KANTON LUZERN

Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

Erläuterungen PBG

Gesamtdokument 2022

§ 1 *Zuständige Stelle der Gemeinde*

Sofern dieses Gesetz und die rechtsetzenden Erlasse der Gemeinde nichts anderes regeln, ist die zuständige Stelle der Gemeinde der Gemeinderat.

Erläuterungen	Gemäss § 11 VRG wird die Zuständigkeit der Behörden durch die Rechtsordnung verbindlich festgelegt. Die Delegation von Entscheidbefugnissen setzt eine klare gesetzliche Grundlage voraus. Damit die Gemeinden ihre kommunalen Zuständigkeiten entsprechend ihren Bedürfnissen selber festlegen können, ist in den kantonalen Spezialgesetzen die Organisationsfreiheit der Gemeinden zu gewährleisten. Andererseits müssen aber auch Gesetzeslücken verhindert werden, falls eine Gemeinde über ihre Zuständigkeiten nicht legiferiert. Für diesen Fall muss das kantonale Recht eine subsidiäre Zuständigkeitsregel enthalten. Unterlässt es die Gemeinde, selber zu bestimmen, welches Organ der Gemeinde zuständig sein soll, so sieht das kantonale Recht in § 14 Absatz 3 GG vor, dass der Gemeinderat zuständig ist. Gemäss dieser Bestimmung erfüllt nämlich der Gemeinderat alle Aufgaben, die ihm entweder durch die Rechtsordnung zugewiesen werden oder keinem andern Organ der Gemeinde übertragen sind. Im Interesse der Benutzerfreundlichkeit ist dieser Grundsatz in den Spezialgesetzen festgehalten. Diese Lösung trägt dem Grundsatz der Organisationsfreiheit Rechnung, ohne Gesetzeslücken entstehen zu lassen. Mit der Möglichkeit, in einem rechtsetzenden Erlass von der dispositiven kantonalen Zuständigkeit abzuweichen, sind die Gemeinden frei, die kommunalen Zuständigkeiten selber zu bestimmen. Ob dies durch einen rechtsetzenden Erlass der Stimmberechtigten (Gemeindeordnung oder Reglement) oder durch einen rechtsetzenden Erlass des Gemeinderates (Verordnung) zu geschehen hat, wird dabei offen gelassen (§ 4 GG). Selbstverständlich haben die Gemeinden das Legalitätsprinzip und die Delegationsgrundsätze bei der Festlegung der grundsätzlichen Zuständigkeitsordnung zu beachten. Damit sind grundsätzliche Regelungen, die in die Rechte von Bürgerinnen und Bürgern eingreifen oder Pflichten derselben schaffen, auf Reglementsstufe, allenfalls auf Stufe der Gemeindeordnung, zu erlassen. § 6 Absatz 1 GG verlangt denn auch, dass die Gemeinde die Grundzüge ihrer Organisation in der Gemeindeordnung regelt. Die Gemeindeordnung, die zwingend durch die Stimmberechtigten zu erlassen ist, kann jedoch Rechtsetzungskompetenzen an den Gemeinderat delegieren. Die Delegation muss aber jeweils auf ein bestimmtes Gebiet beschränkt sein und darf keine grundlegenden und wichtigen Rechtssätze umfassen (B 160 vom 5. September 2006, S. 8, in: GR 2007, S. 33 f.).
PBV	–
Urteile	– Das PBG bestimmt nicht, dass es der Gemeinderat einer Gemeinde sein muss, der über ein Baugesuch zu befinden hat. In § 195 PBG wird ausgeführt, dass "die Baubewilligungsbehörde" von Amtes wegen prüft, ob das Vorhaben den öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften entspricht oder nicht. Diese Bestimmung erlaubt es den Gemeinden - auch mit Blick auf § 15 GG - zu bestimmen, welche Behörde als Baubewilligungsbehörde amten soll bzw. ob bestimmte Aufgaben delegiert werden. Von dieser Möglichkeit hat die Gemeinde in Bezug auf die sich hier stellende Frage keinen Gebrauch gemacht. Gemäss § 42 BZR übt der Ge-

	meinderat die Aufsicht über das Bauwesen und die Handhabung dieses Reglements aus. Der Gemeindeordnung lässt sich keine Delegation an das Bauamt entnehmen, wonach dieses bei ordentlichen Baubewilligungsverfahren als "Baubewilligungsbehörde" amten soll. Auch in der Organisations- und Kompetenzordnung der Gemeinde ist keine Kompetenzdelegation zu finden, wonach in ordentlichen Baubewilligungsverfahren nicht mehr der Gemeinderat als Baubewilligungsbehörde zuständig wäre (n.p. VGU V 08 117 / 08 118 vom 12. November 2008, E. 2b). – Ein kommunaler Erlass kann einem formellen Gesetz gleichgestellt werden, wenn er von der nach dem kantonalen Recht ermächtigten Gemeindelegislative (Gemeindeversammlung oder -parlament) beschlossen wurde oder aber dem (obligatorischen oder fakultativen) Referendum unterstand (n.p. VGU A 04 3 vom 19. Juli 2004, E. 4b).
Hinweise	– Verband Luzerner Gemeinden, "Rechtsstaatliche Anforderungen an die weiteren Erlasse zur Organisation der Gemeinde", Leitfaden und Orientierungshilfe für die Praxis, Dezember 2007 http://www.vlg.ch/uploads/media/Leitfaden_01.pdf
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	– Artikel 2 (Zuständigkeit) https://baurecht.lu.ch/Anwendungshilfen

§ 1a *Träger der Planung*

[1] Träger der Planung sind
a. die Gemeinden,
b. die regionalen Entwicklungsträger,
c. der Kanton.

[2] Die regionalen Entwicklungsträger sind Gemeindeverbände im Sinn des Gemeindegesetzes.

Erläuterungen	Träger der Planung sind die Gemeinden, die regionalen Entwicklungsträger (RET) und der Kanton. Zur Stärkung der Funktionsfähigkeit und der Wirksamkeit der regionalen Strukturen sind in den letzten Jahren im Kanton Luzern nach und nach RET entstanden, die sich mittlerweile etabliert haben. Sie wirken als Ansprechpartner des Kantons in dem von ihnen erfassten Gebiet. Die RET fungieren als Dachstruktur, unter der verschiedene Formen regionaler Zusammenarbeit gebündelt und besser aufeinander abgestimmt werden können. Sie führen dadurch zu einer Vereinfachung der Strukturen. Die RET dienen als Kompetenzzentren auch im Bereich der - im Vergleich zur Raumplanung - umfassender verstandenen Raumentwicklung, die in erster Linie kommunale Aufgaben übernehmen, bei denen eine überkommunale Zusammenarbeit erforderlich oder zweckmässig und von den Gemeinden gewünscht ist. Daneben können sie auch Aufgaben wahrnehmen, die ihnen der Kanton überträgt. Ihre Möglichkeiten entsprechen einem Bedürfnis der Gemeinden und des Kantons. Die RET haben die Regionalplanungsverbände als Planungsträger ersetzt (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 21, in: KR 2013, S. 526).
PBV	–
Urteile	– Der Gemeinde kommt in Verfahren der Nutzungsplanung, wo sie Planungsträgerin ist und in Ausübung ihres Planungsermessens und in Wahrnehmung ihrer Autonomie agiert, Parteistellung im Sinn von § 17 VRG zu (vgl. VGU V 11 42 vom 15. März 2012 und V 07 6 vom 20. Februar 2008; Wirthlin, Luzerner Verwaltungsrechtspflege, Bern 2011, N 36.8) (KGU 7H 13 38 vom 9. April 2014, E. 8.1).
Hinweise	–
Verweise	– § 3 PBG (Aufgaben der Planungsträger) – §§ 48-55 GG (Gemeindeverband)
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 2 *Ziele und Grundsätze der Raumplanung*

[1] Bei der Aufstellung, beim Erlass und bei der Genehmigung von Richtplänen, kantonalen Nutzungsplänen, Zonen-, Bebauungs- und Gestaltungsplänen, Bau- und Zonenreglementen und bei der Projektierung von Bauten und Anlagen beachten die zuständigen Behörden die Ziele der Raumplanung und die Planungsgrundsätze im Sinne des Bundesgesetzes über die Raumplanung.

[2] Auf allen Planungs- und Realisierungsstufen sind die ökologischen Gesichtspunkte und die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft mitzubeachten.

Erläuterungen

Absatz 1

In Absatz 1 werden die im PBG geregelten Planungsinstrumente angeführt, bei deren Aufstellung, Erlass und Genehmigung die zuständigen Behörden die Planungsziele und -grundsätze des RPG zu beachten haben (B 76 vom 20. Oktober 2000, S. 21, in: GR 2001, S. 242).

Die Ziele der Raumplanung nach Artikel 1 RPG und die Planungsgrundsätze nach Artikel 3 RPG sind für die Anwendung der Bau- und Nutzungsvorschriften wichtig. Sie stellen unmittelbar anwendbares Recht dar (BGE 108 Ib 370). Es handelt sich um für die Behörden verbindliche Verhaltensnormen. Die Planungsgrundsätze sind vor ihrer Anwendung untereinander gleichberechtigt. Sie müssen in jedem Fall gesondert angewendet werden. Widerstrebende Grundsätze sind gegeneinander abzuwägen, wobei auf die nach der Richtplanung angestrebte räumliche Entwicklung abzustellen ist. Der Grundsatz, der am Schluss überwiegt, bindet die Behörde. Seine Missachtung beinhaltet eine materielle Rechtsverletzung (B 119 vom 12. August 1986, S. 9, in: GR 1986, S. 731).

Absatz 2

Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft sind eine nachhaltige Nutzung der Ressourcen und der Energieträger und deren global gerechte Verteilung. Sie bezieht sich auf die Themenbereiche Wohnen, Mobilität, Ernährung, Konsum und Infrastruktur. Nachhaltig heisst, dass der weltweite Energiekonsum nicht zunehmen darf. Zudem sind die Treibhausgasemissionen so weit zu reduzieren, dass die Klimaerwärmung auf 2°C begrenzt werden kann. Global gerecht heisst, dass allen Erdbewohnerinnen und -bewohnern gleich viel Energie und gleich viele Treibhausgasemissionen zustehen, wobei nur letztere weltweit zu reduzieren sind. Die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft sind bis im Jahr 2100 zu erfüllen. Der Primärenergieverbrauch in der Schweiz muss von heute 6300 Watt pro Person auf den globalen Durchschnitt von 2000 Watt (bis im Jahr 2100) gesenkt werden. Die Treibhausgasemissionen müssen in derselben Zeitspanne von 8,6 Tonnen CO_2 pro Person und Jahr auf den global zulässigen Wert von 1 Tonne CO_2 reduziert werden. Als Zwischenziel bei der Reduktion gelten 3500 Watt und 2 Tonnen CO_2 (bis 2050). Bau und Betrieb von Gebäuden sind für etwa die Hälfte des schweizerischen Energieverbrauchs und einen ähnlichen Anteil an den inländischen Treibhausgasemissionen verantwortlich. Daher ist es auch sinnvoll, Gebäude und Gebäudegruppen, die zu Wohnzwecken, für Büros oder als Schule genutzt werden, gesondert zu bilanzieren. Gemäss SIA-Effizienzpfad Energie (Merkblatt SIA

	2040), der ein konsolidiertes Instrument zur Planung von 2000-Watt-kompatiblen Wohnhäusern sowie Büro- und Schulgebäuden ist, wird der Ressourcenverbrauch bei Erstellung und Entsorgung, im Betrieb sowie für die induzierte Mobilität erfasst. Auch die am Gebäudestandort erzeugte erneuerbare Energie wird berücksichtigt. Für diese Nutzungen werden Zielwerte pro Quadratmeter und Richtwerte für die Erstellung, den Betrieb und die Mobilität festgesetzt (vgl. dazu im Einzelnen www.2000watt.ch) (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 21, in: KR 2013, S. 527).
PBV	–
Urteile	– Eine Ausnahmebewilligung gemäss Artikel 24 Buchstabe b RPG bedarf einer umfassenden Abwägung aller auf dem Spiele stehender massgeblicher privater und öffentlicher Interessen, welche vorab auf die in den Artikeln 1 und 3 RPG verbindlich festgesetzten raumplanerischen Ziele und Planungsgrundsätze auszurichten ist (VGU V 09 139 vom 5. August 2010, E. 5e, in: LGVE 2010 II Nr. 18). – Bei der Erfüllung raumplanerischer Aufgaben und der Festsetzung von Zonen haben die Planungsbehörden die im positiven Recht verankerten, im öffentlichen Interesse liegenden Ziele und Grundsätze in gesamthafter Abwägung und Abstimmung aller räumlich wesentlichen Gesichtspunkte optimal zu berücksichtigen. Letztere ergeben sich hauptsächlich aus dem Bundesrecht, vorab aus dem RPG, und dem kantonalen Recht, das im Kanton Luzern die wichtigsten bundesrechtlichen Vorgaben ausdrücklich wiedergibt. Dazu gehören die Ziele und Planungsgrundsätze, wie sie in den Artikeln 1 und 3 RPG umschrieben sind (vgl. § 2 Abs. 2 PBG). Desgleichen sind vor allem auch die Vorschriften über die Nutzungspläne zu beachten (VGU V 98 106 vom 17. Dezember 1998, E. 5a, in: LGVE 1998 II Nr. 5).
Hinweise	– Arbeitshilfe Störfallvorsorge und Raumplanung https://rawi.lu.ch/down_loads/down_loads_rp
Verweise	– Artikel 1 (Ziele) und 3 RPG (Planungsgrundsätze)
Skizzen	–
Muster BZR	– Artikel 1 (Zweck) https://baurecht.lu.ch/Anwendungshilfen

§ 3 *Aufgaben*

[1] Den Gemeinden obliegt die Ortsplanung.

[2] Die regionalen Entwicklungsträger koordinieren raumwirksame Tätigkeiten der Gemeinden auf regionaler Ebene bei Bedarf mit regionalen Teilrichtplänen und weiteren Planungen und Konzepten und stimmen diese aufeinander ab. Sie richten sich dabei nach den Vorgaben des kantonalen Richtplans. In Absprache mit den Gemeinden oder dem Kanton können sie weitere Aufgaben übernehmen. Der Regierungsrat regelt das Nähere zur Verbindlichkeit einzelner Inhalte der weiteren Planungen und Konzepte in der Verordnung.

[3] Die Gemeinden gehören für die Koordination der raumwirksamen Tätigkeiten einem regionalen Entwicklungsträger oder einer entsprechenden regionalen Organisation an, die sich mit Fragen der Raumentwicklung und Raumplanung befasst. Der Regierungsrat kann eine Gemeinde zum Beitritt verpflichten.

[4] Der Kanton erarbeitet die Grundlagen der kantonalen Richtplanung und erstellt den kantonalen Richtplan nach den Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Raumplanung. Er koordiniert die regionalen und kommunalen Planungen und Konzepte, soweit es aus kantonaler Sicht nötig ist.

Erläuterungen

Absatz 2

Mit der Bildung von regionalen Entwicklungsträgern (RET) wurden starke Strukturen für eine effiziente Abwicklung von Raumentwicklungsaufgaben, für die notwendige gemeindeübergreifende Abstimmung und Koordination sowie für die erfolgreiche Positionierung im Standortwettbewerb der Regionen geschaffen. Die RET bündeln über die eigentlichen raumplanerischen Tätigkeiten hinaus verschiedene Formen überkommunaler Zusammenarbeit. Im Vordergrund stehen:

- Strategie und Abstimmung der regionalen Siedlungs-, Verkehrs- und Landschaftsplanung,
- Bestimmung von regionalen Entwicklungsschwerpunkten, namentlich in den Bereichen Wohnen, Arbeiten, Erholung, Kultur,
- Umsetzung der Neuen Regionalpolitik des Bundes und der kantonalen Regionalpolitik,
- Koordination von Ver- und Entsorgungsanlagen von überkommunaler Bedeutung,
- Erarbeitung und Abstimmung von regionalen Freizeit- und Tourismuskonzepten sowie Koordination von Sport- und Freizeitanlagen,
- Koordination von ökologischen Aufwertungen sowie allfällige Prüfung von Pärken von nationaler Bedeutung,
- Regionalmarketing.

