



**§ 184** *Baubewilligungspflicht*

<sup>1</sup> Wer eine Baute oder Anlage erstellen, baulich oder in ihrer Nutzung ändern will, hat dafür eine Baubewilligung einzuholen.

<sup>2</sup> Ausgenommen sind Bauten und Anlagen oder Änderungen derselben, für die nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge kein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn besteht, die Übereinstimmung mit den öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften vorgängig zu kontrollieren. Dazu zählen insbesondere Reparatur- und Unterhaltsarbeiten.

<sup>3</sup> Der Regierungsrat bestimmt in der Verordnung jene Bauten und Anlagen und jene Änderungen derselben, die

- a. in einem vereinfachten Verfahren nach § 198 bewilligt werden können,
- b. in der Regel keiner Baubewilligung bedürfen.

*Erläuterungen*

Die Baubewilligungspflicht bestimmt sich in vorab durch Artikel 22 RPG. Als Bauten und Anlagen im Sinn dieser Vorschrift gelten jene künstlich geschaffenen und auf Dauer angelegten Einrichtungen, die in fester Beziehung zum Erdboden stehen und geeignet sind, die Vorstellung über die Nutzungsordnung zu beeinflussen, sei es, dass sie den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen. Dazu gehören auch Fahrnisbauten, die über nicht unerhebliche Zeiträume ortsfest verwendet werden. Die Baubewilligungspflicht soll es der Behörde ermöglichen, die Erstellung von Bauten und Anlagen oder Änderungen derselben - mit Blick auf die damit verbundenen räumlichen Folgen - vor der Ausführung auf die Übereinstimmung mit der raumplanerischen Nutzungsordnung und der übrigen einschlägigen Gesetzgebung zu überprüfen. Demnach ist für die Beurteilung der Baubewilligungspflicht entscheidend, ob mit einem Vorhaben nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge so gewichtige räumliche Folgen verbunden sind, dass ein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarschaft an einer vorgängigen behördlichen Kontrolle besteht. Dies kann insbesondere auch für blosse Nutzungsänderungen ohne bauliche Vorkehren zutreffen. Im PBG ist einzig festgelegt, wann und nach welchen Grundsätzen für Bauten und Anlagen oder Änderungen derselben - in Übereinstimmung mit dem Bundesrecht - die Pflicht zur Einholung einer Baubewilligung besteht und wann nicht. Neben der besseren Übersicht (Grundsätze im Gesetz, Detailregelungen in der Verordnung) kann dadurch nötigenfalls neuen Erkenntnissen aus der Praxis oder Entwicklungen in der Rechtsprechung einfacher und schneller entsprochen werden. Konkret ist in der Verordnung mittels entsprechender Listen bestimmt,

- für welche Bauten und Anlagen und für welche Änderungen derselben namentlich eine Baubewilligung einzuholen ist,
- welche Bauten und Anlagen und welche Änderungen derselben im vereinfachten Baubewilligungsverfahren gestattet werden können und
- für welche Bauten und Anlagen und für welche Änderungen derselben in der Regel keine Baubewilligung einzuholen ist (B 76 vom 20. Oktober 2000, S 58, in: GR 2001, S. 279 f.).

*PBV*

– § 53 Baubewilligungspflichtige Bauten und Anlagen  
Dieser Paragraph entspricht im Wesentlichen dem früheren Recht (§ 60 a PBV). In Absatz 2 wurden die Buchstaben a-c neu eingefügt. Solaranla-

gen, die nach § 54 Absatz 2a PBV nicht bewilligungsfrei sind, können im vereinfachten Verfahren bewilligt werden (Abs. 2a). Dasselbe gilt für die energetische Sanierung der Gebäudehülle sowie Heizungs-, Lüftungs- und Klimatisierungsanlagen ausserhalb des Gebäudes (Abs. 2b und c). Damit sind neben Klimatisierungsanlagen auf Dächern in erster Linie Luft-Wärmepumpen gemeint, die im Gegensatz zu Erdwärmepumpen wegen ihrer Schallemissionen nachbarliche Interessen berühren und daher baubewilligungspflichtig sind. Das vereinfachte Verfahren hat nur bei "wesentlichen" Veränderungen der Fassade in Gestaltung und Farbe Anwendung zu finden (Abs. 2d). Geringfügige Änderungen sind bewilligungsfrei, was der bisherigen Praxis entspricht.

