



# Erläuterungen zur Änderung der Planungs- und Bauverordnung vom 1. Dezember 2017

## I. Einleitung

Der Regierungsrat verabschiedete am 24. Januar 2017 die Botschaft zur Änderung des Planungs- und Baugesetzes mit Schwerpunkt Mehrwertausgleich (B 72). Der Kantonsrat stimmte der Gesetzesvorlage nach zweiter Lesung an seiner Session vom 19. Juni 2017 zu. Der Regierungsrat hat die in Zusammenhang mit der Botschaft B 72 stehende Änderung der Planungs- und Bauverordnung am 1. Dezember 2017 (Chronologische Gesetzessammlung 2017, 12. Lieferung vom 30. Dezember 2017, S. 405 ff.) beschlossen und auf den 1. Januar 2018 in Kraft gesetzt (vgl. Anhang).

## II. Erläuterungen zur Änderung der Planungs- und Bauverordnung

### § 16

Nutzungsübertragungen sollten bisher auf dem belasteten und dem begünstigten Grundstück im Grundbuch angemerkt werden. Die Grundbuchämter haben beim begünstigten Grundstück die Eintragung öfters abgelehnt mit der Begründung, es handle sich dabei um keine Eigentumsbeschränkung. Deshalb sollen die Nutzungsübertragungen bei der Überbauungsziffer neu im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen publiziert werden und nicht mehr im Grundbuch.

In Absatz 1 wird klargestellt, dass die übertragbare, also nicht beanspruchte anrechenbare Gebäudefläche eines Grundstücks einen Bezug zu der jeweils zulässigen Gesamthöhe aufweist und insofern begrenzt ist. Eine anrechenbare Gebäudefläche mit einer Gesamthöhe von 11 m kann also beispielsweise nicht für ein Gebäude mit einer Gesamthöhe von 14 m verwendet werden.

In Absatz 2 wird geregelt, dass die Übertragung des Rechts auf die anrechenbare Gebäudefläche, die nicht beansprucht wird, auf Kosten des berechtigten Grundeigentümers oder der berechtigten Grundeigentümerin als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im kantonalen Datensatz für raumbezogene Daten erfasst wird. Dabei hat die Gemeinde der Dienststelle Raum und Wirtschaft den Antrag auf Eintragung des belasteten und des begünstigten Grundstücks in den kantonalen Datensatz für raumbezogene Daten zu stellen. Die für die Eintragung relevanten Daten sind dieser Dienststelle innert zwei Wochen seit dem massgeblichen Entscheid zuzustellen (Abs. 3). Der kantonale Datensatz für raumbezogene Daten wird im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen zugänglich gemacht (Abs. 4).

### § 31a

§ 105c PBG regelt die Fälligkeit der Mehrwertabgabe. Nach Art. 105c Abs. 2 wird die Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht sowie bei Erlass oder Änderung eines Bebauungsplanes die Mehrwertabgabe fällig bei Neubauten oder erheblichen Änderungen an bestehenden Bauten nach Rechtskraft der Baubewilligung oder beim Verkauf des Grundstücks mit dem Eintritt der neuen Rechtslage.

Bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht sowie bei Erlass oder Änderung von Bebauungsplänen kann in bereits überbauten Gebieten erst durch die Realisierung der Mehrnutzung (An- und Umbauten) ein Mehrwert realisiert werden. Bei An- und Umbauten soll deshalb – anders als bei Neubauten – nicht jedes Bauvorhaben (z. B. energetische Sanierung) die Abgabepflicht auslösen. Die Abgabe soll nur erhoben werden, wenn die Mehrnutzung in einem wesentlichen Ausmass realisiert wird und zumindest potenziell einen Geldzufluss bewirkt. Es ist daher auf eine Fläche abzustellen, die genügend gross gewählt wird, um bei kleineren Ausbauten (Wohnraumerweiterungen, zusätzliche Zimmer, Einliegerwohnungen) noch keine Abgabepflicht auszulösen. Deshalb wird in Absatz 1 100 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche gemäss Schweizer Norm SN 504 421 (Ausgabe 2004) als massgebliche Grenze für eine erhebliche Änderung definiert. Um Missbräuche zu verhindern, wird in Absatz 2 klargestellt, dass der Stichtag für die Erweiterung um 100 m<sup>2</sup> die Rechtskraft der massgeblichen Um- oder Aufzonung in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht sowie des Erlasses oder der Änderung von Bebauungsplänen ist. Ab diesem Zeitpunkt werden die Erweiterungen zusammengerechnet und – sobald eine Hauptnutzfläche von 100 m<sup>2</sup> überschritten ist, die Abgabepflicht ausgelöst. Es können also nicht mehrere Teilerweiterungen unter 100 m<sup>2</sup> ausgeführt werden, um die Abgabepflicht zu umgehen. Dies hat zur Folge, dass die Gemeinden über die Erweiterungen in geeigneter Weise eine Kontrolle zu führen haben (B 72, a.a.O., S. 29).

In Absatz 3 wird klargestellt, dass bei Stockwerkeigentum der Verkauf eines Miteigentumsanteils mit Sonderrecht nicht als Verkauf des Grundstücks im Sinn von § 105c Absatz 2b PBG gilt. Es wird also beim Verkauf einer Stockwerkeigentumswohnung keine Mehrwertabgabe fällig.

### § 31b

§ 31b befasst sich mit der Rückerstattung von Entschädigungen. Zunächst wird festgehalten, dass die Gemeinde dem Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement die Einleitung eines Schätzungsverfahrens anzeigt (Abs. 1). Dementsprechend wurde auch § 78 kEntG mit einem Absatz 3 dahingehend ergänzt werden, dass dem Kanton Luzern bei Entschädigungsansprüchen infolge der Reduktion überdimensionierter Bauzonen nach Artikel 15 Absatz 2 RPG dem Kanton Luzern die Gelegenheit zu eröffnen ist, sich als Partei am Verfahren zu beteiligen. Da der Fonds vom Kanton verwaltet wird, muss er auch sicherstellen, dass zulasten des Fonds nur Zahlungen geleistet werden, die von Gesetzes wegen zwingend sind. Um die finanziellen Interessen des Fonds zu wahren, muss er sich daher an solchen Schätzungsverfahren beteiligen können (B 72, a.a.O., S. 33 ff.)

Die freiwillige Bezahlung einer Entschädigung mittels Vereinbarung zulasten des Fonds ist grundsätzlich ausgeschlossen. Die Rückerstattung kann nur aufgrund eines rechtskräftigen Entscheids der Schätzungskommission oder eines Gerichtsurteils erfolgen, das die Pflicht zur Zahlung im konkreten Fall bestätigt. Ansonsten bestände die Gefahr, dass Zahlungen zulasten des Fonds erfolgen, für die rechtlich keine Veranlassung besteht. Die Gemeinde reicht dem Kanton nach rechtskräftiger Erledigung des Schätzungsverfahrens den Entscheid der Schätzungskommission beziehungsweise das Gerichtsurteil mit dem Gesuch um Rückerstattung der Entschädigung ein (Abs. 2). Ausnahmsweise kann eine Zahlung ohne Entscheid der Schätzungskommission erfolgen, wenn bezüglich Entschädigungsanspruch und dessen Höhe – allenfalls aufgrund von Präjudizien – ein klarer Fall vorliegt, was wohl nur

selten der Fall sein dürfte (Abs. 2 Satz 2). Die Formulierung «in klaren Fällen» entspricht Artikel 257 der Schweizerischen Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 (Zivilprozessordnung, ZPO; SR 272). Denkbar ist auch eine gütliche Einigung im Schätzungsverfahren; einem solchen Vergleich kommt die Wirkung eines rechtskräftigen Entscheids zu (§ 57 Abs. 2 kEntG).