Die für die Raumplanung und die Raumentwicklung wichtigsten Fälle, bei denen RET überkommunal koordinierende Aufgaben zu übernehmen haben, sind in Absatz 2 erwähnt. In Absprache mit den Gemeinden oder dem Kanton können die RET weitere raumwirksame Aufgaben übernehmen, auch wenn dies der kantonale Richtplan nicht ausdrücklich vorgibt und dafür auch nicht unmittelbar ein überkommunaler Abstimmungsbedarf besteht. Um der Koordination von raumwirksamen Tätigkeiten auf regionaler Ebene das nötige Gewicht zu geben, ist es möglich, dass einzelne Planungen (regionale Teilrichtpläne) oder sonst Inhalte von Planungen und Konzepten der RET für

	die Gemeinden bindend sind. Soweit solche Festlegungen nicht Gegenstand von regionalen Teilrichtplänen sind, zu denen sich in § 8 PBG die entsprechenden Bestimmungen zur Zuständigkeit, zum Verfahren und zur Verbindlichkeit finden, werden Verfahren und Verbindlichkeit in der PBV geregelt (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 21 f., in: KR 2013, S. 527 f.). <u>Absatz 4</u> In Absatz 4 werden - anstelle der früheren Regional- und Ortsplanungen - die regionalen und kommunalen Planungen und Konzepte erwähnt. Regionale Teilrichtpläne einerseits und vor allem auch Konzepte andererseits, beide mit einer themenbezogenen Ausrichtung und spezifischen Handlungsschwerpunkten, sollen die raumplanerische Weiterentwicklung steuern. Damit wird den zunehmend dynamischen räumlichen Prozessen Rechnung getragen, kann doch mit regionalen Teilrichtplänen und Konzepten flexibel und effizient auf neue Herausforderungen reagiert werden (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 22, in: KR 2013, S. 528).
PBV	– § 10 [Regionale Entwicklungsträger] Gemäss § 3 Absatz 2 PBG (vgl. Erläuterungen zu §§ 1a und 3 PBG) sollen die RET einzelne Inhalte ihrer Planungen und Konzepte für die Gemeinden verbindlich erklären können. Dafür wird ein entsprechender Beschluss des obersten Organs des RET (Delegiertenversammlung, Generalversammlung) erforderlich sein. Dieser kann zum Beispiel vorsehen, dass die Gemeinden die bestimmten Planungs- oder Konzeptinhalte in kommunalen Richtplänen, welche die betroffenen Gemeinden aufeinander abgestimmt erlassen, zu verankern oder unmittelbar in ihren Nutzungsordnungen umzusetzen haben. Denkbar sind aber auch Vorgaben für die weiteren raumwirksamen Tätigkeiten (Baubewilligungen usw.) der Gemeinden (vgl. Abs. 1). Sollen die Gemeinden verpflichtet werden, einzelne Inhalte der Planungen und Konzepte der RET bei ihren raumwirksamen Tätigkeiten (Planungen, Bewilligungen usw.) umzusetzen, ist es zwingend erforderlich, die Haltung des Kantons zu diesen Planungs- und Konzeptinhalten zu kennen. Nur auf diese Weise ist sichergestellt, dass die Gemeinden bei ihrem weiteren Handeln im Sinn der verbindlichen Vorgaben der RET, wo erforderlich, von der Zustimmung des Kantons ausgehen können (Abs. 2).
Urteile	–
Hinweise	– Arbeitshilfe Kommunales Siedlungsleitbild https://rawi.lu.ch/down_loads/down_loads_rp
Verweise	– Kantonaler Richtplan (R2 Regionale Entwicklungsträger) https://rawi.lu.ch/down_loads/down_loads_rp
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 4 *Kommissionen* Der Regierungsrat kann für einzelne Sachbereiche beratende Kommissionen einsetzen.	
Erläuterungen	Das PBG sieht - wie das Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz (§ 3a Abs. 2), das Fischereigesetz (SRL Nr. 720; § 5a Abs. 3), das Kantonale Jagdgesetz (SRL Nr. 725; § 2 Abs. 2), das Strassengesetz (§ 2a Abs. 2), das Energiegesetz (§ 5 Abs. 2) und das Kantonale Landwirtschaftsgesetz (SRL Nr. 902; § 5 Abs. 3) - vor, dass der Regierungsrat im Einzelfall für besondere Sachverhalte beratende Kommissionen einsetzen kann. Dank klarer Aufträge zu den jeweils zu behandelnden, aktuellen Themen kann die Kommissionsarbeit zielgerichtet und effizient angegangen werden und gewinnt so, anders als bei ständigen Kommissionen, an Bedeutung. Mit dem Absehen von starren Kommissionsstrukturen bleibt die nötige Flexibilität gewahrt, die es dem Regierungsrat erlaubt, durch die bedürfnis- und kostengerechte Einsetzung von Kommissionen künftigen Veränderungen - soweit nötig - Rechnung zu tragen (B 23 vom 23. September 2003, S. 14 f., in: GR 2003, S. 1553 ff.).
PBV	–
Urteile	–
Hinweise	–
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 6 *Information und Mitwirkung der Bevölkerung*

[1] Der Kanton, die regionalen Entwicklungsträger und die Gemeinden unterrichten die Bevölkerung und weitere Betroffene frühzeitig über die Ziele und Inhalte ihrer Planungen und Konzepte nach diesem Gesetz.

[2] Sie sorgen dafür, dass die Bevölkerung und weitere Betroffene in geeigneter Weise mitwirken können.

[3] Bei der Richt- und Nutzungsplanung kann die Mitwirkung insbesondere gewährt werden:

a. durch Erörterung einer Planung an der Gemeindeversammlung oder an einer Orientierungsversammlung,
b. durch das Recht der Bevölkerung, während der öffentlichen Auflage von Richt- und Nutzungsplänen Vorschläge einzureichen und Einwendungen zu erheben,
c. durch Einsetzung von Kommissionen, in denen die betroffene Bevölkerung vertreten ist,
d. durch öffentliche Vernehmlassungsverfahren und Meinungsumfragen.

[4] Zu den eingegangenen Meinungsäusserungen nehmen die Behörden Stellung. Die beschliessenden Instanzen sind vor ihrem Beschluss darüber in Kenntnis zu setzen.

Erläuterungen

Allgemein

§ 6 PBG stützt sich auf den Artikel 4 RPG, der die Planung den Ansprüchen des demokratischen Rechtsstaates näher bringen will. Der Artikel des RPG zieht die Konsequenzen aus dem Umstand, dass Plansetzung - genauso wie Rechtsetzung - ein politischer Vorgang ist: Was alle betrifft, soll unter sachgerechter Teilnahme möglichst aller entstehen. Er richtet sich an die Behörden, die mit Planungsaufgaben betraut sind, d.h. an alle Behörden, die raumwirksame Aufgaben besorgen. Die Informationen sollen sich an alle Personen richten, die von der jeweiligen Planung betroffen werden. Das sind vorab die Einwohner des Planungsbereiches, dann aber auch juristische Personen mit Sitz im Planungsbereich und erreichbare auswärtige Eigentümer von Grundstücken im Planungsbereich, wobei das Gesetz jedoch auswärtigen Grundeigentümern gegenüber keine besondere Form der Information verlangt (B 119 vom 12. August 1986, S. 10 [§ 5], in: GR 1986, S. 732).

Absatz 2

Die im Absatz 2 angeführte Mitwirkung besagt, dass der Bevölkerung und weiteren Betroffenen breit zugängliche Möglichkeiten geboten werden müssen, Planungsergebnisse zu beeinflussen (B 119 vom 12. August 1986, S. 10 [§ 5], in: GR 1986, S. 732).

Absatz 3

Der Information und der Mitwirkung der Bevölkerung kommt in Planungsfragen eine grosse Bedeutung zu. In Absatz 3 werden beispielhaft einige Mitwirkungsmöglichkeiten bei Richt- und Nutzungsplanungen aufgeführt. Die Mitwirkung kann namentlich durch das Recht der Bevölkerung gewährt werden, im öffentlichen Auflageverfahren Vorschläge einzureichen und Einwände zu erheben (B 76 vom 20. Oktober 2000, S. 23, in: GR 2001, S. 244).

	<u>Absatz 4</u> Für den Planungsprozess ist bedeutungsvoll, dass die zuständigen Behörden zu den eingegangenen Meinungsäusserungen Stellung nehmen und dass die beschliessenden Instanzen vor ihrem Beschluss darüber in Kenntnis zu setzen sind (B 119 vom 12. August 1986, S. 10 [§ 5], in: GR 1986; S. 732).
PBV	–
Urteile	– Unter Mitwirkung nach § 6 PBG ist nicht zu verstehen, dass die Betroffenen berechtigt sind, die entsprechenden Festlegungen mit der Gemeinde auszuhandeln (RRE Nr. 1016 vom 23. September 2014, E. 4.3.2, in: LGVE 2014 VI Nr. 8). – Das kantonale Recht regelt das kommunale Ortsplanungsverfahren gestützt auf Artikel 25 Absatz 1 RPG gemäss §§ 61 ff. PGB detailliert. Danach haben die Behörden dem kommunalen Planungsträger insbesondere jenen Zonenplanentwurf zur Beschlussfassung zu unterbreiten, der öffentlich aufgelegt wurde und - in der Regel - vorgängig das Vorprüfungsverfahren gemäss § 19 Absatz 1 PBG durchlaufen hatte. Ein abweichendes Vorgehen mag unter besonderen Umständen haltbar erscheinen, birgt indes latent die Gefahr einer Verletzung von Mitwirkungsrechten der Bevölkerung (vgl. Art. 4 RPG) in sich (VGU V 07 6_1 vom 20. Februar 2008).
Hinweise	–
Verweise	– Artikel 4 RPG (Information und Mitwirkung)
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 7 *Kantonaler Richtplan*

[1] Der Kantonsrat erlässt als Teil des kantonalen Richtplans die behördenverbindlichen raumordnungspolitischen Zielsetzungen. Dazu zählen insbesondere:
a. die Positionierung des Kantons innerhalb der Schweiz,
b. die Raumstrukturen (Räume, Achsen, Zentren),
c. die Verteilung der erwarteten Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung auf die Raumstrukturen,
d. die Entwicklungsziele und -strategien bezüglich Siedlung, Wirtschaft, Verkehr, Landschaft, Versorgung, insbesondere mit Energie, und Entsorgung.

[2] Der Regierungsrat erlässt die übrigen Inhalte des kantonalen Richtplans. Der Kantonsrat nimmt davon Kenntnis.

[3] Ändert der Kantonsrat die ihm vom Regierungsrat im Entwurf vorgelegten raumordnungspolitischen Zielsetzungen, passt der Regierungsrat die übrigen Inhalte des kantonalen Richtplans soweit erforderlich an.

Erläuterungen

Mit der grundlegenden Neufassung von § 7 wird die vom Kantonsrat am 14. März 2016 für erheblich erklärte Motion M 78 von Daniel Piazza umgesetzt. Vorgesehen ist, dass der Kantonsrat künftig beim kantonalen Richtplan (KRP) neu die wesentlichen räumlichen Entwicklungsziele und -strategien (Kapitel Z «Raumordnungspolitische Zielsetzungen» gemäss KRP 2009, teilrevidiert 2015) erlässt, der Regierungsrat hingegen weiterhin für die darauf abgestützten weiteren Kapitel des Richtplans sowie die Richtplankarte zuständig bleibt. Diese Kompetenzaufteilung entspricht inhaltlich derjenigen von Gesetz (Beschluss des Kantonsrates) und Verordnung (Beschluss des Regierungsrates).

Die in Absatz 1 aufgelisteten raumordnungspolitischen Zielsetzungen sind seit 2018 vom Kantonsrat zu beschliessen. Sie basieren auf Artikel 8 Absatz 1 RPG sowie auf den Mindestinhalten einer kantonalen Raumentwicklungsstrategie gemäss Ergänzung des Leitfadens Richtplanung des Bundesamtes für Raumentwicklung vom März 2014. Sie geben die Entwicklungsstrategie vor und entsprechen der bisherigen Struktur des Kapitels Z des KRP.

Gemäss § 14 Absätze 1 und 2 PBG wird der kantonale Richtplan alle zehn Jahre überprüft und nötigenfalls überarbeitet beziehungsweise bei wichtigen raumwirksamen Änderungen oder bei bedeutenden neuen raumwirksamen Aufgaben (z. B. Umsetzung geändertes Raumplanungsgesetz oder die Verankerung einer nächsten Generation des Agglomerationsprogramms) angepasst. Für ein solches Richtplanerlassverfahren sind folgende wesentlichen Erarbeitungsschritte zu beachten:

– Festlegung der zu überarbeitenden Themen und Kapitel gestützt auf das Monitoring und unter Berücksichtigung weiterer Entwicklungen, insbesondere auf Bundesebene,
– Erstellung des KRP-Entwurfs,
– Konsultation der Fachkommission des Kantonsrates, insbesondere zu dem vom Kantonsrat zu verabschiedenden Teil des KRP,

	– Freigabe des KRP-Entwurfs durch den Regierungsrat für die 60-tägige öffentliche Auflage und die Vorprüfung durch den Bund, – Verabschiedung raumordnungspolitische Zielsetzungen des KRP durch den Regierungsrat zuhanden des Kantonsrates und Erlass der übrigen Inhalte des KRP unter Berücksichtigung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auflage und der Vorprüfung durch den Bund, – Beschlussfassung des Kantonsrates zu den raumordnungspolitischen Zielsetzungen und Kenntnisnahme von den übrigen Inhalten des KRP, – Bereinigung der übrigen Richtplaninhalte durch den Regierungsrat, falls dazu Bedarf besteht (mit erneuter Kenntnisnahme durch den Kantonsrat), – Genehmigung durch den Bundesrat. Bei einer geringfügigen Anpassung des kantonalen Richtplans nach § 14 Absatz 4 PBG oder bei Abweichungen von geringfügiger sachlicher und räumlicher Bedeutung (gemäss Koordinationsaufgabe A 3-3 des KRP) wird der Richtplan in einem vereinfachten Verfahren angepasst und fortgeschrieben (z. B. Neuaufnahme oder Konkretisierung eines richtplanrelevanten Vorhabens mit entsprechendem Koordinationsstand als Voraussetzung für die Einleitung eines Nutzungsplan- und Bewilligungsverfahrens). Das vereinfachte Verfahren für geringfügige Anpassungen des KRP umfasst folgende Schritte: – Festlegung der fortzuschreibenden Themen, – Erstellung des KRP-Änderungsentwurfs, – Freigabe des KRP-Entwurfs durch den Regierungsrat für die 30-tägige öffentliche Auflage und die Vorprüfung durch den Bund, – Erlass der geänderten Inhalte des KRP durch den Regierungsrat unter Berücksichtigung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auflage und der Vorprüfung durch den Bund, – Genehmigung durch den Bund. (B 72 vom 24. Januar 2017, S. 41 f.). Der Beschluss des Kantonsrates über die Kenntnisnahme der vom Regierungsrat erlassenen Teile des Richtplans unterliegt nicht dem Referendum, da Referenden - soweit hier von Bedeutung - nur gegen Gesetze sowie Beschlüsse, mit denen freibestimmbare Ausgaben für Vorhaben ab 3 Millionen Franken bewilligt werden, zulässig sind und auch das PBG kein Referendum vorsieht (vgl. § 24 KV). Der Richtplan aber hat keine unmittelbaren Ausgaben zur Folge. Entsprechende Ausgaben sind in einem für die betreffende Ausgabenhöhe vorgesehenen Erlass durch die zuständigen Behörden zu beschliessen und bedürfen einer Grundlage im Voranschlag. Erst diese Beschlüsse können mit den gesetzlichen Rechtsbehelfen angefochten werden (vgl. B 135 vom 17. November 2009, S. 16, in: KR 2010, S. 841 f.).
PBV	–
Urteile	–
Hinweise	–
Verweise	– §§ 13 und 14 Absätze 3 und 4 PBG (Richtplanverfahren)

	– § 47 Absatz 3 KRG (Kantonsratsbeschlüsse)
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 8 *Regionale Teilrichtpläne*

[1] Der regionale Entwicklungsträger erlässt regionale Teilrichtpläne. Diese Richtpläne unterliegen dem fakultativen Referendum.

