 3 PBG geregelte Kaufrecht der Gemeinde beruht auf Art. 15a des Raumplanungsgesetzes (RPG; Förderung der Verfügbarkeit von Bauland). Demnach sieht das kantonale Recht bei Vorliegen eines öffentlichen Interesses vor, dass die zuständige Behörde eine Frist für die Überbauung eines Grundstücks setzen und, wenn die Frist unbenutzt verstreicht, bestimmte Massnahmen anordnen kann. Damit soll die Eignung der Bauzonen zur bestimmungsgemässen Nutzung, d.h. der zonenkonformen Überbauung, verbessert werden. Die Bestimmung gilt für alle Bauzonenarten, also insbesondere für Wohn-, Arbeits- und gemischte Zonen. Mit der Überbauung ist in der Regel die erstmalige bauliche Nutzung eines bisher baulich ungenutzten Gebietes gemeint. Vorausgesetzt wird ein öffentliches Interesse an der Überbauung der fraglichen Parzelle. Ist in einem bestimmten Gebiet das Angebot an verfügbarem Bauland ungenügend, so ist darin ein Musterbeispiel eines öffentlichen Interesses zu sehen, das eine Fristansetzung rechtfertigt. Denkbar ist aber auch ein grosses öffentliches Interesse, Grundstücke an strategischen Schlüsselstellen der Überbauung zuzuführen (vgl. Botschaft des Bundesrats zu einer Teilrevision des Raumplanungsgesetzes vom 20. Januar 2010, in: BBl 2010 1049 ff., S. 1077). Schliesslich kann sich ein öffentliches Interesse an der zonenkonformen Überbauung auch aus dem Siedlungsleitbild ergeben.

Gemäss § 38 Abs. 3 PBG kann die Gemeinde das Kaufrecht grundsätzlich nach acht Jahren seit Inkrafttreten der Gesetzesänderung, d.h. frühestens ab 1. Januar 2022 bzw. frühestens nach acht Jahren seit Rechtskraft späterer Einzonungen (Einzonungen nach dem 1. Januar 2014) ausüben. Vorgängig räumt die Gemeinde den Grundeigentümerinnen und -eigentümern mit Entscheid eine Frist von mindestens zwei Jahren zur bestimmungsgemässen Nutzung der Bauzone (Frist zur Überbauung) ein. Beträgt die im Entscheid der Gemeinde angeordnete Frist zur Überbauung beispielsweise zwei Jahre, so kann dieser Entscheid somit bereits nach sechs Jahren seit der Einzonung erfolgen, bei einer Überbauungsfrist von drei Jahren nach

fünf Jahren seit der Einzonung. Für den Fall des unbenützten Ablaufs der Frist zur Überbauung wird im gleichen Entscheid die Ausübung des Kaufrechts angedroht. Sowohl bei der Frist zur Überbauung als auch bei der Errichtung des gesetzlichen Kaufrechts handelt sich um öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen gemäss Art. 962 Abs. 1 ZGB, welche im Grundbuch anzumerken sind. Zwar wird die Pflicht zur Anmerkung von öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen bereits in § 211 PBG erwähnt, soll der Vollständigkeit halber aber auch noch in der entsprechenden PBV-Bestimmung aufgeführt werden.