– § 54 Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen

Die Regelung in § 54 PBV wurde - im Vergleich zum bisherigen Recht (§ 61 a PBV) - vor dem Hintergrund von entsprechenden parlamentarischen Vorstössen und aufgrund von Anregungen aus der Praxis in verschiedenen Punkten geändert. Die bisherige Grenze von 10 m<sup>2</sup>, bis zu der Solaranlagen bis anhin in der Regel bewilligungsfrei erstellt werden konnten, stellte auf den Flächenbedarf für Solarkollektoren zur Warmwasseraufbereitung ab und hatte sich in der Praxis bewährt. Für die zunehmend wichtiger werdende Stromproduktion mittels Photovoltaik sind 10 m<sup>2</sup> Fläche aber wenig, weshalb die massgebende Grenze bereits mit der Änderung der PBV vom 23. August 2011, die am 1. Oktober 2011 in Kraft trat, auf 20 m<sup>2</sup> erhöht wurde. Solaranlagen über 20 m<sup>2</sup> nach Massgabe des Bundesrechts (Art. 18a RPG) bedürfen ebenfalls keiner Bewilligung, sie sind aber der zuständigen Behörde 20 Tage vor der Erstellung zu melden. Absatz 2b dient der Umsetzung des neuen Artikels 18a RPG, der lediglich noch eine Meldepflicht vorsieht für die in Bau- und Landwirtschaftszonen auf Dächern genügend angepassten Solaranlagen.

Erdwärmenutzungsanlagen sind Erdwärmesonden bis 400 m, Erdwärmekörbe bis ca. 4 m oder Erdwärmeregister bis ca. 2 m Tiefe. Geothermie-Bohrungen über 400 m Tiefe sind baubewilligungspflichtig, da grosse Bohrgeräte eingesetzt werden (Abs. 2c). Der Ersatz einer Heizungsanlage soll, auch bei einem Wechsel des Systems, grundsätzlich bewilligungsfrei sein, soweit nur das Innere eines Gebäudes betroffen ist (Abs. 2d). Die Fläche für Dachflächenfenster von 0.8 m<sup>2</sup> ist nicht mehr zeitgemäss, weshalb sie auf ein zeitgemässes Mass für Dachfenster von 1.2 m<sup>2</sup> angehoben worden ist (Abs. 2e). Nach Absatz 2f sind der Gebäudehülle und der Umgebung angepasste Parabolantennen grundsätzlich bis zu einem Durchmesser von 80 cm bewilligungsfrei. Damit wird der technischen Entwicklung auf diesem Gebiet mit dem Ziel, solche Antennen in der Regel bewilligungsfrei zuzulassen, Rechnung getragen. Im Weiteren ist die frühere Regelung zu den Planschbecken für Kinder (Abs. 2g) durch eine solche für die heute verbreiteten Gartenpools ersetzt worden. Soweit diese nur saisonal benützt, d.h. nicht dauerhaft installiert und somit wieder abgeräumt werden und bestimmte Masse nicht überschreiten, ist eine Baubewilligung in der Regel unverhältnismässig. Schliesslich wurde in der gleichen Bestimmung die Aufzählung der Garten- und Aussenraumgestaltung um Pergolen ergänzt.