[2] Die regionalen Entwicklungsträger stimmen ihre Teilrichtpläne aufeinander und auf die übergeordneten Planungen ab. Teilrichtpläne verschiedenen Inhalts können zu einem Plan zusammengefasst werden, soweit dies zweckmässig ist.

[3] Die regionalen Teilrichtpläne bedürfen der Genehmigung des Regierungsrates. Die betroffenen Gemeinden sind vorher anzuhören.

Erläuterungen	Die regionalen Entwicklungsträger (RET) sollen zur Erfüllung der strategischen und operativen Aufgaben die dafür passenden Instrumente verwenden, welche sie weitgehend selber bestimmen. Im Vordergrund stehen entweder regionale Teilrichtpläne mit einer themenbezogenen Ausrichtung und spezifischen Handlungsschwerpunkten oder Konzepte (vgl. § 3 Abs. 2 PBG) (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 22, in: KR 2013, S. 528).
PBV	– § 10 [Regionale Entwicklungsträger] Gemäss § 3 Absatz 2 PBG (vgl. Erläuterungen zu §§ 1a und 3 PBG) sollen die RET einzelne Inhalte ihrer Planungen und Konzepte für die Gemeinden verbindlich erklären können. Dafür wird ein entsprechender Beschluss des obersten Organs des RET (Delegiertenversammlung, Generalversammlung) erforderlich sein. Dieser kann zum Beispiel vorsehen, dass die Gemeinden die bestimmten Planungs- oder Konzeptinhalte in kommunalen Richtplänen, welche die betroffenen Gemeinden aufeinander abgestimmt erlassen, zu verankern oder unmittelbar in ihren Nutzungsordnungen umzusetzen haben. Denkbar sind aber auch Vorgaben für die weiteren raumwirksamen Tätigkeiten (Baubewilligungen usw.) der Gemeinden (vgl. Abs. 1). Sollen die Gemeinden verpflichtet werden, einzelne Inhalte der Planungen und Konzepte der RET bei ihren raumwirksamen Tätigkeiten (Planungen, Bewilligungen usw.) umzusetzen, ist es zwingend erforderlich, die Haltung des Kantons zu diesen Planungs- und Konzeptinhalten zu kennen. Nur auf diese Weise ist sichergestellt, dass die Gemeinden bei ihrem weiteren Handeln im Sinn der verbindlichen Vorgaben der RET, wo erforderlich, von der Zustimmung des Kantons ausgehen können (Abs. 2).
Urteile	– Anlässlich einer Zonenplanänderung vorgenommene Umzonungen muss sich die Nachbargemeinde entgegenhalten lassen, wenn sie diese - trotz Kenntnis - im entsprechenden Verfahren nicht angefochten hat. Ein nutzungskonformes Bauvorhaben kann nicht mit der Begründung abgelehnt werden, es widerspreche einem behördenverbindlichen Richtplan. Behördenverbindliche Richtpläne entfalten ihre Bindungskraft aber dort, wo das anwendbare Recht Ermessen einräumt oder mithilfe unbestimmter Rechtsbegriffe Handlungsspielräume gewährt (VGU V 12 181 vom 28. Februar 2013).
Hinweise	–

Verweise	– §§ 13 und 14 Absätze 3 und 5 PBG (Richtplanverfahren) – Kantonaler Richtplan (Koordinationsaufgabe R2-3, Raumplanerische Instrumente der regionalen Entwicklungsträger) https://rawi.lu.ch/down_loads/down_loads_rp
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 9 *Kommunale Richtpläne*

[1] Die Gemeinde erlässt kommunale Richtpläne, in jedem Fall den kommunalen Erschliessungsrichtplan.

[2] Die Gemeinden stimmen ihre Richtpläne aufeinander und auf die übergeordneten Planungen und Konzepte ab. Sie können ihre Richtpläne sowie Richtpläne verschiedenen Inhalts zu einem Plan zusammenfassen, soweit dies zweckmässig ist.

[3] Die kommunalen Richtpläne bedürfen der Genehmigung des Regierungsrates, soweit Interessen des Kantons oder der Nachbargemeinden berührt werden.

Erläuterungen	<u>Absatz 1</u> Allein den kommunalen Erschliessungsrichtplan haben alle Gemeinden zwingend zu erlassen (B 76 vom 20. Oktober 2000, S. 24, in: GR 2001, S. 245). <u>Absatz 2</u> Diese Bestimmung stellt eine klare gesetzliche Grundlage dafür dar, dass die Gemeinden nicht nur Richtpläne verschiedenen Inhalts, sondern auch überkommunal abgestimmte Richtpläne, die sich über mehrere Gemeinden erstrecken (z.B. Wanderwegrichtpläne), in einem Plan zusammenfassen können. Selbstverständlich hat jede Gemeinde den (kommunalen) Richtplan für ihr jeweiliges Gemeindegebiet gesondert zu erlassen (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 22, in: KR 2013, S. 528 f.).
PBV	–
Urteile	–
Hinweise	–
Verweise	– §§ 10a (Kommunaler Erschliessungsrichtplan), 13 und 14 Absätze 3 und 5 PBG (Richtplanverfahren)
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 10 *Inhalt der Richtpläne*

[1] Die Richtpläne enthalten Grundlagen und Konzepte, insbesondere über Natur- und Landschaftsschutz, Landwirtschaft, Kulturobjekte, Tourismus, Erholung, Siedlung, öffentliche Bauten und Anlagen, privaten und öffentlichen Verkehr, Energie, Versorgung und Entsorgung.

[2] Die Richtpläne zeigen,
a. wie die raumwirksamen Tätigkeiten im Hinblick auf die anzustrebende Entwicklung aufeinander abgestimmt werden,
b. in welcher zeitlichen Folge und mit welchen Mitteln vorgesehen ist, die Aufgaben zu erfüllen.

[3] Das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement kann Richtlinien über den Inhalt regionaler und kommunaler Richtpläne erlassen.

Erläuterungen	<u>Absatz 1</u> Die steigende Bedeutung der energetischen Fragen rechtfertigt eine ausdrückliche Nennung der Energie in Absatz 1 (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 23, in: KR 2013, S. 529). <u>Absatz 2</u> Der Inhalt des Richtplans ist konzeptioneller und programmatischer Art. Als konzeptioneller Plan zeigt der Richtplan auf, wie die raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander abzustimmen sind. Die Abstimmung ist dann vorzunehmen, wenn die raumwirksamen Tätigkeiten einander ausschliessen, behindern, bedingen oder ergänzen (Art. 2 Abs. 3 RPV). Als programmatischer Plan legt der Richtplan dar, in welcher zeitlichen Abfolge und mit welchen Mitteln vorgesehen ist, die Aufgaben zu erfüllen. Nach Artikel 1 RPV sind Tätigkeiten raumwirksam, welche die Nutzung des Bodens oder die Besiedlung des Landes verändern oder bestimmt sind, die jeweilige Nutzung des Bodens oder die jeweilige Besiedlung des Landes zu erhalten. Bund, Kantone und Gemeinden üben insbesondere dann raumwirksame Tätigkeiten aus, wenn sie - Richt- und Nutzungspläne, Konzepte und Sachpläne sowie die dazu erforderlichen Grundlagen erarbeiten oder genehmigen; - öffentliche oder im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen planen, errichten, verändern oder nutzen; - Konzessionen oder Bewilligungen erteilen für Bauten und Anlagen sowie für Rodungen, Wasser-, Schürf-, Transport- oder andere Nutzungsrechte; - Beiträge ausrichten an Bauten und Anlagen, insbesondere an Gewässerschutz-, Verkehrs- und Versorgungsanlagen und Wohnungsbauten sowie für Bodenverbesserungen, Gewässerkorrektionen oder Schutzmassnahmen (B 119 vom 12. August 1986, S. 11 f. [§ 9], in: GR 1986, S. 733 f.).
PBV	–
Urteile	–

Hinweise	– Wegleitung Kommunaler Erschliessungsrichtplan https://rawi.lu.ch/down_loads/down_loads_rp
Verweise	– Artikel 8 RPG (Mindestinhalt der Richtpläne) – Artikel 1 (Raumwirksame Tätigkeiten) und 2 Absatz 3 RPV (Abstimmung raumwirksamer Tätigkeiten)
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 10a *Kommunaler Erschliessungsrichtplan*

[1] Der kommunale Erschliessungsrichtplan zeigt auf, welche Gemeinde- und Privatstrassen, Fuss- und Radwege, Anschlussgeleise sowie Energie-, Frischwasser- und Abwasseranlagen zur Erschliessung der Bauzonen noch erforderlich sind.

[2] Er bezeichnet die Erschliessungsanlagen, welche die Gemeinde oder die besonders bezeichneten Erschliessungsträger zu erstellen, auszubauen, zu ersetzen oder für den öffentlichen Gebrauch zu bestimmen haben, und nennt insbesondere
a. den Zeitraum, während dessen die dazu erforderlichen Massnahmen zu treffen sind,
b. die dafür mutmasslich anfallenden Kosten.

[3] Der Regierungsrat regelt das Nähere in der Verordnung.

Erläuterungen

Allgemein

Dem kommunalen Erschliessungsrichtplan kommt die Funktion des in Artikel 19 RPG geforderten Erschliessungsprogramms zu. Dieses Programm fand mit der Änderung vom 6. Oktober 1995 Eingang in das RPG, womit der Bund auf eine Stärkung der Privatinitiative in der Raumplanung abzielte und die marktwirtschaftliche Erneuerung zu unterstützen suchte. Im Vordergrund der Änderung standen
- die Umwandlung des Rechts auf Privaterschliessung in einen entsprechenden Anspruch und
- die Hervorhebung des Anspruchs der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer auf eine zeitgerechte Erschliessung ihres Baulandes.

Der kommunale Erschliessungsrichtplan, mit dessen Erarbeitung die Gemeinwesen das bundesrechtlich geforderte Erschliessungsprogramm umzusetzen haben, hat demnach im Mindesten die für die Erschliessung der Bauzonen noch erforderlichen, durch die Gemeinden zu erstellenden Erschliessungsanlagen zu benennen, die Prioritäten festzulegen und die mutmasslichen Kosten anzuführen. Die Gemeinden werden damit zu einer dem Erschliessungsprogramm genügenden Planung verpflichtet. Es verbleibt ihnen aber ein weiter, bundesrechtlich zulässiger Planungsspielraum. Je nach den Bedürfnissen der Gemeinden, welche infolge ihrer Grösse, Lage und Siedlungsstruktur sehr unterschiedlich sein können, kann so die Erschliessungsrichtplanung - etwa bei schwierigen Erschliessungsverhältnissen - punktuell oder grossflächig erweitert und verfeinert werden (B 76 vom 20. Oktober 2000, S. 30 f., in: GR 2001, S. 251 f.).

Absatz 2

Der kommunale Erschliessungsrichtplan, welcher auf die jeweils geltende Nutzungsplanung abzustimmen ist, zeigt den Gemeinden mit seinen Aussagen zu den Prioritäten, zum Zeitpunkt der Erstellung und vor allem zu den mutmasslichen Kosten der einzelnen Erschliessungsmassnahmen klar die finanziellen Folgen der Zonenplanung auf. Namentlich bei Änderungen der Festlegungen im Zonenplan verpflichtet der Erschliessungsrichtplan die Gemeinden dazu, sich gleichzeitig auch Klarheit über die damit verbundenen Kosten für zusätzliche Erschliessungsmassnahmen zu geben und diesen Aspekt beim Entscheid über Planänderungen in besonderer Weise in die

	Beurteilung einzubeziehen. Im kommunalen Erschliessungsrichtplan sind in behördenverbindlicher Weise die zur Erschliessung der Bauzonen durch das Gemeinwesen noch zu erbringenden Massnahmen (an Bauten und Anlagen) aufzuzeigen und die Prioritäten festzulegen. Die mutmasslichen Kosten der Massnahmen sind gestützt auf Erfahrungszahlen mit Pauschalen anzugeben; der Erarbeitung von Vorprojekten zu einer weiter gehenden Ermittlung der Kosten - etwa für einen eigentlichen Kostenvoranschlag - bedarf es dazu nicht (B 76 vom 20. Oktober 2000, S. 31, in: GR 2001, S. 252). Es nicht notwendig, dass im kommunalen Erschliessungsrichtplan alle schon bestehenden Erschliessungsanlagen, die sich regelmässig schon in anderen Planungsinstrumenten (Strassen- und Leitungspläne) finden, nochmals im Einzelnen aufgeführt werden. Wo aber auch an solchen bestehenden Anlagen zur Erschliessung weiterer Gebiete Änderungen erforderlich sind, sind diese notwendigen Anpassungen im Richtplan selbstverständlich darzustellen (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 23, in: KR 2013, S. 529). <u>Absatz 3</u> Im Einzelnen wird in der PBV festgelegt, in welcher Weise und Tiefe der Erschliessungsrichtplan Aussagen über die Prioritäten der einzelnen Erschliessungsmassnahmen und die mutmasslichen Kosten zu enthalten hat. Ebenso wird dort ausdrücklich festgehalten, dass der Erschliessungsrichtplan auf die jeweils geltende Nutzungsplanung abzustimmen und demnach - wie bereits § 14 PBG bestimmt - bei geänderten Verhältnissen, etwa bei einer Änderung des Zonenplanes, zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen ist (B 76 vom 20. Oktober 2000, S. 32, in: GR 2001, S. 253).
PBV	– § 19 Übersicht über den Stand der Erschliessung Die Verantwortung für die Erstellung und die Nachführung der Erschliessungs- und Überbauungsübersichten liegt bei den Gemeinden, die dazu aber auf die kantonale Koordinationsstelle zum geographischen Informationssystem (GIS) zurückgreifen können und sollen. Um diese Zusammenarbeit möglichst einfach auszugestalten und die baulichen und planerischen Informationen zur Nutzung des Bodens in breiter Weise verfüg- und verwendbar zu machen, wird dem BUWD die Kompetenz eingeräumt, Richtlinien zur einheitlichen Darstellung der Erschliessungs- und Überbauungsübersichten zu erlassen. Auf die frühere Verpflichtung der Gemeinden, der DS rawi alle fünf Jahre über den Stand der Erschliessung und der Überbauung der Bauzonen Bericht zu erstatten (§ 27 Abs. 2 aPBV), ist verzichtet worden. Der entsprechende Datenaustausch ist - auf digitaler Basis - standardisiert und findet regelmässig (nicht bloss alle fünf Jahre) statt. – § 20 Kommunaler Erschliessungsrichtplan Dem kommunalen Erschliessungsrichtplan (§ 10a PBG) kommt die Funktion des bundesrechtlich vorgeschriebenen Erschliessungsprogramms zu (Art. 19 Abs. 2 RPG). Darin sind in behördenverbindlicher Weise die zur Erschliessung der Bauzonen durch das Gemeinwesen noch zu erbringenden Massnahmen aufzuzeigen und die Prioritäten festzulegen. Die mutmasslichen Kosten der Massnahmen sind gestützt auf Erfahrungswerte und Kostenschätzungen in Pauschalen anzugeben. Der Erarbeitung von Vorprojekten zur Ermittlung der Kosten in der Genauigkeit eines Kostenvoranschlags bedarf es dazu nicht. Die praktischen Erfahrungen haben gezeigt, dass es genügt, im kommu-

	nalen Erschliessungsrichtplan zwischen kurz- und langfristig zu erbringenden Erschliessungsleistungen zu unterscheiden (vgl. bisheriger § 28 Abs. 2 aPBV und § 20 Abs. 2 in der geltenden Fassung).
Urteile	–
Hinweise	– Wegleitung Kommunaler Erschliessungsrichtplan https://rawi.lu.ch/down_loads/down_loads_rp
Verweise	– Artikel 19 Absatz 2 RPG (Erschliessung durch Gemeinwesen nach dem Erschliessungsprogramm) – Artikel 31 RPV (Übersicht über den Stand der Erschliessung) – Kantonaler Richtplan (Koordinationsaufgabe S2-1, Erschliessung, Perimeterverfahren und Infrastrukturverträge) https://rawi.lu.ch/down_loads/down_loads_rp
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 11 *Verbindlichkeit der Richtpläne*

[1] Die Richtpläne sind für die Behörden verbindlich. Soweit sie nach diesem Gesetz einer Genehmigung bedürfen, erlangen sie diese Wirkung erst mit der Genehmigung.