Die Rückerstattung an die Gemeinde erfolgt nach Massgabe der verfügbaren Fondsmittel. Der Regierungsrat erlässt dazu einen entsprechenden Entscheid (Abs. 3). Sofern im Fonds zum Zeitpunkt des Gesuchs der Gemeinde um Rückerstattung nicht genügend Mittel vorhanden sind, kann der Gemeinde später eine Nachzahlung des noch offenen Betrags gewährt werden (Abs. 4). Langfristig kann davon ausgegangen werden, dass mit den zu erwartenden Einnahmen die Kosten für die Entschädigungszahlungen beglichen werden können.

Schliesslich wird festgehalten, dass der Regierungsrat einen Entscheid zu Beiträgen an kompensatorische Auszonungen im Sinn von § 105d Absatz 2 PBG erlässt und das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement diesbezüglich Richtlinien erlassen kann (Abs. 5).

#### § 31c

Wenn überschüssig Fondsmittel vorhanden sind, werden diese nach § 105d Abs. 1 Satz 3 PBG hälftig für weitere kantonale Massnahmen der Raumplanung nach Artikel 3 RPG und die Rückverteilung an die Gemeinden nach einem vom Regierungsrat festzusetzenden Schlüssel zu verwenden. Für die Rückverteilung überschüssiger oder nicht benötigter Mittel an die Gemeinden im Sinn von § 105d Absätze 1 und 4 PBG werden deren Einwohnerzahl und Fläche zu je 50 Prozent berücksichtigt (Abs. 2). Der Regierungsrat entscheidet alle zwei Jahre unter Berücksichtigung des Fondsbestands und der zu erwartenden Erträge und Rückerstattungen an die Gemeinden über die Höhe der überschüssigen Mittel (Abs. 1). Die Rückverteilung erfolgt somit nicht nur an die Standortgemeinden, sondern an alle Gemeinden, denn mit der Abgabe sollen keine Anreize für Neueinzonungen geschaffen werden (B 72, a.a.O., S. 31).

#### § 31d

Die kantonalen Aufgaben und Massnahmen der Raumplanung im Sinn von § 105d Abs. 1 PBG, die aus dem Fonds finanziert werden sollen, werden in § 31d näher geregelt. Im Vordergrund stehen das Erstellen von Grundlagen für die Raumplanung von Kanton und Gemeinden, namentlich im Bereich Bodenkartierung und Aktualisierung des Gewässernetzes, übergeordnete Planungen im Interesse der Gemeinden (z. B. Entwicklungsschwerpunktplanungen und Agglomerationsprogramme) und Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und zur Verdichtung der Siedlungsfläche (vgl. den Hinweis in Art. 5 Abs. 1<sup>ter</sup> RPG auf Art. 3 Abs. 3a<sup>bis</sup> RPG). Mit den beiden thematischen Schwerpunkten «Weiterentwicklung des urbanen Raumes» und «Standortentwicklung und Standortmanagement» hat der Regierungsrat in der Regionalpolitik zwei Möglichkeiten geschaffen, um genau in diesem Bereich die Gemeinden und die regionalen Entwicklungsträger durch gezielte Projektmitfinanzierungen zu unterstützen (Planungsbericht B 27 vom 19. Januar 2016 über die Regionalentwicklung im Kanton Luzern). Zudem konnten

mit dem «Modellvorhaben Netzwerk Innenentwicklung» gemäss Koordinationsaufgabe S2-4 des kantonalen Richtplans erste Projekte dazu initiiert und durchgeführt werden. Auch allfällige weitere Grundlagen zur Innenentwicklung (etwa Beispielsammlung zur best practice) könnten darunterfallen (B 72, a.a.O., S. 34).

#### § 31e

§ 31e legt das Controlling des vom Kanton verwalteten Fonds nach § 105d Abs. 1 PBG in die Zuständigkeit des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartementes.