Mit Ausnahme von Buchstabe i (Terrainveränderungen) betrifft § 54 Absatz 2 grundsätzlich sowohl die Bau- wie die Nichtbauzonen. Ausserhalb der Bauzone ist allerdings zwischen zonenkonformen Bauten und Anlagen und jenen, die eine Ausnahmegewilligung nach Artikel 24 ff. RPG erfordern, zu unterscheiden. So wird für den Verzicht eines Baubewilligungsverfahrens vorausgesetzt, dass nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge kein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarschaft besteht, die

	<p>Rechtmässigkeit des Bauvorhabens zu überprüfen. Wo eine Ausnahmebewilligung erforderlich ist, besteht dagegen in der Regel ein öffentliches Interesse an der Klärung der Frage, ob die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme gegeben sind.</p>
<p><i>Urteile</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="438 360 1449 629">– Absatz 2 I.d.R. bewilligungsfreien Bauten werden in § 54 Abs. 2 PBV aufgelistet. Von einer Bewilligungspflicht kann jedoch nur dann abgesehen werden, wenn nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge keine öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen. Die Errichtung solcher Bauten führt nicht zur Befreiung von der Einhaltung der Bauvorschriften. In den Worten des KGer: «Bewilligungsfrei» bedeutet nicht «rechtsfrei». (n.p. KGU 7H 18 141 vom 26. August 2019 E. 5.2.2)</li> <li data-bbox="438 645 1449 947">– Die eigentlich bewilligungsfreie Erdwärmesonde (§ 54 Abs. 2c PBV) benötigt eine gewässerschutzrechtliche Bewilligung der Dienststelle Umwelt und Energie (uwe). Wird diese Bewilligung von der Dienststelle uwe in Aussicht gestellt und wird die Bauherrschaft von der Baubewilligungsbehörde mittels Auflage in einer Nebenbestimmung verpflichtet, ein entsprechendes Gesuch einzureichen, erweist sich das als zulässig, zumal sich der gewässerschutzrechtliche Aspekt einer Erdsonde isoliert betrachten lässt und keine Gesamtschau mit den übrigen baupolizeilichen Faktoren erfordert (KGU 7H 18 117 vom 7. Juni 2019, E. 3.6.6).</li> <li data-bbox="438 963 1449 1232">– Die farbige Fensterbeleuchtung des Hotels Schweizerhof, die das übliche Mass einer Zimmerbeleuchtung übersteigt, nicht der ortsüblichen Beleuchtung entspricht und das äussere Erscheinungsbild des Hotels erheblich verändert, ist baubewilligungspflichtig. Dazu kommt, dass das Hotel im ISOS eingetragen und in der Ortsbildschutzzone liegt, weshalb wegen des Ortsbildschutzes ein öffentliches Interesse an einer vorgängigen Überprüfung des Bauvorhabens besteht (n.p. KGU 7H 16 195 vom 6. Dezember 2017, E. 6).</li> <li data-bbox="438 1247 1449 1449">– Mit der baulichen Abschirmung eines Dachs gegen nichtionisierende Strahlung sind aufgrund der geringen Dimension des Vorhabens und mangels äusserer Wahrnehmbarkeit in der Regel nicht so wichtige räumliche Folgen verbunden, dass ein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle bestünde (n.p. KGU 7H 16 216 vom 21.10.2017, E.5.5.2).</li> <li data-bbox="438 1464 1449 1599">– Eine grundsätzlich bewilligungsfreie Baute oder Anlage wird bewilligungspflichtig, wenn eine Ausnahmebewilligung - etwa wegen Nichteinhalten des gesetzlichen Grenzabstands - erforderlich ist (n.p. KGU 7H 16 266 vom 28.7.2017, E. 4.2.2.).</li> <li data-bbox="438 1615 1449 2047">– Reparatur- und Unterhaltsarbeiten sind gemäss § 184 Abs. 2 PBG nicht bewilligungspflichtig. Blosser Unterhalt liegt vor, wenn die vorhandene innere und äussere Gestaltung, Formgebung, Materialwahl und Zweckbestimmung einer Baute bestehen bleiben, also nur die mangelhaften Teile ersetzt oder instand gestellt werden. Reparaturarbeiten sind kleine Ausbesserungsarbeiten wie beispielsweise das Auswechseln schadhaft gewordener Bauteile von untergeordneter Bedeutung, nicht jedoch das Ersetzen derselben. Bewilligungsfrei sind zudem alle der Erhaltung oder dem Beheben von Schäden dienenden Arbeiten sowie die Erneuerung (Renovation), soweit sie dem normalen Unterhalt dient und gegenüber dem Bestehenden keine nach aussen sichtbaren Veränderungen mit sich bringt und die Sicherheit von Mensch und Sachen nicht verschlechtert. Demnach sind Unterhaltsarbeiten, Renovationen und kleinere Reparatu-</li> </ul>