[2] Die Richtpläne beschränken das Grundeigentum nicht.

Erläuterungen

Absatz 1

Gemäss Artikel 9 Absatz 1 RPG sind Richtpläne für die Behörden verbindlich. Für den Bund und die Nachbarkantone erreichen sie die Verbindlichkeit allerdings erst mit ihrer Genehmigung durch den Bundesrat (Art. 11 Abs. 2 RPG). In Übereinstimmung mit dem Bundesrecht enthält auch § 11 Absatz 1 PBG eine differenzierte Regelung der Behördenverbindlichkeit. So werden Richtpläne nicht in jedem Fall erst mit ihrer Genehmigung für alle Behörden - also auch für die Behörden des erlassenden Gemeinwesens - verbindlich. Eine solche Regelung wäre aus sachlichen Gründen falsch, bedürfen doch etwa die kommunalen Richtpläne nicht in jedem Fall einer Genehmigung des Regierungsrates. Für die kommunalen Behörden aber sollen solche Richtpläne auch ohne die Genehmigung des Regierungsrates verbindlich sein (B 76 vom 20. Oktober 2000, S. 24 f., in: GR 2001, S. 245).

Da der Stand der Planungen naturgemäss verschieden weit fortgeschritten ist, werden diese nach Artikel 5 Absatz 2 RPV in die Kategorien Festsetzungen, Zwischenergebnisse und Vororientierungen eingeteilt.
Festsetzungen enthalten Beschlüsse zu räumlichen Koordinationsaufgaben, für welche das Beschlussverfahren abgeschlossen ist. Sie setzen fest, was geschehen soll oder nicht geschehen darf. Sie binden die Behörden in der Sache und im Verfahren (Handlungsauftrag).
Zwischenergebnisse enthalten räumliche Koordinationsaufgaben, die in Bearbeitung stehen und für die noch kein Konsens gefunden ist. Das Koordinationsverfahren ist festgelegt und zeigt, was vorzukehren ist, um eine zeitgerechte Abstimmung zu erreichen. Zwischenergebnisse binden die Behörden im Verfahren (Verfahrensauftrag).
Vororientierungen zeigen raumwirksame Vorhaben, die sich noch nicht in dem für die räumliche Abstimmung erforderlichen Mass umschreiben lassen, die aber erhebliche Auswirkungen auf die räumliche Entwicklung haben können. Somit ist das Koordinationsverfahren noch nicht bestimmt. Vororientierungen verpflichten die Behörden zur Information, falls sich Wesentliches am Vorhaben ändert oder falls sich wesentliche Umstände so ändern, dass sie sich auf das Vorhaben auswirken können (Orientierungsauftrag).
Diese Richtplaninhalte werden durch die Ausgangslage ergänzt, welche Aufschluss über die Ziele sowie räumliche und sachliche Zusammenhänge, insbesondere über bestehende Bauten und Anlagen und geltende Pläne und Vorschriften über die Nutzung des Bodens gibt (B 119 vom 12. August 1986, S. 12 f. [§ 10], in: GR 1986, S. 734 f.).

Absatz 2

Ein Richtplan bindet die Privaten, insbesondere die Grundeigentümerinnen und -eigentümer, nicht. Er muss im Rahmen von Bau- und Nutzungsvorschriften in rechtsverbindliche Eigentumsbeschränkungen, insbesondere in

	Zonenpläne in Verbindung mit Bau- und Zonenreglementen, in sonstige Nutzungspläne oder in Verfügungen umgesetzt werden. Gegen diese Entscheide können die Betroffenen Einsprache und Beschwerde erheben (B 119 vom 12. August 1986, S. 13 [§ 10], in: GR 1986, S. 735).
PBV	–
Urteile	– Ist ein kommunaler Richtplan noch nicht vom Regierungsrat genehmigt, ist er noch nicht behördenverbindlich, und die darin vorgesehenen Massnahmen sind noch nicht massgebend. Eine gegenteilige Beurteilung käme einer unzulässigen Vorwirkung des Richtplans gleich (publiziertes KGU 7H 21 175 vom 18.07.2022, E. 5.3.3.). – Von einem behördenverbindlichen Richtplan kann abgewichen werden, wenn die Abweichung sachlich gerechtfertigt ist und eine vorgängige Änderung der Richtplanung als unzumutbar erscheint (n.p. KGU 7H 16 25 vom 3.3.2017, E. 9). – Rechtsnatur und Bindungswirkung eines kommunalen, räumlichen Entwicklungskonzepts (KGU 7H 13 31 vom 5. Mai 2014, E 4.3.4). – Richtpläne sind nur für die Behörden verbindlich (Art. 9 RPG). Ein Richtplan regelt keine Rechtsverhältnisse zwischen Gemeinwesen und Privaten. Er ändert allgemein verbindliches Recht nicht aus eigener Kraft ab, sondern zeigt lediglich an, in welcher Weise von Handlungsspielräumen Gebrauch gemacht werden soll, die das anwendbare Recht zur Verfügung stellt. Seine Verbindlichkeit kann sich von vornherein nur im Rahmen, nicht aber gegen das anwendbare Recht entfalten (Tschannen, in: Komm. zum Bundesgesetz über die Raumplanung [Hrsg. Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen], Zürich 2010, N 9 und 25; vgl. Waldmann/Hänni, Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Art. 9 RPG N 20, mit Hinweisen; vgl. auch VGU V 12 181 vom 28. Februar 2013, E. 3c/dd) (KGU V 13 46 vom 27. November 2013, E. 5.3.2). – Kommunale Nutzungsplanung; Bindung an den kantonalen Richtplan; Interessenabwägung. Kognition des Bundesgerichts bei der Überprüfung von Nutzungsplänen. - Zulässigkeit von Abweichungen vom Richtplan durch die nachgeordneten Planungsorgane. - Verneinung einer unzulässigen Abweichung der kommunalen Nutzungsplanung vom kantonalen Richtplan im konkreten Fall (BGE 119 Ia 362 E. 3 und 4).
Hinweise	–
Verweise	– Artikel 9 Absatz 1 RPG (Richtplanverbindlichkeit) – Artikel 5 Absatz 2 RPV (Stand der Abstimmung)
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 12 *Vorprüfung der Richtpläne*

[1] Die regionalen und kommunalen Richtpläne sind vor der öffentlichen Auflage dem Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement zur Vorprüfung einzureichen.

[2] Dieses bestimmt, ob und inwieweit ein kommunaler Richtplan der Genehmigung des Regierungsrates bedarf.

Erläuterungen	Da die regionalen und kommunalen Richtpläne gemäss §§ 8 und 9 PBG der Genehmigung des Regierungsrates bedürfen, ist eine Vorprüfung durch das BUWD zweckmässig. Damit kann in der Regel die Verweigerung von Genehmigungen zum vornherein ausgeschaltet werden (B 119 vom 12. August 1986, S. 13 [§ 11], in: GR 1986, S. 735).
PBV	–
Urteile	–
Hinweise	–
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 13 *Verfahren für die Richtpläne*

[1] … [aufgehoben]

[2] Die Entwürfe der regionalen und kommunalen Richtpläne sind während 30 Tagen, der Entwurf des kantonalen Richtplans während 60 Tagen, bei nur geringfügigen Anpassungen nach § 14 Absatz 4 während 30 Tagen aufzulegen. Die Auflage ist öffentlich bekannt zu machen.

[3] Personen, Organisationen und Behörden der betroffenen Gebiete können sich zu den Entwürfen äussern. In den Bekanntmachungen ist auf dieses Recht hinzuweisen. Die Stellungnahmen sind im Sinne von § 6 Absatz 4 zu behandeln.

[4] Die Verwaltungs- und die Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen den Erlass und die Genehmigung von Richtplänen sind ausgeschlossen.

Erläuterungen

Absatz 1

Bereits § 7 PBG bestimmt, dass der Regierungsrat den kantonalen Richtplan erlässt. Daraus ergibt sich auch ohne ausdrückliche Regelung in Absatz 1, dass die kantonalen Behörden diesen Richtplan zuhanden des Regierungsrates erarbeiten. Ebenso ist es selbstverständlich, dass dabei die Interessen des Bundes, der Nachbarkantone und der Gemeinden sowie weiterer interessierter Kreise berücksichtigt werden sollen. Ein eigentliches Anhörungsverfahren bei diesen Stellen im Vorfeld der öffentlichen Auflage des Richtplans (vgl. Abs. 2) ist aber zur Vereinfachung der Abläufe nicht ausdrücklich vorgeschrieben (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 23, in: KR 2013, S. 529).

Absätze 2 und 3

Die Absätze 2 und 3 konkretisieren die nach Artikel 4 RPG vorgeschriebene Mitwirkung der Bevölkerung bei den Richtplänen der drei Stufen (B 119 vom 12. August 1986, S. 13 [§ 12], in: GR 1986, S. 735)

Bei geringfügigen Anpassungen des kantonalen Richtplans, die der Regierungsrat schon heute von sich aus beschliessen kann (§ 14 Abs. 4 PBG), gilt neu eine verkürzte öffentliche Auflage von 30 Tagen (B 72 vom 24. Januar 2017, S. 41 f.).

Absatz 4

Aufgrund der Neuordnung der Rechtsschutzbestimmungen im PBG bedarf es in § 13 der Klarstellung, dass der Erlass und die Genehmigung von Richtplänen mit keinen ordentlichen Rechtsmitteln angefochten werden können. Diese Regelung entspricht der bewährten bisherigen Ordnung. Noch nicht in jeder Hinsicht klar sind die Auswirkungen der Justizreform des Bundes. Aufgrund der verfassungsrechtlichen Pflicht der Kantone, insbesondere für die Beurteilung von öffentlich-rechtlichen Streitigkeiten richterliche Behörden zu bestellen (Art. 191b Abs. 1 BV), und der in Artikel 29a BV verankerten Rechtsweggarantie sind Anpassungen der kantonalen Verwaltungsrechtspflege nicht auszuschliessen. Besonders die Rechtsweggarantie, wonach jeder Person bei Rechtsstreitigkeiten ein Anspruch auf Beurteilung durch eine richterliche Behörde zusteht, hat möglicherweise eine Ausweitung des

	Beschwerderechts bei Planungen - namentlich die Anfechtbarkeit von Richtplänen durch ein ordentliches Rechtsmittel - zur Folge. Gegebenenfalls wird die kantonale Rechtsmittelordnung zu überprüfen und - soweit erforderlich - anzupassen sein (B 76 vom 20. Oktober 2000, S.25 f., in: GR 2001, S. 246).
PBV	– § 1 Verfahren Die Bestimmung wurde inhaltlich unverändert aus dem bisherigen Recht übernommen (vgl. § 4 aPBV). Dabei konnte Absatz 1 gestrichen werden, weil das zuständige Departement (BUWD) neu generell schon im PBG genannt wird. Es sind daher zur Bezeichnung der Zuständigkeit des Departements keine Ausführungsvorschriften in der PBV mehr erforderlich. Die zuständige Dienststelle dagegen wird wie bis anhin in der PBV festgelegt.
Urteile	– Richtpläne sind nach Artikel 9 Absatz 1 RPG für Behörden verbindlich. Gemeinden, die sich durch einen kantonalen Richtplan in ihrer Autonomie verletzt fühlen, können ihn gestützt auf Artikel 89 Absatz 2c des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (SR 173.110; BGG) vor dem Hintergrund der bisherigen Rechtsprechung direkt und unter Umständen auch akzessorisch anfechten (BGE 136 I 265 E. 1.3).
Hinweise	–
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 14 *Anpassung der Richtpläne*

[1] Haben sich die Verhältnisse geändert, stellen sich neue Aufgaben oder ist eine gesamthaft bessere Lösung möglich, werden die Richtpläne überprüft und nötigenfalls angepasst.

[2] Sie werden in der Regel alle zehn Jahre gesamthaft überprüft und nötigenfalls angepasst.

[3] Das Verfahren für die Anpassung der Richtpläne richtet sich nach § 13.

[4] Der Regierungsrat kann in allen Teilen des kantonalen Richtplans geringfügige Anpassungen selber vornehmen.

[5] Bei regionalen Richtplänen nimmt der Vorstand des regionalen Entwicklungsträgers, bei kommunalen Richtplänen die zuständige Stelle der Gemeinde geringfügige Anpassungen oder solche aufgrund übergeordneter Planungen vor. Eine Genehmigung des Regierungsrates ist nicht erforderlich.

Erläuterungen

Absätze 1 und 2

Die Absätze 1 und 2 stimmen mit Artikel 9 Absätze 2 und 3 RPG überein. Auf diese Weise wird die Regelung des Bundesgesetzes für die Richtpläne der Kantone auch für die regionalen und kommunalen Richtpläne übernommen. Danach sind die Richtpläne anzupassen, wenn

- veränderte Verhältnisse vorliegen (z.B. neue Prognosen über die Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft, veränderte Lebensgewohnheiten, neue finanzpolitische Prioritäten, neues Recht) oder
- sich neue Aufgaben stellen (z.B. Notwendigkeit, bestimmte öffentliche oder im öffentlichen Interesse liegende Bauten zu erstellen) oder
- gesamthaft bessere Lösungen erarbeitet werden (z.B. kostenmässig günstigere, planerisch befriedigendere Lösung eines Bauvorhabens oder Anpassung an neue gesellschaftliche, politische Wertungen).

Anpassungen sind zur Hauptsache nur für Festsetzungen des Richtplans nötig. Die übrigen beiden Kategorien (Zwischenergebnisse und Vororientierungen) lassen meistens einen genügenden Spielraum für andere Lösungen offen (B 119 vom 12. August 1986, S. 13 f. [§ 13], in: GR 1986, S. 735 f.).

Absätze 3-5

Das Verfahren für die Anpassung der Richtpläne ist grundsätzlich das gleiche wie für deren Ausarbeitung (Abs. 3). Mit den in den Absätzen 4 und 5 enthaltenen Vereinfachungen werden unnötige Umtriebe ausgeschaltet (B 119 vom 12. August 1986, S. 14 [§ 13], in: GR 1986, S. 736).

Absatz 4

Der Regierungsrat soll wie bisher geringfügige Anpassungen des kantonalen Richtplans selber vornehmen können. Diese Kompetenz betrifft alle Teile des kantonalen Richtplans, also auch jene, die der Kantonsrat nach § 7 Absatz 1 PBG erlässt. Bei solchen geringfügigen Anpassungen ist auch keine Kenntnisnahme seitens des Kantonsrates nötig (B 72 vom 24. Januar 2017, S. 43).

PBV	– § 1 Verfahren Die Bestimmung wurde inhaltlich unverändert übernommen (vgl. § 4 aPBV). Dabei konnte Absatz 1 gestrichen werden, weil das zuständige Departement (BUWD) neu generell schon im PBG genannt wird. Es sind daher zur Bezeichnung der Zuständigkeit des Departements keine Ausführungsvorschriften in der PBV mehr erforderlich. Die zuständige Dienststelle dagegen wird wie bis anhin in der PBV festgelegt.
Urteile	– Kommunale Nutzungsplanung; Bindung an den kantonalen Richtplan; Interessenabwägung. Kognition des Bundesgerichts bei der Überprüfung von Nutzungsplänen. - Zulässigkeit von Abweichungen vom Richtplan durch die nachgeordneten Planungsorgane. - Verneinung einer unzulässigen Abweichung der kommunalen Nutzungsplanung vom kantonalen Richtplan im konkreten Fall (BGE 119 Ia 362 E. 3 und 4).
Hinweise	–
Verweise	– Artikel 9 Absätze 2 und 3 RPG (Richtplananpassungen) – Kantonaler Richtplan (A3 Richtplanverfahren) https://rawi.lu.ch/down_loads/down_loads_rp
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 15 *Nutzungspläne*

[1] Nutzungspläne nach diesem Gesetz sind
a. der kantonale Nutzungsplan,
b. der Zonenplan,
c. der Bebauungsplan,
d. der Gestaltungsplan.