#### § 31f

Nach § 105a Abs. 3 PBG können Grundeigentümerinnen und -eigentümer die Veranlagung der Mehrwertabgabe verlangen, wenn sie mit einer vertraglichen Lösung nicht einverstanden sind. Sie können also nicht auf vertraglichem Weg zu Leistungen verpflichtet werden, die sie nicht übernehmen wollen. Auf der anderen Seite kann auch die Gemeinde nicht gänzlich auf Gegenleistungen verzichten. Richtschnur für die zu vereinbarenden vertraglichen Leistungen, die auch in anderer Form als in Geldleistungen erbracht werden können, ist die Höhe der Mehrwertabgabe von 20 Prozent. Es kann aber nach oben und unten abgewichen werden. Sachleistungen oder die Einräumung von Rechten zugunsten der Allgemeinheit sind nicht immer finanziell quantifizierbar. So ist das öffentliche Interesse an bestimmten Leistungen zugunsten der Allgemeinheit häufig nicht nur monetär (z. B. Wegrecht zur Verbesserung der Sicherheit der Schüler). Zudem kann auf dem Vertragsweg auch auf besondere Verhältnisse Rücksicht genommen werden, so wenn etwa nicht die Entwicklung eines Gebietes, sondern – wie in Ortskernen oder aus Ortsbildschutzgründen – die Bewahrung der Bausubstanz im Vordergrund steht. Auch Infrastrukturanlagen können Gegenstand von verwaltungsrechtlichen Verträgen sein. Soweit gestützt auf die gesetzlichen Grundlagen ein Baubeitrag geleistet werden muss, kommt ein solcher zur Mehrwertabgabe dazu. Es sind auch Lösungen denkbar, wonach ein Teil des Mehrwertausgleichs als Abgabe und ein Teil als Sachleistung oder Rechtseinräumung abgegolten wird (B 72, a.a.O. S. 25).

#### § 31g

Wenn die Gemeinde ein Areal einzont und mit einer Sondernutzungsplanpflicht belegt, kann es zweckmässig sein, die Veranlagung aufzuschieben, wenn der Mehrwert erst nach Erlass des Sondernutzungsplans ermittelt werden kann (§ 105e Abs. 1 Satz 2 PBG). Klarzustellen ist, dass bei einer solchen aufgeschobenen Veranlagung der gesamte Mehrwert als durch die Einzonung verursacht gilt, auch wenn der Sondernutzungsplan erst später erlassen wird. Es erfolgt also kein «Splitting» der Einnahmen in einen Teil Einzonung, der in den Fonds fliesst, und einen Teil Sondernutzungsplanung, der bei der Gemeinde verbleibt.

### § 31 h

In § 105e Abs. 7 PBG ist vorgesehen, dass der Status des Grundstücks bezüglich Mehrwertabgabe öffentlich ist (B 72, a.a.O., S. 39). Mit § 31h wird dieses Anliegen nach Transparenz erfüllt; Kanton, Gemeinden und Kaufinteressierte sollen sich informieren können, welches der Status eines Grundstücks bezüglich der Mehrwertabgabe ist. Insbesondere muss wegen der solidarischen Haftung nach § 105 Abs. 1 PBG klar sein, ob eine rechtskräftig verfügte Abgabe schon fällig ist oder bezahlt wurde. Diese Statusmeldungen (ohne Nennung des Abgabebetrags) sind im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen ersichtlich und abrufbar. Das gilt nach Absatz 1 namentlich hinsichtlich Abgabepflicht, Veranlagung, Fälligkeit und Bezahlung. Diese Informationen werden als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im kantonalen Datensatz für raumbezogene Daten erfasst. Die Absätze 2 und 3 regeln die entsprechenden Details.

### § 42 Abs. 2

Der neue Absatz 2 stellt klar, dass das Gefahrenhinweismodell (orientierende Darstellung von Naturgefahrengebieten im Zonenplan) der Ausscheidung der Gefahrenzonen in der Nutzungsplanung gleichstellt ist und eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung bildet. Geregelt wird überdies, dass der kantonale Datensatz für raumbezogene Daten im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen zugänglich gemacht wird.