ren, die das übliche Mass nicht überschreiten, der Baubewilligungspflicht nicht unterstellt, was im Einklang mit Bundesrecht steht. Wird jedoch auf einem Zufahrtsweg erstmals ein Hartbelag eingebaut, erfolgt hierdurch eine Änderung der bisherigen Baute oder Anlage, mithin nicht mehr von blossem Unterhalt gesprochen werden kann. Es können sich je nach den Umständen im Einzelfall namentlich erschliessungstechnische (Entwässerung), umweltrechtliche (Bodenbelastung durch aus dem Belag ausgewaschene Schadstoffe), naturschützerische oder raumplanerische Fragen stellen, die nach einer behördlichen Beurteilung rufen. Der erstmalige Einbau eines Hartbelags in eine Zufahrtstrasse kann nicht als Sanierung qualifiziert werden. Gleiches gilt für die (nicht unwesentliche) Vergrösserung eines Vorplatzes. Beides ist daher bewilligungspflichtig (n.p. KGU 7H 15 320 vom 5. Oktober 2016, E.3.3 und 3.4).

- Die Erweiterung der Betriebszeiten eines bewilligten Bioheizkraftwerks (Bhkw) stellt eine Nutzungsänderung dar. Die Nutzung des Bhkw im 24-Stundenbetrieb führt zu einer intensiveren Beanspruchung im Vergleich zum heute bewilligten Betrieb. Die vom Bhkw ausgehenden Immissionen auf die nähere Umgebung – namentlich Lärmimmissionen – werden zeitlich nicht mehr nur auf die Tageszeit beschränkt sein, sondern sich auch auf die Nacht und die Wochenenden erstrecken. Der Immissionsschutz und damit ein vom Bau- und Planungsrecht geschütztes Rechtsgut ist folglich durch die Erweiterung der Betriebszeiten auf einen 24-Stundenbetrieb tangiert, weshalb die Nutzungsänderung der Baubewilligungspflicht unterliegt (n.p. KGU 7H 14 274 vom 21. Oktober 2015, E. 2.4).
- Freiflächensolaranlagen über 20 m<sup>2</sup> sind baubewilligungspflichtig. Artikel 18a Absatz 1 RPG regelt ausschliesslich die Bewilligungspflicht - bzw. Baubewilligungsfreiheit - von genügend angepassten Solaranlagen auf Dächern (vgl. auch Abs. 3 und 4). Was als auf einem Dach als genügend angepasste Solaranlagen zu verstehen ist, umschreibt Art. 32a RPV. Artikel 18a Absatz 2 RPG gibt den Kantonen zudem die Kompetenz, bestimmte, ästhetisch wenig empfindliche Typen von Bauzonen festzulegen, in denen auch andere Solaranlagen ohne Baubewilligung erstellt werden können (Bst. a), bzw. in klar umschriebenen Typen von Schutzzonen eine Baubewilligungspflicht vorzusehen (Bst. b; vgl. auch Art. 32a Abs. 2 RPV). Von dieser Kompetenz hat der Kanton Luzern Gebrauch gemacht: Nach § 54 Absatz 2a PBV benötigen in der Regel Solaranlagen – ob am Gebäude oder direkt auf dem Boden aufgestellt – bis zu 20 m<sup>2</sup> Fläche keine Baubewilligung (ausser in ortsbildgeschützten Gebieten oder an inventarisierten, schützenswerten Gebäuden). Solaranlagen über 20 m<sup>2</sup> nach Massgabe des Bundesrechts (Art. 18a RPG) bedürfen in der Regel keiner Bewilligung; sie sind jedoch der zuständigen Behörde 20 Tage vor der Erstellung zu melden (§ 54 Abs. 2b PBV). Da sich Art. 18a RPG ausschliesslich zu Solaranlagen auf Dächern äussert, sind folglich nur genügend angepasste Solaranlagen auf Dächern in der Bau- und Landwirtschaftszone nach Bundesrecht bewilligungsfrei. Diese unterstehen - nach kantonalem Recht erst ab einer Fläche von über 20 m<sup>2</sup> - nur einer Meldepflicht (Art. 18a Abs. 1 Satz 2 RPG, Art. 32a Abs. 3 RPV, § 54 Abs. 2b PBV) (KGU 7H 14 67 vom 12. Januar 2015, E. 4.3).
- Bestätigung der neueren Rechtsprechung, wonach der Begriff der „Baute“ nicht eng, sondern eher weit zu fassen ist. Für den Bautenbegriff kommt es nicht darauf an, ob eine Baukonstruktion über Wände und ein Dach verfügt. Ein 5 m hoher offener Vertikallift mit Stahl-/Glaskonstruktion (Grundfläche ca. 1.30 x 1.40 m) gilt somit als Kleinbaute, welche die