Das gesetzliche Kaufrecht ist auf 10 Jahre ab Entscheiddatum zu befristen und beginnt sofort zu laufen. Der Entscheid der Gemeinde hat ein konkretes Enddatum (statt der Frist in Jahren) zu enthalten, bis wann das im Grundbuch anzumerkende Kaufrecht ausgeübt werden muss. Dadurch wird auch für allfällige Dritte (z.B. Kaufinteressenten) klar, bis zu welchem Zeitpunkt ein Kaufrecht der Gemeinde besteht. Die Zehnjahresfrist gilt als gewahrt, wenn der Entscheid der Gemeinde betreffend Ausübung Kaufrecht (vgl. § 6a Abs. 3 PBV) bis zu diesem Zeitpunkt erfolgt, d.h. der Entscheid muss nicht innerhalb der Zehnjahresfrist rechtskräftig geworden sein. Die Dauer der zehnjährigen Frist zur Ausübung des Kaufrechts wurde im Hinblick auf mögliche Verzögerungen festgelegt. So können die Grundeigentümerinnen und -eigentümer vor Ausübung des Kaufrechts durch die Gemeinde in der Regel gegen zwei Entscheide ein Rechtsmittel einlegen: gegen den Entscheid betreffend Frist zur Überbauung und Errichtung eines Kaufrechts sowie gegen den Entscheid der Schätzungskommission über die Höhe des zu entschädigenden Verkehrswerts. Eine Verzögerung der Überbauung kann sich weiter durch allfällige Einsprache- und Rechtsmittelverfahren gegen die Baubewilligung ergeben. Aufgrund dieser Vielzahl von möglichen Verzögerungen wäre die Festlegung einer kürzeren Frist zur Ausübung des Kaufrechts nicht sachgerecht. Im Übrigen beträgt die Frist zur Ausübung eines privatrechtlichen Kaufrechts gemäss Art. 216a OR ebenfalls zehn Jahre. Im Gegensatz zur Errichtung eines privatrechtlichen Kaufrechts bedarf es bei der Errichtung des gesetzlichen Kaufrechts keiner öffentlichen Beurkundung. Das gesetzliche Kaufrecht wird per Entscheid errichtet bzw. verfügt.

Absatz 2

Die zu gewährende Frist zur Überbauung des Grundstücks muss unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalls im Entscheid festgesetzt werden und beträgt gemäss § 38 Abs. 3 PBG mindestens zwei Jahre. Eine längere Frist muss dort in Betracht gezogen werden, wo noch Sondernutzungspläne oder Erschliessungsmassnahmen erforderlich sind (vgl. B 62, S. 30). Die Frist zur Überbauung beginnt im Gegensatz zur Frist betreffend Ausübung des Kaufrechts erst mit Rechtskraft des Entscheids betreffend die bestimmungsgemässe Nutzung der Bauzone zu laufen und kann daher im Anordnungsentscheid nicht mit einem Enddatum terminiert werden. Dass der Fristenlauf der beiden Fristen zu unterschiedlichen Zeitpunkten beginnt, wird in Abs. 2 der Bestimmung deshalb ausdrücklich erwähnt.

Innerhalb der Frist zur Überbauung haben die Grundeigentümerinnen und -eigentümer die bestimmungsgemässe Nutzung des Baugrundstücks zu realisieren. In der Botschaft B 62 wird ausgeführt, zu prüfen sei noch, ob in den Ausführungsbestimmungen zu regeln sei, welche Handlung als Einhaltung dieser Frist gelte. Denkbar sei, dass das Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung innert der gesetzten Frist für die Dokumentierung der Realisierungsabsicht genüge (S. 30). Eine rechtskräftige Baubewilligung ist zwar ein Indiz für die Überbauungsabsicht, garantiert aber deren Umsetzung noch nicht. Deshalb reicht das Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung noch nicht als Beweis für die bestimmungsgemäss Nutzung aus. Vielmehr muss bis zum Ablauf der Frist zur Überbauung die Baute oder Anlage vollendet sein. Der Beweis der bestimmungsgemässen Nutzung kann somit in der Regel nach der erfolgreichen Kontrolle der Vollendung der Bauten und Anlagen vor dem Bezug (§ 203 Abs. 1d und Abs. 3 PBG) erbracht werden. Im Entscheid betreffend Frist zur Überbauung und Errichtung eines Kaufrechts legt die Gemeinde die Modalitäten fest, welche erfüllt sein müssen, damit die Überbauungsfrist eingehalten wird. So kann sie neben der Frist zur Überbauung festle-