### § 42a

Abbrucharbeiten waren schon bisher der Behörde 20 Tage vorher zu melden (§ 187 PBG). Gemäss dem neuen § 42a hat dies nach den Vorgaben der Dienststelle Umwelt und Energie erfolgen. Denn beim Rückbau von Bauten und Anlagen sind die Materialien im Hinblick auf eine einwandfreie Verwertung und Entsorgung gemäss der am 1. Januar 2016 in Kraft getretenen eidgenössischen Abfallverordnung vom 4. Dezember 2015 zu behandeln.

### § 54 Abs. 2b

Hier wurde lediglich ergänzt, dass die Meldung an die zuständige Behörde nach den *Vorgaben des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartementes* zu erfolgen hat. Die Meldepflichten des Planungs- und Baugesetzes und Energiegesetzes sollen neu nach einheitlichen kantonalen Vorgaben erfasst werden.

### § 54 Abs. 2 i und <sup>bis</sup>

Bisher waren nur die Terrainveränderungen innerhalb der Bauzonen bis 150 m<sup>3</sup> und 1.5 m Höhe in der Regel bewilligungsfrei. Diese Regelung bleibt unverändert und wird bloss redaktionell angepasst. Neu eingefügt wird der Buchstabe <sup>bis</sup>, wonach einmalige Terrainveränderungen wie Böschungen, Abgrabungen und Aufschüttungen ausserhalb der Bauzonen bis 0,4 m Höhe ab massgebendem Terrain, welche nicht mehr als 80 m<sup>3</sup> unbelasteten Oberbo-

den umfassen, unter Vorbehalt abweichender Vorschriften für bestimmte Schutzzonen bewilligungsfrei sind; sie sind der zuständigen Behörde nach den Vorgaben des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartementes 20 Tage vor der Ausführung zu melden.

Diese Änderung beinhaltet im Wesentlichen die Umsetzung des Postulats P 79 von Armin Hartmann und Mit. über eine Bagatellgrenze für Terrainveränderungen ausserhalb der Bauzone (Stellungnahme des Regierungsrates vom 16. Februar 2016 [Protokoll-Nr. 139], vom Kantonsrat erheblich erklärt am 15. März 2016). Baubewilligungsfreie Terrainveränderungen werden neu auch ausserhalb der Bauzonen erlaubt. Ausserhalb der Bauzonen sind neu einmalige Terrainveränderungen wie Böschungen, Abgrabungen und Aufschüttungen bis 0,4 m Höhe ab massgebendem Terrain, welche nicht mehr als 80 m<sup>3</sup> unbelasteten Oberboden umfassen, erlaubt. Dies allerdings nur unter Vorbehalt abweichender Vorschriften für bestimmte Schutzzonen. Solche Terrainveränderungen sind der zuständigen Behörde nach den Vorgaben des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartementes 20 Tage vor der Ausführung zu melden. Im Unterschied zu Gebieten innerhalb der Bauzonen, wo eine Bewilligungsfreiheit bis zu 150 m<sup>3</sup> zugelassen wird (§ 54 Abs. 2i), ist die bewilligungsfreie Terrainveränderungen ausserhalb der Bauzonen (§ 54 Abs. 2i<sup>bis</sup>), angesichts der betroffenen öffentlichen Interessen einzuschränken. Der Umfang von 80 m<sup>3</sup> entspricht der Forderung gemäss Postulat P 79 und erscheint unter Berücksichtigung der bundesgerichtlichen Rechtsprechung (1C\_226/2008 vom 21. Januar 2009, E. 2.8) vertretbar. Gemäss dem zitierten Urteil ist auch klar, dass die Bewilligungsfreiheit für den Regelfall gilt, was nicht ausschliesst, dass kleinere Geländeänderungen als bewilligungspflichtig taxiert werden, wenn sie räumlich erhebliche Auswirkungen hätten, zum Beispiel Schutzzonen betroffen sind. Terrainveränderungen mit Oberboden (Humus) sind nur bis zu einer maximalen Mächtigkeit von 0.4 m zweckmässig. Der natürliche Bodenaufbau darf nicht wesentlich gestört werden. Mit den Einschränkungen auf 0.4 m Höhe und 80 m<sup>3</sup> soll verhindert werden, dass unerwünschte Kleindeponien entstehen.