	<p>Grenzabstandsvorschriften des PBG einzuhalten hat (VGU V 12 13 vom 8. Oktober 2012, E. 3c-e).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Zelte gelten trotz physischer Verbindung mit dem Grund als Fahrnisbauten und dürfen bei einer Standdauer von höchstens einem Monat bewilligungsfrei erstellt werden (VGU V 12 98 vom 26. Juli 2012, E. 7).</li> <li>– In Abweichung von der unter dem alten Baugesetz ergangenen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts ist der Begriff der "Baute" nicht eng, sondern eher weit zu fassen. Für den Bautenbegriff kommt es nicht darauf an, ob eine Baukonstruktion über Wände und ein Dach verfügt. Auf freistehende Reklameanschlagstellen einer gewissen Grösse sind die für Bauten geltenden Grenzabstandsvorschriften des PBG anwendbar. Bestätigung der Rechtsprechung (VGU V 11 164 vom 5. Januar 2012, E. 7).</li> <li>– Freistehende Reklameanschlagstellen sind eigenständige Bauwerke, welche mit dem Boden fest verankert und damit als Baute zu qualifizieren sind. Aufgrund der Grösse der konkreten Werbetafeln handelt es sich um Kleinbauten, weshalb die Vorschriften über die Grenzabstände eingehalten werden müssen. (VGU V 11 9 / V 11 10_2 vom 6. Mai 2011, E. 5, in: LGVE 2011 II Nr. 6).</li> <li>– Baubewilligungspflicht für Schwimmteich samt Regenerations-, Steg- und Wegbereichen sowie Biotop. Bei der Frage der Baubewilligungspflicht ist eine Gesamtbetrachtung vorzunehmen (VGU V 09 28 vom 3. November 2009, in: LGVE 2009 II Nr. 16).</li> <li>– Ein Whirlpool im Freien auf einer Einfamilienhausparzelle kann bei gewöhnlicher Nutzung keine übermässigen umweltrechtlichen Auswirkungen herbeiführen, welche in einem Baubewilligungsverfahren überprüft werden müssten (VGU V 08 314 vom 13. Juli 2009, E. 4-7).</li> <li>– Hält sich die definitive Farbe im dargestellten Bereich, brauchen die Beschwerdeführer nicht nachträglich in die Farbwahl miteinbezogen zu werden (VGU V 08 304_1 vom 4. Mai 2009, E. 6b).</li> <li>– Zur Frage der Baubewilligungspflicht für eine Erdwärmesonde. Ob eine baubewilligungspflichtige Massnahme oder allenfalls ein Ausnahmefall von der Bewilligungspflicht im Sinne von § 184 Absatz 2 PBG vorliegt, entscheidet die zuständige Behörde und nicht ein Privater. Bereits die Gefahr der Vereitelung oder übermässigen Erschwerung der vorgängigen Kontrolle und Mitsprache rechtfertigt eine Baueinstellung. Ist die Erdwärmesonde Bestandteil der Heizung und damit des Bauvorhabens (Einfamilienhaus), unterliegt sie auch dessen Bewilligungspflicht. Damit richtet sich der Baubeginn für die Bohrung der Erdwärmesonde nach § 200 PBG. Dessen Absatz 1 enthält jedoch auch die Kompetenz, die Bohrung für eine Erdwärmesonde in formloser Weise (vorzeitig) zuzulassen. Die in der Bewilligung der DS uwe enthaltene Anordnung, die Gemeindebehörde sei eine Woche vor Beginn der Bohrarbeiten zu orientieren, kann als Gesuch um vorzeitigen Baubeginn interpretiert werden (VGU V 08 377 vom 5. Februar 2009, in: LGVE 2009 II Nr. 11).</li> <li>– Die Änderung des Belages eines Parkplatzes ist baubewilligungspflichtig (VGU V 06 202 vom 20. September 2007, E. 2).</li> <li>– Das Betreiben einer Hundezucht in der Wohnzone bedarf einer Baubewilligung (VGU V 06 280 vom 5. September 2007, E. 2).</li> <li>– Ein Kleinkinderspielplatz ist eine ortsfeste Anlage, die unter lärmschutzrechtlichen Aspekten zu beurteilen ist (VGU V 04 291 vom 6. Juni 2005, E. 3c und d, in: LGVE 2005 II Nr. 6).</li> </ul>
--	--