gen, bis wann eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegen muss. Wenn sinnvoll, kann im Entscheid auch noch vorgeschrieben werden, bis zu welchem Zeitpunkt mit der Baute begonnen werden muss. Diese Modalitäten können für die betroffenen Grundeigentümerinnen und -eigentümer bei der Planung der Überbauung hilfreich sein. Die Nichteinhaltung der Frist für einen Zwischenschrift wie etwa das Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung hat keine direkten Konsequenzen. Das Kaufrecht kann gemäss § 6a Abs. 3 PBV erst ausgeübt werden, wenn die Frist zur Überbauung nicht eingehalten wird. Die in § 38 Abs. 3 PBG erwähnte (Mindest)frist zur bestimmungsgemässen Nutzung der Bauzone von zwei Jahren dürfte grundsätzlich sehr knapp bemessen sein. In der Regel dürfte es Sinn machen, das Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung innerhalb eines Jahres sowie die Realisierung der Baute innerhalb von zwei Jahren zu verlangen, also eine Frist zur Überbauung von insgesamt drei Jahren festzulegen. Wenn sinnvoll, kann im Entscheid auch noch vorgeschrieben werden, bis zu welchem Zeitpunkt mit der Baute begonnen werden muss. Die Dauer des Baubewilligungs- und eines allfälligen Beschwerdeverfahrens oder eines Zivilverfahrens ist bei der Berechnung der Frist zur Überbauung nicht mitzurechnen.

Bei der Frist zur Überbauung handelt es sich grundsätzlich um eine behördliche Frist, welche gemäss § 35 Abs. 2 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) erstreckt werden kann. Aber nicht nur diese Frist ist erstreckbar. Grundsätzlich kann die Gemeinde gemäss § 201 Abs. 2 PBG auch die Gültigkeit der Baubewilligung um längstens drei Jahre erstrecken. In der Regel dürften aber die für eine Erstreckung der Baubewilligung notwendigen gesetzlichen Voraussetzungen (insbesondere kein entgegenstehendes öffentliches Interesse) nicht erfüllt sein. Bei der Frist zur Ausübung des Kaufrechts handelt es sich hingegen um eine nicht-erstreckbare gesetzliche Frist.

Absatz 3

Ist die Frist zur Überbauung unbenutzt abgelaufen, kann die Gemeinde das Kaufrecht mittels Entscheid ausüben. Wenn sie das Grundstück erwerben will, wird sie in einem ersten Schritt versuchen, sich mit den Grundeigentümerinnen und -eigentümern vertraglich zu einigen. In diesem Zusammenhang kann die Einholung einer Verkehrswertschätzung Sinn machen. In Fällen, in welchen von Anfang an klar ist, dass keine gütliche Einigung möglich sein wird, kann auf Einigungsgespräche verzichtet werden.

Bei einer gütlichen Einigung kann die Gemeinde mit den Grundeigentümerinnen und -eigentümern – unter Vorbehalt des Vorliegens der entsprechenden finanziellen Mittel und der allenfalls notwendigen Zustimmung der Stimmberechtigten – einen Kaufvertrag abschliessen. Ist eine gütliche Einigung nicht möglich, leitet die Gemeinde das Schätzungsverfahren bei der Schätzungskommission ein (analog § 38 ff. des Enteignungsgesetzes [EntG]). Die Ausübung des Kaufrechts hat die Gemeinde wiederum mittels Entscheid zu verfügen, allenfalls haben die Stimmberechtigten ihr Einverständnis zur Ausübung des Kaufrechts zu geben. Es ist davon auszugehen, dass sowohl der Gemeinderat als auch die Stimmberechtigten das Kaufrecht in der Regel erst nach der rechtskräftigen Festlegung des Verkehrswerts ausüben. Es sind aber auch Fälle denkbar, in welchen die Gemeinde das Kaufrecht ausübt, bevor der Verkehrswert rechtskräftig bestimmt worden ist: z.B. wenn die Zehnjahresfrist abzulaufen droht. In einem solchen Fall sollte in der Regel aber zumindest eine nachvollziehbare Verkehrswertschätzung vorliegen, damit die Höhe der mit dem Grundstückserwerb verbundenen Kosten zumindest ungefähr bekannt ist.

Gemäss § 38 Abs. 4 PBG ist auf diesem Weg erworbenes Land so bald als möglich, in der Regel in einem ausschreibungsähnlichen Verfahren, seiner Bestimmung zuzuführen. Ausschreibungsähnlich deshalb, da Grundstückskäufe nicht dem Beschaffungsrecht unterstehen. Entscheidend ist hier, dass die Gemeinde mehrere Angebote einholt und diese gestützt auf im Voraus festgelegte Kriterien bewertet. Dabei soll nicht allein der Preis massgebend sein. Auch qualitative Aspekte der künftigen Nutzung des Baulandes sollen in die Entscheidung einfließen (vgl. B 62, S. 31).