[2] Sie sind für jedermann verbindlich.

Erläuterungen	<u>Absatz 1</u> Die Nutzungsplanung arbeitet mit Rahmennutzungsplänen und Sondernutzungsplänen. Rahmennutzungspläne legen den umfassenden Grund der zugelassenen Nutzungen, Sondernutzungspläne gestalten sie aus oder schaffen davon abweichende Regelungen. Der Zonenplan ist ein Rahmennutzungsplan, während der Bebauungsplan und der Gestaltungsplan zu den Sondernutzungsplänen gehören Die Aufzählung des Absatzes 1 ist abschliessend (B 119 vom 12. August 1986, S. 14 [§ 14], in: GR 1986, S. 736). Der in den §§ 33a f. PBG geregelte kantonale Nutzungsplan ist wie der Zonen- und der Bebauungsplan der Gemeinden oder der Gestaltungsplan der Grundeigentümerinnen und -eigentümer ein Nutzungsplan im Sinne von § 15 und daher sowohl in dessen Absatz 1 wie auch in § 16 PBG angeführt (B 76 vom 20. Oktober 2000, S. 26, in: GR 2001, S. 246). Der Gestaltungsplan ist wegen seiner Bedeutung und seiner Funktion regelmässig als ein ausschliesslich dem kantonalen Recht unterliegender Sondernutzungsplan (sui generis) zu qualifizieren, der sich auf andere Nutzungspläne abstützt, die darin enthaltenen Festlegungen übernimmt und weiter verfeinert. Nur in Ausnahmefällen kann er daher einem bundesrechtlichen Nutzungsplan (Art. 14 ff. RPG) gleichgesetzt werden. Stets als Nutzungspläne im Sinn des Bundesrechts gelten im Gegensatz dazu der kantonale Nutzungsplan sowie die kommunalen Zonen- und Bebauungspläne (B 76 vom 20. Oktober 2000, S. 26, in: GR 2001, S. 246 f.). <u>Absatz 2</u> In Übereinstimmungen mit Artikel 21 RPG sind nach Absatz 2 des § 15 PBG die Nutzungspläne für jedermann verbindlich, d.h., sie binden die Grundeigentümerinnen und -eigentümer. Weil sie parzellengenau die zulässige Nutzung der Grundstücke festlegen (Art. 14 Abs. 1 RPG), äussert sich ihre Verbindlichkeit als negative, jede andere als plankonforme Nutzung ausschliessende Anordnung; eine positive Nutzungspflicht verbindet sich damit nicht (B 119 vom 12. August 1986, S. 14 [§ 14], in: GR 1986, S. 736).
PBV	–
Urteile	– Akzessorische Überprüfung von rechtskräftigen Nutzungsplänen im Baubewilligungsverfahren (KGU 7H 13 31 vom 5. Mai 2014, E 4.3.2).

Hinweise	–
Verweise	– Artikel 14 Absatz 1 (Nutzungsplanbegriff) und 21 Absatz 1 RPG (Nutzungsplanverbindlichkeit)
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 16 *Bau- und Nutzungsvorschriften*

Die Bau- und Nutzungsvorschriften umschreiben die Bauweise, den Zweck und das Mass der Nutzung für die einzelnen Zonen. Sie sind in diesem Gesetz, in den Vorschriften zum kantonalen Nutzungsplan, im Bau- und Zonenreglement und in den Bestimmungen zu den Bebauungs- und Gestaltungsplänen enthalten.

Erläuterungen	Die Bau- und Nutzungsvorschriften umschreiben die Bauweise, den Zweck und das Mass der Nutzung für die einzelnen Zonen. Sie sind in diesem Gesetz, in den Vorschiften zum kantonalen Nutzungsplan, im Bau- und Zonenreglement und in den Bestimmungen der Bebauungs- und Gestaltungspläne enthalten. Sie sind ein Teil des Bau- und Zonenreglements mit Rechtssatzcharakter. Ihr Anwendungsbereich wird vom Zonenplan graphisch dargestellt (B 119 vom 12. August 1986, S. 14 f. [§ 15], in: GR 1986, S. 736 f.).
PBV	–
Urteile	–
Hinweise	–
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 17 *Zuständigkeit*

[1] Die Gemeinde
a erlässt Zonenpläne, Bau- und Zonenreglemente sowie Bebauungspläne; wird diese den Stimmberechtigten zustehende Befugnis dem Gemeindeparlament übertragen, ist wenigstens das fakultative Referendum zu gewährleisten,
b. [aufgehoben]
c. entscheidet über Gestaltungspläne,
d. kann Planungszonen bestimmen.

[2] Der Regierungsrat
a. erlässt kantonale Nutzungspläne mit den zugehörigen Vorschriften,
b. kann Planungszonen bestimmen,
c. genehmigt Zonenpläne, Bau- und Zonenreglemente und Bebauungspläne.

Erläuterungen	Mit dem - im Vergleich zu früher aufgewerteten - Bebauungsplan kann nicht nur in Einzelheiten, sondern erheblich vom Zonenplan und vom Bau- und Zonenreglement abgewichen werden (vgl. § 68 PBG). Der erweiterte Anwendungsbereich des Bebauungsplanes ist mit der Vorgabe verknüpft, dass dieser Plan im gleichen Verfahren wie der Zonenplan zu erlassen ist. So besteht die frühere Möglichkeit nicht mehr, wonach dem Gemeinderat die Kompetenz für den Erlass von Bebauungsplänen erteilt werden konnte. Bebauungspläne sind zwingend den Stimmberechtigten oder dem Gemeindeparlament vorzulegen. Damit ist für grössere Abweichungen von der Grundnutzungsordnung die demokratische Mitwirkung gewährleistet (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 23, in: KR 2013, S. 530).
PBV	–
Urteile	– Artikel 26 Absatz 1 RPG bestimmt, dass eine kantonale Behörde die Nutzungspläne und ihre Anpassungen genehmigt. Der Gestaltungsplan im Sinne von § 15 Absatz 1d PBG stellt einen Nutzungsplan im Sinne des RPG dar. Das PBG enthält keine Genehmigungszuständigkeit einer kantonalen Behörde für kommunale Gestaltungspläne (vgl. zur Zuständigkeit kantonaler Behörden zur Genehmigung von Nutzungsplänen im Kanton Luzern Urteil BGer. 1C_518/2010 vom 22. März 2011, E. 2.2). Das Verwaltungs- bzw. Kantonsgericht bezeichnet in seiner Praxis eine kantonale Genehmigung als unerlässlich, wenn mit dem Gestaltungsplan Fragen der Grundordnung geregelt werden. Die Verbindlichkeit des Gestaltungsplans soll aber dann nicht von der Genehmigung durch eine kantonale Behörde abhängen, wenn bloss die Art und das Mass der im Zonen- oder Bebauungsplan festgelegten Nutzung verfeinert werden. Hier soll es mit der Genehmigung auf kommunaler Stufe und den Rechtsschutzmöglichkeiten gemäss Artikel 33 RPG sein Bewenden haben. Ob diese Grenze überschritten werde, lasse sich in aller Regel nur im konkreten Einzelfall beurteilen (LGVE 1999 II Nr. 8 E. 6e). Das Bundesgericht hat diese Praxis in seinem Urteil 1C_518/2010 vom 22. März 2011 - zumindest im Ergebnis - nicht beanstandet. Mit dem hier zu beurteilenden Gestaltungsplan wird eine Überschreitung der Ausnützung gemäss Zonenplan um höchstens 10 Prozent zugelassen. Eine solche Abweichung erscheint gestützt auf § 75 Absatz 2 [Anhang] PBG grundsätzlich als zulässig. Es ist nicht ersichtlich,

	dass der Gestaltungsplan inhaltlich über den durch den Zonenplan und das PBG gesetzten Rahmen hinausginge. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass es sich um eine Verfeinerung der im Zonenplan festgelegten Nutzung im Sinne der Rechtsprechung des Verwaltungs- bzw. Kantonsgerichts handelt, bei welcher praxisgemäss auf die Genehmigung durch eine kantonale Behörde verzichtet werden kann (Urteil BGer. 1C_87/2012 vom 27. November 2012, E. 3). – Gestaltungsplan als Nutzungsplan «sui generis». Zur Tragweite der bundesrechtlichen Verpflichtung, Nutzungspläne durch eine kantonale Behörde genehmigen zu lassen. Präzisierung und Fortführung der in LGVE 1997 II Nr. 8 und 1996 II Nr. 1 publizierten Praxis (VGU V 98 98 vom 24. August 1999, E. 6 und 7, in: LGVE 1999 II Nr. 8).
Hinweise	–
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 18 *Anordnungen des Regierungsrates*

[1] Verlangt es das öffentliche Interesse, kann der Regierungsrat eine Gemeinde nach ihrer Anhörung verpflichten, ihren Zonenplan mit dem Bau- und Zonenreglement, Bebauungspläne oder Gestaltungspläne zu ändern oder sie dem Richtplan des Kantons anzupassen.

[2] Kommt eine Gemeinde dieser Verpflichtung innert gesetzter Frist nicht nach, trifft der Regierungsrat an ihrer Stelle und auf ihre Kosten die erforderlichen Massnahmen. Falls notwendig kommt sinngemäss das Verfahren nach § 33b zur Anwendung.

Erläuterungen	<u>Absatz 2</u> Wenn anstelle der Gemeinde der Regierungsrat eine Planung öffentlich auflegt, ist zur Wahrung der Interessen von Betroffenen ein Verfahren mit Einsprachemöglichkeit durchzuführen. Dies soll mit dem Hinweis auf das Verfahren nach § 33b PBG klargestellt werden (B 72 vom 24. Januar 2017, S. 43).
PBV	–
Urteile	–
Hinweise	–
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 19 *Vorprüfung*

[1] Zonenpläne, Bau- und Zonenreglemente und Bebauungspläne sind vor der öffentlichen Auflage dem Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement zur Vorprüfung im Rahmen von § 20 Absatz 2 einzureichen.

[2] Gestaltungspläne können der Gemeinde zu einer Vorprüfung unterbreitet werden.

Erläuterungen	–
PBV	–
Urteile	– Die Etappen des Ortsplanungsverfahrens folgen einer detaillierten kantonalen Regelung. Danach haben die Behörden dem Planungsträger jenen Zonenplanentwurf zu unterbreiten, der öffentlich aufgelegt wurde und - in der Regel - zuvor einem kantonalen Vorprüfungsverfahren unterzogen worden war. Ein abweichendes Vorgehen ist bloss unter besonderen Umständen haltbar. Dabei müssen aber die Mitwirkungsrechte der Bevölkerung gewahrt bleiben (VGU V 07 6 vom 20. Februar 2008, in: LGVE 2008 II Nr. 4).
Hinweise	– Wegleitung Ortsplanungsverfahren https://rawi.lu.ch/down_loads/down_loads_rp
Verweise	– § 20 Absatz 2 PBG (Prüfprogramm für Genehmigung von Bau- und Zonenordnungen und Bebauungsplänen)
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 20 *Genehmigungspflicht*

[1] Zonenpläne, Bau- und Zonenreglemente und Bebauungspläne bedürften zu ihrer Verbindlichkeit der Genehmigung des Regierungsrates.

[2] Bei der Genehmigung sind die Pläne und Vorschriften auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit und auf ihre Übereinstimmung mit den Richtplänen zu überprüfen.

[3] Änderungen im Hinblick auf die Zweckmässigkeit dürfen im Genehmigungsentscheid nur aus wichtigen Gründen vorgenommen werden. Die Betroffenen und die Gemeinde sind vorher anzuhören.

Erläuterungen	Absatz 1 Die gewählte Formulierung stellt klar, dass kantonale Nutzungspläne keiner kantonsrätlichen Genehmigung bedürfen (B 76 vom 20. Oktober 2000, S. 27, in: GR 2001, S. 248).
PBV	–
Urteile	– Die Behebung eines offensichtlichen Mangels oder Planungsfehlers (die für eine Einzonung gemäss Überbauungskonzept vorgesehene Erschliessungsstrasse durch die Grünzone wurde in der Zweckbestimmung der Vorschrift zur betreffenden Grünzone nicht aufgeführt) durch den Regierungsrat im Rahmen der Zweckmässigkeitskontrolle ist zulässig, sofern er sich auf das Erforderliche beschränkt und die Gemeindeautonomie nicht verletzt wird. Letzteres ist nicht der Fall, wenn die Gemeinde den Regierungsrat ausdrücklich zur Behebung des Mangels auffordert (vgl. E. 5.3 des Urteils 1C_534/2019 des Bundesgerichts vom 20. Oktober 2020). – Der Genehmigungsvorbehalt zu Gunsten des Regierungsrates basiert auf Artikel 26 RPG sowie den §§ 20 und 64 Absatz 1 PBG. In seiner Funktion als Genehmigungsinstanz verletzt der Regierungsrat weder Artikel 50 BV noch § 68 Absatz 2 KV, wenn er seiner Überprüfungsbefugnis und Überprüfungsverpflichtung im Rahmen von § 20 Absätze 2 und 3 PBG nachkommt (LGVE 2013 IV Nr. 9 E. 4.1). Der Gesetzgeber hat dem Regierungsrat an sich weitgehende Kompetenzen eingeräumt. Demnach kann sich eine Gemeinde dann nicht mit Erfolg auf eine Verletzung der Gemeindeautonomie berufen, wenn der Regierungsrat die Befugnis zur Überprüfung der Recht- und Zweckmässigkeit einer Ortsplanungsrevision in sachgerechter Weise wahrnimmt und kommunales Recht auf die Übereinstimmung mit übergeordnetem Recht bzw. übergeordneter Planung überprüft. Dabei hat der Regierungsrat jene Grenzen zu beachten, die ihm der Gesetzgeber vorgegeben hat. Nach § 20 Absatz 3 PBG darf der Regierungsrat auch im Rahmen einer blossen Zweckmässigkeitskontrolle Änderungen vornehmen, wenngleich diesbezüglich nur aus wichtigen Gründen. Er darf indes nicht erst einschreiten, wenn die Gemeinde ohne sachliche Gründe eine Lösung getroffen hat oder diese unhaltbar wäre. Er ist vielmehr gehalten, bereits dann korrigierend einzugreifen, wenn sich die Haltung des kommunalen Planungsträgers auf Grund der überkommunalen Rechtslage als unzweckmässig erweist oder wenn diese - mit Blick auf Bundesrecht - den wegleitenden Zielen und Grundsätzen der Raumplanung weder entspricht noch in sachgerechter Weise Rechnung