#### § 55 Abs. 2

Bezüglich der einzureichenden Unterlagen gibt es einige Ergänzungen: So sind Brandschutzpläne für Bauten, die infolge ihrer Nutzung ein erhöhtes Risiko aufweisen, und detaillierte Berechnungen zum Nachweis der Einhaltung der vorgeschriebenen Bauziffern einzureichen (lit. h und i). Diese Änderungen beruhen auf Bedürfnissen der Praxis (Gebäudeversicherung und Bauämter).

Mit lit. j und k werden übergeordneten Vorgaben gemäss der eidgenössischen Abfallverordnung vom 4. Dezember 2015 umgesetzt (vgl. auch Erläuterungen zu § 42a).

## Anhang

Nr. 736

### Planungs- und Bauverordnung (PBV)

Änderung vom 1. Dezember 2017

Der Regierungsrat des Kantons Luzern,  
auf Antrag des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartementes,

beschliesst:

#### I.

Planungs- und Bauverordnung (PBV) vom 29. Oktober 2013<sup>1</sup> (Stand 1. März 2017)  
wird wie folgt geändert:

#### **Ingress** (geändert)

Der Regierungsrat des Kantons Luzern,  
gestützt auf Artikel 52 Absatz 3 des Rohrleitungsgesetzes vom 4. Oktober 1963<sup>2</sup>, Artikel 28 Absatz 1  
der Rohrleitungsverordnung vom 2. Februar 2000<sup>3</sup> sowie die §§ 3 Absatz 2, 10a, 29, 35 Absatz 2, 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 1989, auf Antrag  
des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartementes, beschliesst:

#### **§ 16 Abs. 1** (geändert), **Abs. 2** (geändert), **Abs. 3** (neu), **Abs. 4** (neu)

<sup>1</sup> Bei Bebauungs- und Gestaltungsplänen kann das Recht auf die durch die jeweils zulässige Gesamthöhe begrenzte anrechenbare Gebäudefläche eines Grundstücks, die nicht beansprucht wird, auf ein anderes Grundstück übertragen werden, wenn der Zonencharakter gewahrt bleibt und die Entfernung der Grundstücke höchstens 100 m beträgt, von Grundstücksgrenze zu Grundstücksgrenze gemessen. Sofern die örtlichen Verhältnisse dies zulassen, müssen die Grundstücke nicht in der gleichen Bauzone liegen.

<sup>2</sup> Die Übertragung des Rechts auf die anrechenbare Gebäudefläche, die nicht beansprucht wird, wird auf Kosten des berechtigten Grundeigentümers oder der berechtigten Grundeigentümerin als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im kantonalen Datensatz für raumbezogene Daten erfasst.

<sup>3</sup> Die Gemeinde hat der Dienststelle Raum und Wirtschaft den Antrag auf Eintragung des belasteten und des begünstigten Grundstücks in den kantonalen Datensatz für raumbezogene Daten zu stellen. Die für die Eintragung relevanten Daten sind dieser Dienststelle innert zwei Wochen seit dem massgeblichen Entscheid zuzustellen.

<sup>4</sup> Der kantonale Datensatz für raumbezogene Daten wird im Kataster der öffentlichrechtlichen Eigentumsbeschränkungen zugänglich gemacht.

#### **Titel nach § 31** (neu)

3a Planungsvorteile

#### **§ 31a** (neu)

Erhebliche Änderung und Verkauf bei Stockwerkeigentum

<sup>1</sup> Als erheblich im Sinn von § 105c Absatz 2a PBG gelten Änderungen an bestehenden Bauten, wenn diese um mehr als 100 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche gemäss Schweizer Norm SN 504 421 (Ausgabe 2004) erweitert werden.