Absatz 4

Bei der Ausübung des Kaufrechts handelt es sich grundsätzlich nicht um eine Enteignung. Mit der Einleitung des Schätzungsverfahrens vor der Schätzungskommission kommen die entsprechenden Gesetzesbestimmungen aus dem Enteignungsgesetz deshalb nur analog zur Anwendung. Die wichtige Frage, wann der Eigentumserwerb im Grundbuch angemeldet werden kann, soll analog der Regelung von § 64 Abs. 1 EntG in dieser Bestimmung ausdrücklich erwähnt werden.

Absatz 5

Gemäss Art. 962 Abs. 2 ZGB und § 211 Abs. 2 PBG lässt die zuständige Behörde die öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen aufheben und im Grundbuch löschen, wenn die Voraussetzungen dahingefallen sind. Wenn die Grundeigentümerinnen und -eigentümer das Grundstück selber bestimmungsgemäss überbauen, hat die Gemeinde etwa die Löschung des Kaufrechts nach der erfolgten Baukontrolle der Vollendung der Bauten und Anlagen vor dem Bezug (§ 203 Abs. 1d und 3 PBG) zu veranlassen. Hat sich die Gemeinde definitiv entschieden, nicht vom Kaufrecht Gebrauch zu machen, lässt sie das Kaufrecht ebenfalls löschen. Das blosses Untätigwerden der Gemeinde nach unbenütztem Ablauf der Frist zur Überbauung allein kann nicht als definitiver Verzicht auf Ausübung des Kaufrechts qualifiziert werden.

§ 28*Absatz 2*

Verkehrsanlagen, Spielplätze, Freizeitanlagen und weitere den gemeinsamen Bedürfnissen des Landumlegungsgebietes dienende Anlagen sind häufig Teil des Gebiets, für das eine Landumlegung durchgeführt wird. Diese Flächen sind den beteiligten Grundeigentümerinnen und -grundeigentümern je nach Interesse zu gemeinschaftlichem Eigentum zuzuweisen, soweit sie nicht dem Gemeinwesen abzutreten sind (§ 92 Abs. 1 PBG). Die Bestimmung stellt klar, dass die für den Gemeinbedarf ausgeschiedenen Flächen den beteiligten Eigentümerinnen und Eigentümern auch gegen deren Willen zu gemeinschaftlichem Eigentum zugewiesen werden können. Ohne diese Bestimmung wäre eine Landumlegung in vielen Fällen nicht durchführbar. Demgegenüber hält § 28 PBV fest, dass gemeinschaftliches Eigentum nur mit schriftlicher Zustimmung der Eigentümerinnen und Eigentümer geteilt oder in Form von Miteigentum oder Stockwerkeigentum neu gebildet werden kann, wenn es dem Zweck der Landumlegung dient. Das erscheint auf den ersten Blick als Widerspruch zu § 92 Abs. 1 PBG. Gegenstand von § 28 PBV bildet aber nur die Zuteilung der Bauparzellen selber, nicht jedoch der gemeinschaftlichen Flächen. In der Praxis sind deswegen Missverständnisse entstanden, weshalb § 28 PBV mit einem Absatz zu ergänzen ist, der die genannte Differenzierung klarstellt. Als Beispiel für weitere den gemeinsamen Bedürfnissen des Landumlegegebietes dienende Anlagen gemäss § 92 Abs. 1 PBG bzw. § 28 Abs. 2 PBV lassen sich etwa gemeinsame Parkieranlagen nennen.