	trägt. Versagt demnach die kantonale Genehmigungsbehörde mit vernünftiger, sachlicher Begründung einer Ortsplanungsrevision die Genehmigung, dringt eine Gemeinde mit der Rüge der Verletzung der Gemeindeautonomie nicht durch (vgl. auch VGU V 05 154 vom 8. Mai 2007, E. lb/ee, mit Hinweisen auf BGE 116 Ia 221 E. 2c) (KGU 7H 13 97 vom 11. August 2014, E. 8.2). – Artikel 26 Absatz 1 RPG bestimmt, dass eine kantonale Behörde die Nutzungspläne und ihre Anpassungen genehmigt. Der Gestaltungsplan im Sinne von § 15 Absatz 1d PBG stellt einen Nutzungsplan im Sinne des RPG dar. Das PBG enthält keine Genehmigungszuständigkeit einer kantonalen Behörde für kommunale Gestaltungspläne (vgl. zur Zuständigkeit kantonaler Behörden zur Genehmigung von Nutzungsplänen im Kanton Luzern: Urteil BGer. 1C_518/2010 vom 22. März 2011 E. 2.2). Das Verwaltungs- bzw. Kantonsgericht bezeichnet in seiner Praxis eine kantonale Genehmigung als unerlässlich, wenn mit dem Gestaltungsplan Fragen der Grundordnung geregelt werden. Die Verbindlichkeit des Gestaltungsplans soll aber dann nicht von der Genehmigung durch eine kantonale Behörde abhängen, wenn lediglich die Art und das Mass der im Zonen- oder Bebauungsplan festgelegten Nutzung verfeinert werden. Hier soll es mit der Genehmigung auf kommunaler Stufe und den Rechtsschutzmöglichkeiten gemäss Artikel 33 RPG sein Bewenden haben. Ob diese Grenze überschritten werde, lasse sich in aller Regel nur im konkreten Einzelfall beurteilen (LGVE 1999 II Nr. 8 E. 6e). Das Bundesgericht hat diese Praxis in seinem Urteil 1C_518/2010 vom 22. März 2011 - zumindest im Ergebnis - nicht beanstandet. Mit dem hier zu beurteilenden Gestaltungsplan wird eine Überschreitung der Ausnützung gemäss Zonenplan um höchstens 10 Prozent zugelassen. Eine solche Abweichung erscheint gestützt auf § 75 Absatz 2 [Anhang] PBG grundsätzlich als zulässig. Es ist nicht ersichtlich, dass der Gestaltungsplan inhaltlich über den durch den Zonenplan und das PBG gesetzten Rahmen hinausgehen würde. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass es sich um eine Verfeinerung der im Zonenplan festgelegten Nutzung im Sinne der Rechtsprechung des Verwaltungs- bzw. Kantonsgerichts handelt, bei welcher praxisgemäss auf die Genehmigung durch eine kantonale Behörde verzichtet werden kann (Urteil BGer. 1C_87/2012 vom 27. November 2012, E. 3). – Innerhalb der gesetzlichen Schranken sind die Gemeinden bei der Ortsplanung autonom. Änderungen im Hinblick auf die Zweckmässigkeit dürfen im Genehmigungsentscheid des Regierungsrates nur aus wichtigen Gründen vorgenommen werden. Er hat aber einzuschreiten, wenn das Planungsermessen überschritten wird. - Wird ein Zonenteil nicht genehmigt, kann auf eine Rückweisung verzichtet werden, wenn die zu treffende Anordnung klar bestimmbar ist, wenn beispielsweise nur eine einzige Zoneneinteilung in Frage kommt. - Bei der Ausscheidung von Bauzonen sind die Planungsgrundsätze optimal zu berücksichtigen. Zudem ist eine Abwägung aller privaten und öffentlichen Interessen, die aufgrund des geltenden Rechts und der konkreten Umstände als massgeblich erscheinen, vorzunehmen (RRE Nr. 71 vom 15. Januar 1991, E. 1 und 2, in: LGVE 1991 III Nr. 18).
Hinweise	– Wegleitung Ortsplanungsverfahren https://rawi.lu.ch/down_loads/down_loads_rp
Verweise	–

Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 21 *Veröffentlichung*

[1] Die Gemeinde hat im Luzerner Kantonsblatt zu veröffentlichen:
a. die Genehmigung der Zonenpläne, der Bau- und Zonenreglemente und der Bebauungspläne,
b. den Entscheid über Gestaltungspläne.

[2] Das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement hat den Erlass kantonaler Nutzungspläne und der zugehörigen Vorschriften im Luzerner Kantonsblatt zu veröffentlichen.

Erläuterungen	Die Nutzungspläne und die Nutzungsvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat bzw. den Entscheid der Gemeinde in Kraft (§§ 64 Abs. 4, 69 und 77 Abs. 2 PBG). Mit der Veröffentlichung im Kantonsblatt werden diese Entscheide bekanntgemacht (B 119 vom 12. August 1986, S. 16 [§ 20], in: GR 1986, S. 738).
PBV	–
Urteile	–
Hinweise	–
Verweise	– §§ 1 (Amtliche Veröffentlichungen) und 3 (Wirkung) des Gesetzes über die amtlichen Veröffentlichungen (Publikationsgesetz; SRL Nr. 27)
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 22 *Anpassung*

[1] Haben sich die Verhältnisse erheblich geändert, werden die Nutzungspläne und die Bau- und Zonenreglemente überprüft und angepasst oder aufgehoben.

[2] Die Gemeinde hat die Nutzungspläne und die Bau- und Zonenreglemente alle zehn Jahre zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen beziehungsweise die Anpassung zu verlangen.

[3] Die Pläne und Reglemente sind in dem für ihren Erlass vorgeschriebenen Verfahren anzupassen oder aufzuheben. Gestaltungspläne können koordiniert mit dem Erlass oder der Änderung des Zonenplans, des Bau- und Zonenreglements oder von Bebauungsplänen auch im Verfahren nach den §§ 61–64 Absätze 1–4 aufgehoben werden.

Erläuterungen

Absatz 1

Der erste Absatz stützt sich auf Artikel 21 Absatz 2 RPG. Die Bestimmung des RPG sucht zwischen dem Anspruch auf Aktualität der Nutzungspläne und dem Bedürfnis nach Rechtssicherheit einen gangbaren Mittelweg: Nutzungspläne werden angepasst, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Es müssen tatsächliche oder rechtliche Gründe vorliegen, die gewichtig sind (BGE 109 Ia 113).
Zu den Verhältnissen gehören nicht nur tatsächliche Umstände wie Bevölkerungsbewegungen, Wirtschaftsentwicklung, Lebensgewohnheiten, finanzielle Lage des Gemeinwesens, sondern ebenso sehr die rechtlichen Umstände, namentlich die Raumplanungs-, Gewässerschutz- und Umweltschutzgesetzgebung, die Rechtsprechung und vor allem Festsetzungen des kantonalen Richtplanes.
Nicht jede erhebliche Änderung der Verhältnisse zieht eine Planänderung nach sich: Jeder Anpassung muss - wie bei den Eingriffen in das Eigentum überhaupt - eine Interessenabwägung vorausgehen. Deshalb werden Nutzungspläne in solchen Fällen immer überprüft, aber nur nötigenfalls angepasst. Das Gewicht der erheblich veränderten Umstände ist mit den entgegenstehenden privaten und öffentlichen Interessen an der Rechtsbeständigkeit eines Planes zu messen. Je neuer ein Plan ist, umso mehr darf mit seiner Beständigkeit gerechnet werden, und je einschneidender sich die beabsichtigte Änderung auswirkt, umso schwerer müssen die Gründe wiegen, welche für die Planänderung sprechen. Sondernutzungspläne beanspruchen dabei in der Regel längeren Bestand als allgemeine Zonenpläne (B 119 vom 12. August 1986, S. 16 [§ 21], in: GR 1986, S. 738).

Absatz 2

In Absatz 2 wird die Gemeinde angewiesen, die Nutzungspläne sowie die Bau- und Zonenreglemente alle zehn Jahre zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen bzw. bei Gestaltungsplänen die Anpassung zu verlangen. Mit einer solchen Überprüfung wird verhindert, dass Nutzungspläne in Kraft bleiben, obwohl sich die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse erheblich geändert haben (B 119 vom 12. August 1986, S. 16 f. [§ 21], in: GR 1986, S. 738 f.).

	<u>Absatz 3</u> Die Pläne und Reglemente sind in dem für ihren Erlass vorgeschriebenen Verfahren anzupassen. Es kann Situationen geben, bei denen Nutzungspläne sowie Bau- und Nutzungsvorschriften aufgehoben werden müssen, weil diese überhaupt nicht mehr aktuell sind. § 22 regelt daher mit der Anpassung auch die Aufhebung, die im gleichen Verfahren zu erfolgen hat (B 119 vom 12. August 1986, S. 16 f. [§ 21], in: GR 1986, S. 739). Für die Aufhebung oder die Anpassung eines Gestaltungsplanes gilt das für den Erlass vorgeschriebene Verfahren. Es kann aber zweckmässig sein, im Rahmen einer Ortsplanungsrevision oder beim Erlass eines Bebauungsplanes gleichzeitig den Gestaltungsplan für ein Gebiet aufzuheben. Das gilt insbesondere für altrechtliche Gestaltungspläne oder dort, wo für Gestaltungs-plangebiete in der Zonen- oder Bebauungsplanung detaillierte Vorschriften erlassen werden, welche die weitere Geltung des Gestaltungsplanes erübrigen oder zu diesem gar im Widerspruch stehen. Aus diesem Grund besteht die Möglichkeit, Gestaltungspläne auch im Rahmen des Ortsplanungsverfahrens gemäss den §§ 61 ff. PBG aufzuheben (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 23, in: KR 2013, S. 530).
PBV	–
Urteile	– Die Überprüfung eines 21 Jahre alten Gestaltungsplans verstösst nicht gegen den Grundsatz der Planbeständigkeit. Daran vermag auch eine vor wenigen Jahren genehmigte Planänderung nichts zu ändern, zumal diese nur eine punktuelle Änderung, also nicht eine gesamthafte Überprüfung des Gestaltungsplans, beinhaltete. Allgemeinen raumplanerische Aspekte (Tendenz in den letzten Jahren hin zu einer inneren Verdichtung, möglichst vollständiger Nutzung der Baulandreserven, Reduktion der Oberflächenversiegelung, erhöhter Parkplatzbedarf) und eine geänderte Marktlage (hinsichtlich der Dimensionen der Wohneinheiten) können grundsätzlich für die Überprüfung einer Plananpassung sprechen. Es besteht ein öffentliches Interesse daran besteht, Planung und Wirklichkeit bei Bedarf in Übereinstimmung zu bringen. Wenn sich – insbesondere nach Erreichen des Planungshorizonts – zeigt, dass das baulich Realisierte dem Geplanten nicht mehr entspricht, ist ein öffentliches Interesse an der Beseitigung dieser Diskrepanz nicht von der Hand zu weisen. Es besteht an offensichtlichen Qualitätsverbesserungen wie der unterirdischen Parkierung eigener Fahrzeuge ein erhebliches öffentliches Interesse (n.p. KGU 7H 16 281 vom 19.12.2017, E.3.3, 3.7.4 und 5.1). – Der Grundsatz der Planbeständigkeit bezieht sich einzig auf die Änderung / Anpassung eines bereits in Kraft getretenen (Sonder)Nutzungsplans. Davon nicht erfasst wird der Erlass eines neuen Plans und zwar auch dann nicht, wenn der neue Sondernutzungsplan den auf anderer Stufe stehenden Nutzungsplan weiter ausführt resp. präzisiert (n.p. KGU 7H 16 25 vom 3.3.2017, E. 8.3). – Ob eine Plananpassung gerechtfertigt erscheint, beurteilt sich nach ständiger Praxis aufgrund einer Interessenabwägung. Zu beachten ist einerseits die Notwendigkeit einer gewissen Stabilität nutzungsplanerischer Festlegungen, andererseits das Interesse, Pläne gegebenenfalls an eingetretene Veränderungen anzupassen. Zu berücksichtigen sind dabei insbesondere die Geltungsdauer des Nutzungsplans, das Ausmass seiner Realisierung und Konkretisierung, das Gewicht des Änderungsgrunds, der

	Umfang der Planänderung sowie das öffentliche Interesse daran. In casu ist der Gestaltungsplan mehr als 20 Jahre alt. Dessen Anpassung verstösst in zeitlicher Hinsicht nicht gegen den Grundsatz der Planbeständigkeit (n.p. KGU 7H 14 303 vom 8. September 2015, E. 4.1 und 5.1). – Vor dem Entscheid über eine Nutzungsplanänderung (Auf- und Umzonung) ist unter Einbezug des Inhabers einer risikorelevanten Anlage (wie einer Erdgashochdruckleitung) vertieft zu prüfen, welche Massnahmen zur Risikominderung zur Verfügung stehen. Letztere sind gegebenenfalls als Auflagen zu verfügen, ins Bau- und Zonenreglement zu übernehmen oder vertraglich festzuhalten (KGU 7H 13 62 vom 10. Juni 2014, E. 5.1). – Weicht ein Bauvorhaben in einschneidender Weise vom Gesamtkonzept des zugrundeliegenden Gestaltungsplans ab, so erweist sich die Durchführung eines Planänderungsverfahrens vor dem Baubewilligungsverfahren als unverzichtbar. Damit soll unter anderem auch sichergestellt werden, dass mit Blick auf einen seinerzeit erteilten Gestaltungsplanbonus die bisherigen Qualitätsmerkmale erhalten bleiben oder noch realisiert werden. Wird ein Gestaltungsplan jeweils nur aufgrund eines konkreten und aktuellen Bedürfnisses punktuell geändert, so widerspricht dies geradezu einer gesamtheitlichen Planung, wie sie Sinn und Zweck des Gestaltungsplans erfordern. Eine Gestaltungsplanänderung, die sich in ausgeprägter Weise an einem konkreten Bauvorhaben orientiert, das lediglich auf einem Teil des noch unüberbauten Gestaltungsplangebiets realisiert werden soll, wobei die Bedürfnisse der ebenfalls noch nicht überbauten Restfläche weitgehend ausser Acht gelassen werden, verhindert demnach die notwendige (parzellenübergreifende) Gesamtsicht und ist nicht zu genehmigen bzw. aufzuheben. Zudem lässt sich mit einer solchen Planung ein erhebliches öffentliches Interesse an einer Planänderung zumindest im Regelfall nicht nachweisen (VGU V 06 158 / V 06 159 vom 16. Mai 2007, E. 5-7, in: LGVE 2007 II Nr. 8). – Nach Artikel 21 Absatz 2 RPG werden die Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst, wenn sich die Verhältnisse wesentlich geändert haben. Ein Zonenplan kann seinen Zweck nur erfüllen, wenn er eine gewisse Beständigkeit aufweist (BGE 120 Ia 227 E. 2b S. 231 mit Hinweisen). Andererseits sind Pläne revidierbar, da dem Grundeigentümer kein Anspruch auf dauernden Verbleib seines Landes in derselben Zone zukommt und Planung und Wirklichkeit bei Bedarf in Übereinstimmung gebracht werden müssen (BGE 123 I 175 E. 3a S. 182 f.). Für die Frage, ob die Veränderung der Verhältnisse erheblich ist und damit ein öffentliches Interesse an einer Planänderung besteht, bedarf es einer Interessenabwägung unter Berücksichtigung u.a. der Geltungsdauer des anzupassenden Zonenplans, seines Inhalts, des Ausmasses der beabsichtigten Änderung und deren Begründung (vgl. BGE 128 I 190). Je neuer ein Zonenplan ist, umso mehr darf mit seiner Beständigkeit gerechnet werden, und je einschneidender sich die beabsichtige Änderung auswirkt, umso gewichtiger müssen die Gründe sein, die für die Planänderung sprechen (BGE 120 Ia 227 E. 2c S. 233; 113 Ia 444 E. 5a S. 455). Nach Ablauf des Planungshorizontes, der für Bauzonen 15 Jahre beträgt (Art. 15 Bst. b RPG), sind Zonenpläne grundsätzlich einer Überprüfung zu unterziehen und nötigenfalls anzupassen. Je näher eine Planungsrevision dieser Frist kommt, desto geringer ist deshalb das Vertrauen auf die Beständigkeit des Plans, und umso eher können auch geänderte Anschauungen und Absichten der Planungsorgane als zulässige Begründung für eine Revision berücksichtigt werden (Urteil BGer. 1P.91/2007 vom 16. April 2007, E. 2.1).