<sup>2</sup> Stichtag für die Berechnung der Erweiterung ist die Rechtskraft der massgeblichen Planänderung. Ab diesem Zeitpunkt werden Erweiterungen zusammengerechnet, und sobald das Mass nach Absatz 1 erreicht ist, entsteht die Abgabepflicht.

<sup>3</sup> Bei Stockwerkeigentum gilt der Verkauf eines Miteigentumsanteils mit Sonderrecht nicht als Verkauf des Grundstücks im Sinn von § 105c Absatz 2b PBG.

### **§ 31b (neu)**

#### Rückerstattung von Entschädigungen

<sup>1</sup> Die Gemeinde zeigt dem Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement die Einleitung eines Schätzungsverfahrens an.

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

<sup>3</sup> Die Rückerstattung an die Gemeinde erfolgt im Rahmen der verfügbaren Fondsmittel. Der Regierungsrat erlässt einen entsprechenden Entscheid.

<sup>4</sup> Sofern im Fonds nicht genügend Mittel für die Rückerstattung an die Gemeinde vorhanden sind, wird der Gemeinde später eine Nachzahlung des noch offenen Betrags gewährt.

<sup>5</sup> Der Regierungsrat erlässt einen Entscheid zu Beiträgen an kompensatorische Auszonungen im Sinn von § 105d Absatz 2 PBG. Das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement kann Richtlinien erlassen.

### **§ 31c (neu)**

#### Rückverteilung an Gemeinden

<sup>1</sup> Der Regierungsrat entscheidet alle zwei Jahre gestützt auf den Fondsbestand und die zu erwartenden Erträge und Rückerstattungen an die Gemeinden über die Höhe der überschüssigen Mittel.

<sup>2</sup> Für die Rückverteilung überschüssiger oder nicht benötigter Mittel an die Gemeinden im Sinn von § 105d Absätze 1 und 4 PBG werden deren Einwohnerzahl und Fläche zu je 50 Prozent berücksichtigt.

### **§ 31d (neu)**

#### Kantonale Massnahmen der Raumplanung

<sup>1</sup> Kantonale Massnahmen der Raumplanung im Sinn von § 105d Absatz 1 sind insbesondere:

a. Erstellung von Grundlagen für die Raumplanung von Kanton und Gemeinden, namentlich im Bereich Bodenkartierung und Aktualisierung des Gewässernetzes,

b. übergeordnete Planungen im Interesse der Gemeinden,

c. Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche.

### **§ 31e (neu)**

#### Fondsverwaltung

<sup>1</sup> Das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement ist verantwortlich für das Controlling des vom Kanton verwalteten Fonds.

### **§ 31f (neu)**

#### Vertraglicher Mehrwertausgleich

<sup>1</sup> Der Wert der zu vereinbarenden vertraglichen Leistungen, die auch in anderer Form als in Geldleistungen erbracht werden können, orientiert sich an der Höhe der Mehrwertabgabe von 20 Prozent. Abweichungen nach unten oder oben sind möglich.

### **§ 31g (neu)**

#### Einzonung mit Sondernutzungsplanpflicht

<sup>1</sup> Wird das eingezonte Areal mit einer Sondernutzungsplanpflicht belegt, gilt der gesamte Mehrwert als durch die Einzonung verursacht, auch wenn der Sondernutzungsplan erst später erlassen wird.

### **§ 31 h (neu)**

#### Publikation

<sup>1</sup> Der Status des Grundstücks bezüglich der Mehrwertabgabe, namentlich hinsichtlich Abgabepflicht, Veranlagung, Fälligkeit und Bezahlung, wird als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im kantonalen Datensatz für raumbezogene Daten erfasst.