§ 31b

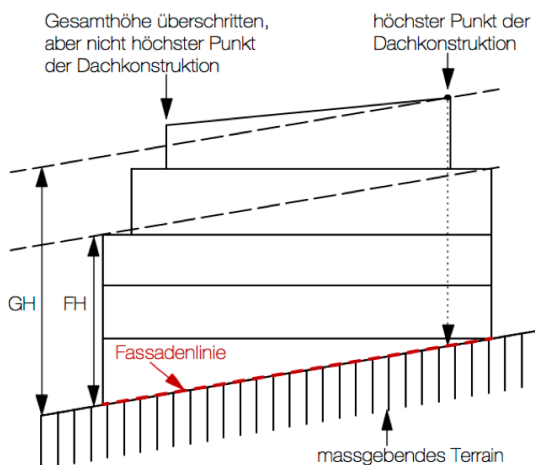
Nach § 105d PBG werden die Erträge aus der Mehrwertabgabe für Einzonungen einem vom Kanton verwalteten Fonds zugewiesen. Die Fondsmittel sind in erster Linie zur Finanzierung von Entschädigungen zur Reduktion überdimensionierter Bauzonen (Rückzonungen), inklusive Verfahrenskosten und Zinskosten bei Vorfinanzierung durch die Gemeinde, zu verwenden. Aus der entsprechenden Vollzugsbestimmung in § 31b Abs. 2 PBV geht nicht klar hervor, dass diese Regelung auch die Verfahrenskosten umfasst und zwar unabhängig davon, ob die Schätzungskommission zu einem gutheissenden oder abweisenden Urteil kommt,

eine Entschädigung aus materieller Enteignung also verneint. Denn das beteiligte Gemeinwesen, also die Gemeinde, trägt gemäss § 87 Abs. 3a des Enteignungsgesetzes (EntG) die Verfahrenskosten inklusive Parteientschädigung. Um klarzustellen, dass der Fonds auch diese Kosten in jedem Fall übernimmt, wird dies mit dem Zusatz «und Verfahrenskosten» im Titel sowie Abs. 2 von § 31b PBV präzisiert.

§ 34

Absatz 2

Die Definition der Gesamthöhe wirft die Frage auf, ob der höchste Punkt der Dachkonstruktion oder der grösste Höhenunterschied zwischen der Dachkonstruktion und dem darunterliegenden massgebenden Terrain massgebend ist. Diese Frage ist in den meisten Fällen nicht von praktischer Bedeutung. Nichtsdestotrotz sind in der Praxis Beispiele denkbar (z.B. in Hanglagen), wo der höchste Punkt der Dachkonstruktion durch gezieltes lokales Anheben der Dachkonstruktion an einem Ort platziert wird, wo die Distanz zu den lotrecht darunterliegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain der Gesamthöhe entspricht. An anderen Punkten der Dachkonstruktion wäre die Gesamthöhe allerdings überschritten (siehe Skizze).