	– Im Verfahren der Baubewilligung können jene Fragen nicht mehr aufgegriffen werden, die der Gestaltungsplan abschliessend vorschreibt. Sofern Abweichungen von verbindlichen Vorgaben des Gestaltungsplanes erwogen werden, hat dies nicht im Rahmen eines gewöhnlichen Baubewilligungs-, sondern prinzipiell in einem förmlichen Planänderungsverfahren zu geschehen (VGU V 04 204 vom 16. Februar 2005, E. 2). – Die Anpassung eines Bebauungsplanes setzt voraus, dass einerseits die Verhältnisse sich erheblich geändert haben und anderseits die öffentlichen Interessen an der Planänderung gegenläufige private oder öffentliche Interessen an der Erhaltung des Plans überwiegen. Eine erhebliche Änderung der Verhältnisse liegt insbesondere vor, wenn der Planungsträger eine andere Lösung getroffen hätte, wären die neuen Gegebenheiten zur Zeit der Ausarbeitung oder der Genehmigung des Plans massgeblich gewesen (RRE Nr. 320 vom 18. März 2003, E. 2-7, in: LGVE 2003 III Nr. 19). – Eine Baubeschränkung, die Bestandteil eines Reglements zu einem Gestaltungsplan ist, lässt sich nur in dem dafür vorgesehenen Verfahren abändern (VGU V 01 251 vom 6. September 2002, E. 5, in: LGVE 2002 II Nr. 10). – Zuständigkeit des Gemeinderats zur Prüfung der Voraussetzungen für eine Zonenplanrevision. Vorgehensweise des Gemeinderats, falls ein Privater - konkret ein Nachbar - ein Gesuch um eine Zonenplanänderung einreicht (VGU V 99 260 vom 15. Juni 2000, E. 2-4, in: LGVE 2000 II Nr. 7). – Grundsätze für die Festlegung von Bauzonen. Zusammenfassung von Lehre und Praxis. Voraussetzungen für die Anpassung von Nutzungsplänen. Die Berufung auf Planbeständigkeit ist zulässig, wenn sich die in Frage stehenden Pläne als bundesrechtskonform erweisen (VGU V 98 106 vom 17. Dezember 1998, E. 5-7, in: LGVE 1998 II Nr. 5).
Hinweise	–
Verweise	– Artikel 21 Absatz 2 RPG (Anpassung der Nutzungspläne)
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 23 *Zweck und Anwendungsbereich*

Zur Bestimmung der zulässigen maximalen und minimalen Nutzung in den Bauzonen können im Bau- und Zonenreglement Überbauungsziffern und Grünflächenziffern festgelegt werden.

Erläuterungen

Bauziffern dienen der Regelung der Dichte einer Überbauung. Die IVHB beschränkt sich dabei in Nachachtung des Harmonisierungsgedankens darauf, noch vier Bauziffern zur Verfügung zu stellen: die Geschossflächenziffer, die Baumassenziffer, die Überbauungsziffer und die Grünflächenziffer. Die - in den Kantonen unterschiedlichst geregelte - Ausnützungsziffer dagegen sieht die IVHB nicht vor, weshalb daran nicht festgehalten werden konnte (vgl. § 24 Anhang PBG).

Als eigentlicher Ersatz für die Ausnützungsziffer konzipiert ist in der IVHB die Geschossflächenziffer. Aus den in der Botschaft B 62 vom 25. Januar 2013 angeführten Gründen (siehe dort S. 24 f., in: KR 2013, S. 530 ff.) wurde indes auf die Übernahme der Geschossflächenziffer verzichtet.

Die in der IVHB ebenfalls geregelte Baumassenziffer kam im Kanton Luzern bisher nicht zur Anwendung, obschon sie das PBG ebenfalls kannte (§ 26). Da keine überzeugenden Gründe für eine Verwendung dieser Ziffer bestanden, wurde sie nicht mehr weiter vorgesehen.

Als Ersatz der bisherigen Ausnützungsziffer ist die im PBG ebenfalls bereits verankerte (vgl. § 25 Anhang PBG), allerdings nach den Vorgaben der IVHB neu definierte Überbauungsziffer (ÜZ) übernommen worden. Die ÜZ, welche je Nutzungszone die Körnung der Überbauung bestimmt und letztlich den "Fussabdruck" der einzelnen Baute auf dem jeweiligen Grundstück begrenzt, ist eine einfach anwendbare und auch eine einfach bestimmbare Bauziffer. Sie begünstigt in Übereinstimmung mit der erwünschten Verdichtung hohe, kompakte Bauformen.

Die ÜZ für bestehende Bauvolumen lässt sich auf der Basis der Angaben der amtlichen Vermessung (Bodenbedeckung) vergleichsweise einfach ermitteln. In ländlichen Gebieten wird eine maximale ÜZ von 0,25 sachgerecht sein, im städtischen Raum können diese Werte höher ausfallen. Den unterschiedlichen Bauvolumen kann durch die geeignete Festlegung von ÜZ begegnet werden. Zudem lässt es § 25 Absatz 2 PBG zu, dass die ÜZ nicht nur für Zonen und Nutzungen, sondern auch für Gebäude unterschiedlich festgelegt werden kann.

Bei Neuüberbauungen schafft die ÜZ für alle Beteiligten, also auch für die Nachbarinnen und Nachbarn, eine einfache und klare Ausgangslage. Dass die ÜZ nicht zu simplen, schuhschachtelartigen Gebäudekörpern führt, kann die Gemeinde mit der Festlegung von unterschiedlichen ÜZ je Zone, Nutzung und Gebäude oder abhängig von der zulässigen Gesamthöhe sowie der Festlegung von Höhenbeschränkungen und weiteren Korrekturmöglichkeiten begegnen (vgl. dazu die Erläuterungen zu den §§ 25, 122 und 139 PBG). Ohnehin ist es nicht Aufgabe der ÜZ, die konkrete Gestaltung einer Baute zu regeln. Im Übrigen verfügen die Gemeinden über zureichende Möglichkeiten zur Beeinflussung der Gestaltung der Bauten. So können sie etwa mit der Festlegung von Fassadenhöhen und Vorgaben zu Zurückversetzungen für das oberste Geschoss (§ 139 Abs. 3 und 4 PBG) die Erscheinung und Gestaltung der Baukörper unmittelbar beeinflussen.

Die Grünflächenziffer findet in vielen Gemeinden Anwendung und hat sich bewährt hat. Im Einzelnen wird dazu auf die Erläuterungen zu § 27 PBG

	verwiesen (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 24 ff., in: KR 2013, S. 530 ff.). ►Der Regierungsrat setzt § 23 gemeindeweise in Kraft (vgl. Anhang PBG).
PBV	–
Urteile	–
Hinweise	–
Verweise	– §§ 25 (Überbauungsziffer) und 27 PBG (Grünflächenziffer)
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 25 *Überbauungsziffer*

[1] Die Überbauungsziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

[2] Sie kann für Zonen, Nutzungen und Gebäude sowie innerhalb einer Zone differenziert nach Gesamthöhen festgelegt werden.

Erläuterungen	Absatz 1 Die Definition der Überbauungsziffer (ÜZ) in Absatz 1 entspricht der Formulierung in Ziffer 8.4 des Anhangs 1 zur IVHB (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 26, in: KR 2013, S. 535). Absatz 2 Nach Absatz 2 können verschiedene ÜZ für ganze Zonen, für bestimmte Nutzungen, aber auch für einzelne Gebäude (etwa für Klein- und Anbauten) festgelegt werden. Aus gestalterischen Gründen ist für die Gemeinden die Flexibilität bei der Festlegung der ÜZ zudem insoweit vergrössert, als abhängig von der Gesamthöhe eine unterschiedliche ÜZ zur Anwendung kommen kann. So kann die Gemeinde beispielsweise in einer Wohnzone mit einer zulässigen Gesamthöhe von 11 m eine höhere ÜZ zulassen, wenn statt einer Baute mit der maximal zulässigen Gesamthöhe bloss eine solche mit einer Gesamthöhe von 8 m realisiert wird. Die Regelung erlaubt es, der örtlichen Situation entsprechend allenfalls eine Bebauung eher in die Breite als in die Höhe zuzulassen. Sinnvoll ist dabei eine Abstufung etwa im Umfang der Höhe eines üblichen Geschosses (ca. 3 m). Für den zulässigen Grenzabstand massgeblich ist in diesen Fällen die im Einzelfall beanspruchte geringere maximal zulässige Gesamthöhe, denn nur wenn bei einer geringeren Bauhöhe auch tatsächlich näher an die Grenze gebaut werden darf, findet diese Variante in der Praxis überhaupt Verwendung. Diese Sichtweise hält auch mit Blick auf die mit dem Grenzabstand geschützten privaten und öffentlichen Interessen stand, nimmt doch deren Beeinträchtigung mit geringerer Bauhöhe ab (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 26, in: KR 2013, S. 535). ►Der Regierungsrat setzt § 25 gemeindeweise in Kraft (vgl. Anhang PBG).
PBV	Vgl. die Erläuterungen zu den Ausführungsvorschriften der Überbauungsziffer (§§ 11- 17, 68 Abs. 2 PBV) in § 29 PBG sowie die Erläuterungen des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartementes vom 28. Dezember 2016 zur Änderung der Planungs- und Bauverordnung vom 28. Juni 2016 unter https://baurecht.lu.ch/
Urteile	– Im konkreten Fall wurde vom Kantonsgericht in Bezug auf die Verbindung von Erd-und Untergeschoss festgestellt, dass eine innen liegende Erschliessung vorhanden ist, mithin die notwendige Erschliessung nicht über die neu gebaute Aussentreppe vom Balkon des Erdgeschosses ins Untergeschoss erfolgt. Deshalb kann bei der Aussentreppe nicht von einer ausgelagerten und damit anrechenbaren aussenliegenden Erschliessungsfläche gesprochen werden. Würde diese Fläche ebenfalls angerechnet, wäre die Bauherrin insofern benachteiligt, als sie sich die Erschliessungsfläche für die Verbindung von Erd- und Untergeschoss doppelt anrechnen lassen

müssten, und zwar einmal innen und einmal aussenliegend. Daher ist die Treppenanlage vom Erdgeschoss gegen das Untergeschoss – unabhängig von einer volumenbildenden Ausgestaltung – nicht bei der anrechenbaren Geschossfläche zu berücksichtigen (KGU 7H 18 296 vom 6. April 2020).

– Die Zuweisung einer der Wohnzone zugewiesenen Fläche einer Zufahrt kann nichts anderes bedeuten, als dass gemäss Zonenplan nicht von einer Erschliessungsfläche gemäss § 11 Abs. 3 PBV auszugehen ist. Gemäss Zonenplan darf die betreffende Fläche damit für die Berechnung der Überbauungsziffer als Grundstücksfläche angerechnet werden. Der Zonenplan hätte im Planungsverfahren angefochten werden müssen. Die Plananfechtung im Baubewilligungsverfahren ist hingegen grundsätzlich ausgeschlossen bzw. nur in selten Ausnahmefällen zulässig. Gemäss der kantonalen Richtlinie zur Darstellung der Verkehrszonen ist es denn auch das Ziel der einheitlichen Erfassung der Verkehrszonen in den Zonenplänen, dass in allen Bauzonen mit festgelegter Überbauungsziffer die anrechenbare Grundstücksfläche als die in der Zonenfarbe dargestellte Parzellenfläche erkennbar ist (BGer 1C_20/2019 E. 3.3-3.5).

– **(Achtung: nicht bestätigt in BGer 1C_20/2019; vgl. Kommentar unter Hinweise).** Die Nichtzuweisung zur Verkehrszone im Rahmen der Ortsplanung präjudiziert nicht die Frage, ob es sich nach § 11 Abs. 3 PBV um eine (nicht anrechenbare) Feinerschliessung handelt. Mit anderen Worten kann eine Feinerschliessung im Baubewilligungsverfahren auch bejaht werden, wenn diese Fläche im Ortsplanungsverfahren einer Wohnzone zugewiesen wurde. Nur grundstücksinterne Erschliessungsanlagen sind eigentliche Hauszufahrten und damit anrechenbare Grundstücksfläche, während Erschliessungsflächen, die zwar das entsprechende Baugrundstück tangieren, aber weiterführen und nebst dem Baugrundstück auch andere Grundstücke erschliessen, nicht anrechenbare Grundstücksfläche darstellen (n.p. KGU 7H 18 12 vom 21. November 2018, E. 7.3, 8.6.1).

– Bei der Ausnützungsziffer und der Überbauungsziffer handelt es sich um zwei gänzlich verschiedene Begriffe und Institute, weshalb sich beim Wechsel auf letztere eine Umrechnung der übertragenen Bruttogeschossfläche (BGF) resp. anrechenbaren Geschossfläche (aGF) aufdrängt (E. 4.3.3). Die Umrechnung erfolgt mittels Division: Die übertragene BGF resp. aGF dividiert durch die zulässige Anzahl Geschosse ergibt die entsprechende überbaubare Grundfläche (üGF; E. 4.7), wobei diese Umrechnungsmethode mit einer gewissen Ungenauigkeit behaftet ist (E. 4.9). Die Übertragung des Rechts auf die nicht beanspruchte üGF ist auf Kosten der berechtigten Grundeigentümer im Grundbuch anzumerken. Dies gilt auch, wenn die Anmerkung aufgrund einer Rechtsänderung erfolgen muss und der Antrag für diese Bereinigung vom belasteten Grundeigentümer stammt (E. 5.2). (LGVE 2016 IV Nr. 3 [7H 14 364/7H 15 1]). **Achtung**: Ab 1. August 2016 gilt § 68 Abs. 2 PBV, wonach das Recht auf Realisierung übertragener Ausnützung im Sinn von § 14 der aufgehobenen Planungs- und Bauverordnung verwirkt mit der gemeindeweisen Einführung der Überbauungsziffer gemäss IVHB.

Hinweise

I. Anrechenbare Grundstücksfläche

1. Anwendungsbereich von § 15 PBV

Nach § 15 PBV wird der Flächenverlust durch eine entsprechende Erhöhung der Überbauungsziffer ausgeglichen, wenn ein Grundstück für Wasserbau-

	und Strassenprojekte im öffentlichen Interesse beansprucht wird. Was ist der Anwendungsbereich von § 15 oder anders gefragt, welche für Wasserbau- und Strassenprojekte abgetretenen Flächen, sei es freiwillig oder durch Enteignung, sind weiterhin «anrechenbar», werden also durch eine Erhöhung der ÜZ ausgeglichen? Entscheidend ist, wann die Abtretung erfolgte, denn mit der Einführung der ÜZ werden «die Uhren auf 0» gestellt: ▪ Unter dem alten AZ-Regime erfolgte Abtretungen von Land sind unbeachtlich, weil eine früher erfolgte Verkleinerung der Parzellengrösse bei der erstmaligen Festlegung der ÜZ im Rahmen einer planerischen Beurteilung zu beachten und der Verlust der anrechenbaren Grundstücksfläche allenfalls auszugleichen war. ▪ Nach Inkrafttreten der neuen Regelung (massgebender Zeitpunkt: Inkraftsetzung des IVHB-Regimes gemäss SRL 736a) erfolgte Abtretungen (massgebender Zeitpunkt: Rechtskraft der Projektbewilligung) können nach § 15 PBV durch eine Erhöhung der ÜZ ausgeglichen werden (Fläche ohne Abtretung 800 m^2, Abtretung 50 m^2, ÜZ 0.2 ergibt 170 m^2 [160 m^2 + Ausgleich von 10 m^2). Nach Inkrafttreten der Bau- und Zonenordnung mit ÜZ gilt der Ausgleich nach § 15 PBV «bei Realisierung künftiger öffentlicher Infrastrukturvorhaben» (vgl. Erläuterungen zur Planungs- und Bauverordnung vom 29. Oktober 2013 zu § 15 PBV). Künftige Infrastrukturvorhaben können aus <u>heutiger</u> Sicht in der Vergangenheit liegen, weil die Aussage in den Erläuterungen im Hinblick auf das Inkrafttreten am 1. Januar 2014 formuliert wurde. Als «künftig» gilt somit der Zeitraum des Inkrafttretens der kommunalen Bau- und Zonenordnung (Einführung ÜZ) bis heute. Eine Abtretung kann somit nur ausgeglichen werden, wenn die Projektbewilligung unter dem neuen Recht rechtskräftig geworden ist («neurechtliche» Abtretung). Ist sie schon vor Inkrafttreten der neuen Bau- und Zonenordnung rechtskräftig geworden, gilt sie als nicht anrechenbare «altrechtliche» Abtretung. 2. Abgrenzung Feinerschliessung / Zufahrt Die Abgrenzung von Feinerschliessung und Zufahrt ist entscheidend für die Frage, ob die betreffende Verkehrsfläche von der anrechenbaren Grundstücksfläche abzuziehen ist oder nicht (Art. 11 Abs. 3 PBV). Ist diese Fläche in der Nutzungsplanung der Verkehrszone zugewiesen, muss sie abgezogen werden. Nicht abgezogen werden muss sie dagegen gemäss BGr. 1C_20/2019, wenn sie nicht der Verkehrszone (sondern z.B. einer Wohnzone) zugewiesen ist, weil diese Festlegung für die nachfolgenden Verfahren präjudizierend wirkt. Diese Rechtsprechung ist problematisch. Damit werden Fragen ins Ortsplanungsverfahren vorverlagert, die bisher zweckmässigerweise erst im Baubewilligungsverfahren abschliessend beurteilt werden konnten. Was bedeutet dies für die Praxis? A. Weniger problematisch erscheint der Fall, dass die Erschliessungssituation unverändert bleibt und im Rahmen des Bauprojekts bloss eine Zufahrt ergänzt wird. Dann wirkt die Zuweisung zu einer Wohnzone / Verkehrszone präjudizierend und kann, selbst wenn sie falsch ist, grundsätzlich nicht mehr geändert werden, ausser die akzessorische Überprüfung des Zonenplans wäre zulässig (bei veränderten rechtlichen oder tatsächlichen Verhältnissen oder wenn der Einsprecher vorher nicht die Möglichkeit hatte sich zu wehren). B. Erfolgt im Rahmen eines Bauprojekts eine Umgestaltung der Erschliessungssituation mit Feinerschliessung und Zufahrt, sollte eine Neubeurteilung der rechtlichen Situation erfolgen, weil dann tatsächlich veränderte