	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Baubewilligungspflicht für Terrainveränderungen ausserhalb der Bauzonen (VGU V 97 230 vom 13. Mai 1998, E. 2, in: LGVE 1998 II Nr. 11).</li> <li>– Abgrenzung der bewilligungsfreien Unterhaltsarbeiten von baubewilligungspflichtigen Massnahmen (VGU V 93 7 vom 27. Juli 1993, E. 3, in: LGVE 1993 II Nr. 4).</li> </ul>
<i>Hinweise</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Richtlinien Solaranlagen <a href="https://rawi.lu.ch/down_loads/down_loads_bew">https://rawi.lu.ch/down_loads/down_loads_bew</a></li> <li>– Solaranlagen von 30 m<sup>2</sup> in nicht ortsbildgeschützten Gebieten, die nach Artikel 18a Absatz 1 RPG auf Dächern genügend angepasst sind, bedürfen keiner Baubewilligung; sie sind bloss meldepflichtig (20 Tage vor Erstellung). Die Anforderungen an die entsprechende Gestaltung sind in Artikel 32a RPV normiert. Solaranlagen auf Kultur- und Naturdenkmälern von kantonaler oder nationaler Bedeutung bedürfen gemäss Artikel 18a Absatz 3 RPG stets einer Baubewilligung. Im Übrigen gilt bloss eine Meldepflicht, wenn die Voraussetzungen des Bundesrechts (Art. 18a RPG) erfüllt sind. Sind sie nicht erfüllt, braucht es eine Baubewilligung. Kommt nicht § 54 Absatz 2a PBV zur Anwendung, ist nicht zwingend eine Baubewilligungspflicht gegeben, sondern es müssen die Voraussetzungen von § 54 Absatz 2b PBV geprüft werden (ansonsten eine Solaranlage auf einem kommunal schützenswerten Gebäude strenger behandelt würde [Baubewilligungspflicht]) als eine solche über 20 m<sup>2</sup> [Meldepflicht]).</li> </ul>
<i>Verweise</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Artikel 22 (Baubewilligung) und 18a RPG (Solaranlagen)</li> <li>– Artikel 32a (Bewilligungsfreie Solaranlagen) und 32b RPV (Solaranlagen auf Kulturdenkmälern)</li> </ul>
<i>Skizzen</i>	–
<i>Muster BZR</i>	–