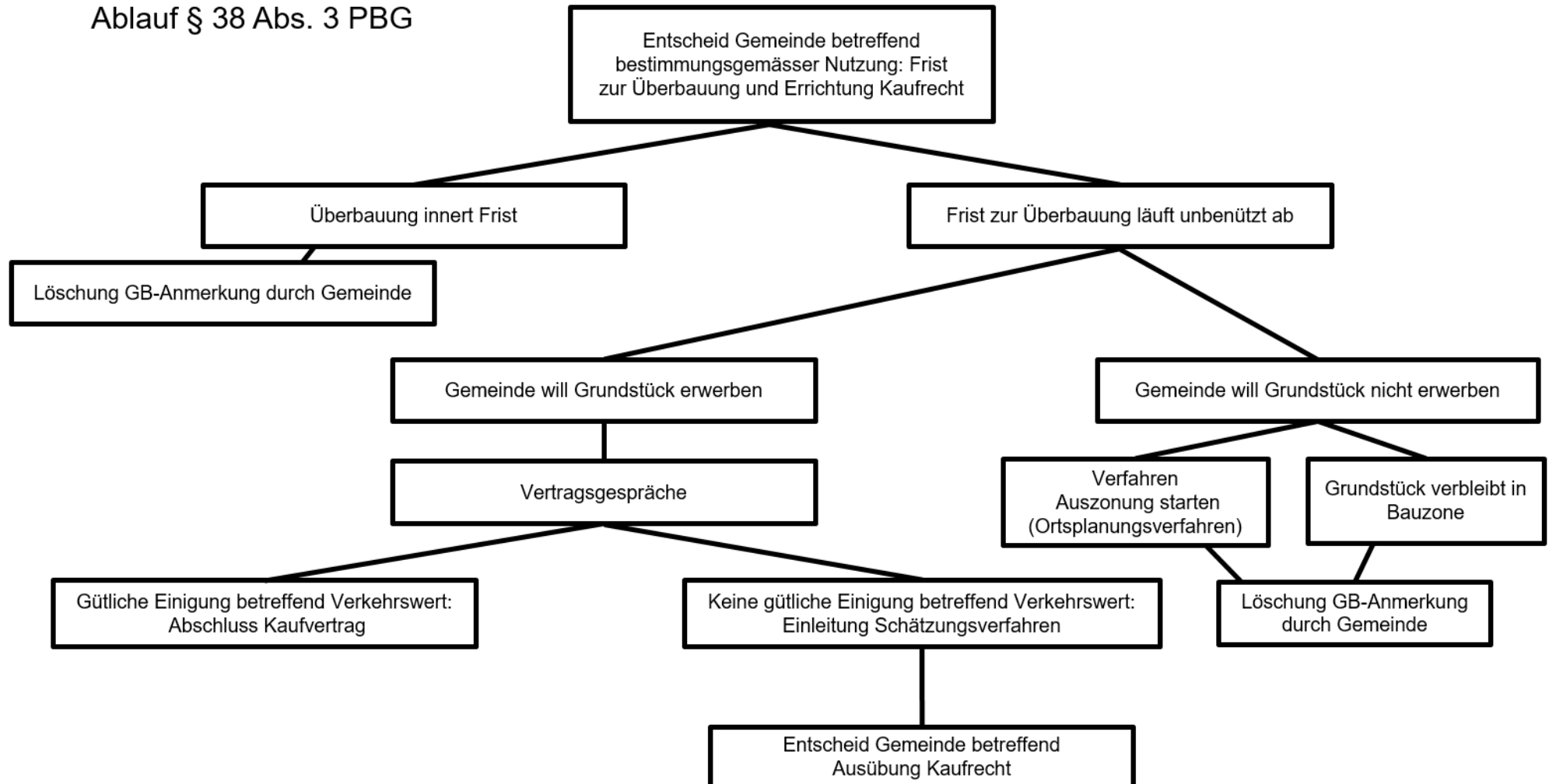


Skizze zur Messweise der Gesamthöhe (Quelle: SKW)

Das oben bezeichnete Beispiel ist als sachlich nicht erwünschte Umgehung des Begriffs der Gesamthöhe anzuschauen. Mit dem neuen Absatz 2 wird deshalb die obgenannte Frage dahingehend beantwortet, dass die Gesamthöhe immer eine hangparallele Ebene oder präziser formuliert «eine um die Gesamthöhe angehobene Abbildung des massgebenden Terrains» ist. Bauten dürfen diese Ebene bzw. diese Abbildung des massgebenden Terrains nicht überschreiten. Bei der Berechnung der Gesamthöhe ist somit der grösste Höhenunterschied zwischen der Dachkonstruktion (also nicht zwingend in jedem Fall zwischen den «höchsten» Punkten der Dachkonstruktion) und den lotrecht darunterliegenden Punkten des massgebenden Terrains zu messen.

Anhang 1

Ablauf § 38 Abs. 3 PBG



Anhang 2

Nr. 736

Planungs- und Bauverordnung(PBV)

Änderung vom 13. Oktober 2020

Betroffene SRL-Nummern:

Neu:	–
Geändert:	736
Aufgehoben:	–

Der Regierungsrat des Kantons Luzern,

auf Antrag des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartementes,

beschliesst

I.