<sup>2</sup> Nach der Genehmigung der Planänderung, die zu einem abgabepflichtigen Mehrwert führt, wird das belastete Grundstück in den kantonalen Datensatz für raumbezogene Daten eingetragen. Die Gemeinde meldet bei Einzonungen die Veranlagung, die Fälligkeit und die Bezahlung von Mehrwertabgaben und gegebenenfalls das Vorliegen eines Vertrags anstelle der Veranlagung bei kompensatorischen Auszonungen sowie alle diesbezüglich für die Eintragung relevanten Daten und Entscheide der Dienststelle Raum und Wirtschaft innerhalb von zwei Wochen nach der jeweiligen Festlegung.

<sup>3</sup> Der kantonalen Datensatz für raumbezogene Daten wird im Kataster der öffentlichrechtlichen Eigentumsbeschränkungen zugänglich gemacht.

**§ 42 Abs. 2 (neu)**

<sup>2</sup> Das Gefahrenhinweismodell wird der Ausscheidung der Gefahrenzonen in der Nutzungsplanung gleichgestellt und bildet eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung. Der kantonale Datensatz für raumbezogene Daten wird im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen zugänglich gemacht.

**§ 42a (neu)**

Rückbau

<sup>1</sup> Abbrucharbeiten sind der zuständigen Behörde nach den Vorgaben der Dienststelle Umwelt und Energie 20 Tage vor Beginn zu melden.

<sup>2</sup> Beim Rückbau von Bauten und Anlagen sind die Materialien im Hinblick auf eine einwandfreie Verwertung und Entsorgung gemäss den Vorgaben der eidgenössischen Abfallverordnung vom 4. Dezember 2015 zu behandeln.

**§ 54 Abs. 2**

<sup>2</sup> Keiner Baubewilligung bedürfen in der Regel

b. (*geändert*) Solaranlagen über 20 m<sup>2</sup> nach Massgabe des Bundesrechts (Art. 18a RPG); sie sind der zuständigen Behörde nach den Vorgaben des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartementes 20 Tage vor der Erstellung zu melden,

i. (*geändert*) Terrainveränderungen wie Böschungen, Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb der Bauzonen bis 1,5 m Höhe ab massgebendem Terrain, welche nicht mehr als 150 m<sup>3</sup> umfassen, ibis. (*neu*) einmalige Terrainveränderungen wie Böschungen, Abgrabungen und Aufschüttungen ausserhalb der Bauzonen bis 0,4 m Höhe ab massgebendem Terrain, welche nicht mehr als 80 m<sup>3</sup> unbelasteten Oberboden umfassen, unter Vorbehalt abweichender Vorschriften für bestimmte Schutz-zonen; sie sind der zuständigen Behörde nach den Vorgaben des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartementes 20 Tage vor der Ausführung zu melden,

**§ 55 Abs. 2**

<sup>2</sup> Mit dem Baugesuch sind die für eine umfassende und abschliessende Prüfung und Beurteilung des Bauvorhabens notwendigen Unterlagen einzureichen, mindestens jedoch

h. (*geändert*) Brandschutzpläne für Bauten, die infolge ihrer Nutzung ein erhöhtes Risiko aufweisen, nach den Vorgaben der Gebäudeversicherung,

i. (*neu*) detaillierte Berechnungen zum Nachweis der Einhaltung der vorgeschriebenen Bauziffern,

j. (*neu*) Nachweis der Bodenverwertung gemäss eidgenössischer Abfallverordnung,

k. (*neu*) Angaben über die Art, die Qualität und die Menge der anfallenden Abfälle und über die vorge-sehene Verwertung und Entsorgung nach den Vorgaben der Dienststelle Umwelt und Energie.

**II.**

Keine Fremdänderungen.

**III.**

Keine Fremdaufhebungen.

**IV.**

Die Änderung tritt am 1. Januar 2018 in Kraft. Sie ist zu veröffentlichen.

Luzern, 1. Dezember 2017

Im Namen des Regierungsrates

Der Präsident: Guido Graf

Der Staatsschreiber: Lukas Gresch-Brunner