Planungs- und Bauverordnung (PBV) vom 29. Oktober 2013¹ (Stand 1. Juli 2019) wird wie folgt geändert:

Ingress (*geändert*)

Der Regierungsrat des Kantons Luzern,

gestützt auf Artikel 52 Absatz 3 des Rohrleitungsgesetzes vom 4. Oktober 1963², Artikel 28 Absatz 1 der Rohrleitungsverordnung vom 2. Februar 2000³ sowie die §§ 3 Absatz 2, 10a, 29, 35 Absatz 2, 38 Absatz 6, 54 Absatz 4, 61 Absatz 2, 65 Absatz 5, 77 Absatz 4, 100, 105h Absatz 1, 112a Absatz 3, 117b Absatz 3, 133 Absatz 4, 136 Absätze 3 und 4, 139 Absätze 2 und 4, 145 Absätze 1 und 6, 146 Absatz 3, 149, 157 Absatz 5, 174 Absatz 3, 182 Absatz 1, 184 Absatz 3, 188 Absätze 1 und 3, 192a Absatz 4, 193 Absatz 1, 198, 198a und 212 Absatz 3 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. März 1989⁴,

auf Antrag des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartementes,

beschliesst:

¹ SRL Nr. 736

² SR 746.1

³ SR 746.11

⁴ SRL Nr. 735

§ 6a (neu)**Kaufrecht der Gemeinde**

¹ Das Kaufrecht der Gemeinde gemäss § 38 Absatz 3 PBG ist von der Gemeinde in ihrem Entscheid betreffend bestimmungsgemässe Nutzung der Bauzone auf zehn Jahre ab Entscheiddatum zu befristen und zusammen mit der Frist zur Überbauung im Grundbuch anzumerken.

² Die Gemeinde legt im Entscheid die Modalitäten der Einhaltung der Frist zur Überbauung des Baulandes fest. Der Fristenlauf beginnt mit der Rechtskraft des Entscheids. Die Dauer des Baubewilligungs- und eines allfälligen Beschwerdeverfahrens oder eines Zivilverfahrens ist nicht mitzurechnen.

³ Die Gemeinde kann das Kaufrecht nach unbenütztem Ablauf der Frist zur Überbauung des Baulandes mit Entscheid ausüben. Vorgängig versucht sie mit dem Grundeigentümer oder der Grundeigenünerin eine vertragliche Einigung zu erzielen. Kommt keine gütliche Einigung über den Verkehrswert des Baulandes zustande, leitet die Gemeinde das Schätzungsverfahren bei der Schätzungskommission ein.

⁴ Im Verfahren vor der Schätzungskommission kommen die Bestimmungen des Enteignungsgesetzes vom 29. Juni 1970⁵ sinngemäss zur Anwendung. Die Gemeinde ist sofort nach der Zahlung des ermittelten Kaufpreises und der allenfalls nötigen Vermessung des Grundstücks zur Anmeldung des Rechtserwerbes beim Grundbuchamt ermächtigt.

⁵ Die Gemeinde lässt im Grundbuch die Anmerkung der Frist zur Überbauung und ihres befristeten Kaufrechts löschen, wenn die Voraussetzungen dahingefallen sind.

§ 28 Abs. 2 (neu)

² Absatz 1 gilt nicht für Flächen von Verkehrsanlagen, Spielplätzen und Freizeitanlagen sowie für weitere den gemeinsamen Bedürfnissen des Landumlegungsgebietes dienende Anlagen im Sinn von § 92 PBG.

§ 31b Abs. 2 (geändert)**Rückerstattung von Entschädigungen und Verfahrenskosten (*Überschrift geändert*)**

² Sie reicht dem Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement nach rechtskräftiger Erledigung des Schätzungsverfahrens mit dem Gesuch um Rückerstattung der Entschädigung und der Verfahrenskosten den Entscheid der Schätzungskommission oder das Gerichtsurteil ein. In klaren Fällen bedarf es ausnahmsweise keines Entscheids.

§ 34 Abs. 2 (neu)

² Die Oberkante der Dachkonstruktion darf eine um die Gesamthöhe angehobene Abbildung des massgebenden Terrains nicht überschreiten.

⁵ SRL Nr. [730](#)

II.

Keine Fremdänderungen.

III.

Keine Fremdaufhebungen.

IV.

Die Änderung tritt am 1. Januar 2021 in Kraft. Sie ist zu veröffentlichen.

Luzern, 13. Oktober 2020

Im Namen des Regierungsrates
Der Präsident: Reto Wyss
Der Staatsschreiber: Vincenz Blaser