Verhältnisse vorliegen. Dann könnte also auch eine Fläche, die bisher nicht der Verkehrszone zugewiesen war, neu als tatsächliche Erschliessungsfläche im Sinne von § 11 Abs. 3 PBV gelten. Ist eine Fläche, die neu nicht mehr als Verkehrsfläche dient, der Verkehrsfläche zugewiesen, besteht bezüglich Anrechenbarkeit kein Problem, da diese Fläche ohnehin nicht anrechenbar war. Das Problem ist vielmehr, dass sie nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche gerechnet werden darf, obwohl sie keine Verkehrsfläche mehr ist. Dieses Problem kann nur durch eine Anpassung des Zonenplans gelöst werden. Im Rahmen einer Zonenplanrevision wäre daher in diesem Fall sowohl die Verkehrszone als auch die Wohnzone den neuen Verhältnissen entsprechend festzulegen.

II. Berechnung ÜZ

1. Verhältnis der verschiedenen ÜZ

Wie verhalten sich die verschiedenen ÜZ untereinander, welche ÜZ umfassen andere?

Den Erläuterungen zur PBV-Änderung vom 28. Juni 2016 ist zu entnehmen:

§ 13
«Die Grund-ÜZ und die ÜZ für zusätzliche Bauten mit einer geringeren als der zulässigen Gesamthöhe (§ 13 Abs. 1a) sind als Erstes zu ermitteln. Der Fussabdruck der Mantelflächen der für diese Ziffern massgeblichen Bauten reicht in der Projektion in den Untergrund hinein. Die unter diesen Bauten liegenden Teile der Unterniveaubauten und der Einstellhallen fallen bei der Ermittlung der Überbauungsziffer nach § 13 Absatz 1c und der Bestimmung der anrechenbaren Gebäudefläche gemäss § 13a Absatz 1 demzufolge ausser Betracht. In die Berechnung einzubeziehen bleiben mit anderen Worten nur die Flächen, die ausserhalb der anrechenbaren Gebäudefläche zur Bestimmung der Grund-ÜZ und der ÜZ gemäss § 13 Absatz 1a liegen. Die Überbauungsziffer nach § 13 Absatz 1b dagegen ist in jedem Fall separat zu berechnen, auch wenn Kleinbauten und Anbauten die anrechenbaren Gebäudeflächen nach § 13 Absatz 1c oder § 13a Absatz 1 ganz oder teilweise überlagern, denn Kleinbauten und Anbauten sind als eigenständige Baukörper zu betrachten.»

§ 13a
«… Sollte die Gemeinde eine separate ÜZ für Einstellhallen festlegen, sind wiederum nur die ausserhalb des Fussabdrucks des Hauptgebäudes bzw. der Baute nach § 13 Absatz 1a liegenden Bauteile an die Gebäudefläche anzurechnen (vgl. Erläuterungen zu § 13). Anrechenbar sind überdies gemäss SIA 421 Ziffer 6.51 nur die das massgebende Terrain überragenden Bauteile einer Garage.»

Vgl. als Erläuterung dazu das folgende Schema:

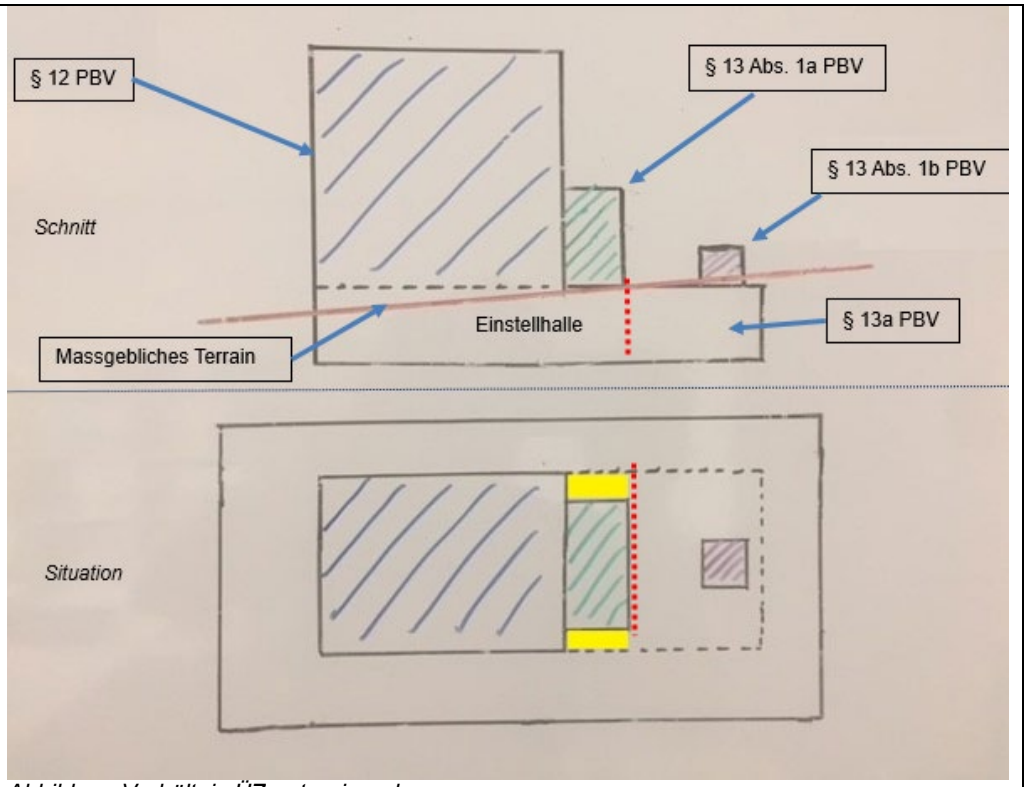


Abbildung Verhältnis ÜZ untereinander

Zur anrechenbaren Gebäudefläche zählen nur Gebäudeteile, die über dem massgeblichen Terrain liegen (die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain [§ 112a Abs. 2f PBG]).

Demzufolge zählen die rechts der rot gestrichelten Linie liegenden Teile der Einstellhalle nicht zur anrechenbaren Gebäudefläche. Die übrigen Bauten (blau, grün, lila) liegen alle über dem massgeblichen Terrain und sind somit anrechenbar.

Blau: Grund-ÜZ (§ 12 PBV), die in der Projektion der Hauptbaute liegenden Flächen der Einstellhalle werden miterfasst (konsumiert), sind als nicht anrechenbar.

Grün: ÜZ für Bauten mit einer geringeren als der zulässigen Gesamthöhe (§ 13 Abs. 1a PBV); die in der Projektion des Anbaus liegenden Flächen der Einstellhalle werden miterfasst, gelten somit nicht als zusätzlich anrechenbare Gebäudeflächen.

Lila: ÜZ für Kleinbauten und Anbauten (§ 13 Abs. 1b PBV); die ÜZ für Klein- und Anbauten ist in jedem Fall separat zu berechnen und konsumiert die Gebäudeflächen der darunterliegenden Einstellhalle (sofern diese über dem massgeblichen Terrain liegt, was vorliegend nicht der Fall ist) nicht.

Gelb: ÜZ Einstellhalle; der über dem massgeblichen Terrain liegende Teil zählt zur anrechenbaren Gebäudefläche, die dafür benötigte ÜZ wird aber von Gesetzes wegen durch eine entsprechende Erhöhung der ÜZ ausgeglichen, wenn die Mantelflächen der Einstellhalle höchstens zur Hälfte über das massgebliche Terrain respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen und eine Gesamthöhe von 3.5 m nicht überschritten wird (§ 13a Abs. 1 PBV). Für die Berechnung sind die Mantelflächen der Einstellhalle als Ganzes massgebend, nicht nur die der anrechenbaren Teile. Vorliegend ist § 13a PBV eingehalten, wes-

	halb die ÜZ für die Einstellhalle von Gesetzes wegen entsprechend erhöht wird und folglich die gemäss BZR zulässige ÜZ nicht belastet. **2. ÜZ für Doppelgarage mit mehr als 50 m2 aGbF** Eine Doppelgarage mit mehr als 50 m2 anrechenbarer Gebäudefläche (aGbF) kann nicht über § 13 lit. b PBV zugelassen werden. Sie kann aber über § 13 lit. a PBV (Bauten mit einer geringeren als der zulässigen Gesamthöhe) geregelt werden. Diese stehen grundsätzlich für alle Nutzungen offen, also nicht nur für Nebennutzungen, daher müsste eine Einschränkung auf Nebennutzungen erfolgen, wenn man nur Garagen (aber nicht Wohnnutzung) erlauben will, und die Masse müssten definiert werden (insb. Gesamthöhe und ÜZ). Die Einschränkung der Nutzung kann sogar noch weitergehen und die spezielle Ziffer kann nur für Garagen erlaubt werden, wenn man keine riesigen Gartenhäuser etc. haben will (allfälliges Missbrauchspotential). Oder es kann für die üblichen Nebennutzungen (Klein- und Anbauten) die Beschränkung auf 50 m2 belassen werden (§ 13 lit. b PBV) und ausnahmsweise für Garagen eine grössere Fläche als 50 m2 erlaubt werden (nach § 13 lit. a PBV). Beispiel: Man könnte dann zum Beispiel eine Fläche (1000 m2 x 0.08) = 80 m2 für eine oder mehrere Bauten (sofern Anzahl nicht reglementarisch beschränkt) alternativ nach § 13 lit. a oder b PBV in Anspruch nehmen. Also zum Beispiel: □ Kleinbauten von 50 m2 (Garage) und 30 m2 (Gartenhaus). □ Doppelgarage von 80 m2 □ Doppelgarage von 70 m2 und Gartenhaus von 10 m2. Erlaubt sind im Ergebnis immer höchsten 80 m2. Die Fläche von 50 m2 aGbF kann aber nur für Garagen überschritten werden.
Verweise	– § 112a Absatz 2e (Fassadenflucht), f (Fassadenlinie), g (projizierte Fassadenlinie), h (vorspringende Gebäudeteile) und i PBG (rückspringende Gebäudeteile)
Skizzen	– 1a Überbauungsziffer, anrechenbare Gebäudefläche (§§ 25 und 112a Abs. 2e-g PBG, § 12 Abs. 2 PBV) – 1b Überbauungsziffer, anrechenbare Gebäudefläche (§§ 25 und 112a Abs. 2e-h PBG, § 12 Abs. 2 PBV) – 2 Überbauungsziffer, anrechenbare Grundstücksfläche (§ 25 PBG, § 11 PBV) https://baurecht.lu.ch/-/media/Baurecht/Dokumente/Skizzen_Baubegriffe_Messweisen.pdf?la=de-CH – vgl. auch Figuren 8.1 (Anrechenbare Grundstücksfläche) und 8.4 (Anrechenbare Gebäudefläche) des Anhangs 2 zur IVHB https://baurecht.lu.ch/-/media/Baurecht/Dokumente/Konkordat_Anhang_2.pdf?la=de-CH
Muster BZR	– Artikel 3 Absätze 2 und 3 (Kernzone, ÜZ) – Artikel 4 Absätze 2, 4 und 5 (Wohnzone, ÜZ) – Artikel 5 Absatz 4 (Arbeitszone, ÜZ) – Artikel 6 Absatz 2 (Wohn- und Arbeitszone, ÜZ) https://baurecht.lu.ch/Anwendungshilfen

§ 27 *Grünflächenziffer*

[1] Die Grünflächenziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

[2] Sie kann je nach Zone unterschiedlich festgelegt werden.

Erläuterungen	<u>Absatz 1</u> Die Definition der Grünflächenziffer (GZ) in Absatz 1 entspricht der Formulierung in Ziffer 8.5 des Anhangs 1 zur IVHB (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 27, in: KR 2013, S. 535). <u>Absatz 2</u> Mit Absatz 2 wird eine unterschiedliche Festlegung der GZ je nach Zone zugelassen, eine Differenzierung auch nach Nutzung und Gebäude dagegen wäre hier unsinnig. Das Verhältnis zwischen GZ und Grünzone etwa bei deren Festlegung im Bereich einer Arbeitszone stellt sich wie folgt dar: - Liegt ein Grundstück teilweise in der Arbeits- und teilweise in der Grünzone (jeweils als Grundnutzung festgelegt) und gilt für die Arbeitszone eine minimale Grünflächenziffer, so muss diese Ziffer für den in der Arbeitszone liegenden Teil des Grundstücks eingehalten werden. Die Grünflächen werden kumuliert. - Wird die Grünzone einem Teil der Arbeitszone, für die zudem eine minimale Grünflächenziffer gilt, überlagert, kann die Fläche der überlagerten Grünzone an die Grünflächenziffer angerechnet werden, sofern sie als anrechenbare Grünfläche nach den Vorgaben in § 18 PBV gilt. Planerisch ist dies sinnvoll, wo - anders als oben - der Umfang der Grünflächen nicht vergrössert, deren Lage aber bestimmt werden soll. - Gilt für die Arbeitszone allein eine Grünflächenziffer, bestehen zur Lage der Grünflächen keine Vorgaben (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 27, in: KR 2013, S. 535 f.). ►Der Regierungsrat setzt § 27 gemeindeweise in Kraft (vgl. Anhang PBG).
PBV	– § 11 [Anrechenbare Grundstücksfläche] Dieser Paragraph entspricht Ziffer 8.1 des Anhangs 1 zur IVHB. Die anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF) ist für die Bestimmung der Überbauungsziffer (§ 25 PBG) und der Grünflächenziffer (§ 27 PBG) von Bedeutung. Wie bisher zählen nur in der Bauzone liegende Flächen zur aGSF (Abs. 1); darunter fallen auch die Hauszufahrten (Abs. 2). Die Grund- und Groberschliessung gemäss Absatz 3 umfasst das übergeordnete Strassennetz, die Feinerschliessung jene Strassen, die Grundstücke erschliessen (z.B. Stichstrasse). Diese Erschliessungsflächen zählen nicht zur aGSF, weshalb sie von der Hauszufahrt abzugrenzen sind. Wälder und Gewässer sind ebenfalls nicht Teil der aGSF, auch wenn dies nicht ausdrücklich erwähnt wird. Für die Abgrenzung der Gewässer gilt die Messweise gemäss § 4 WBG, wonach die Böschungsoberkante oder - bei ausparzellierten Gewässern - die Gewässergrenze massgebend ist.

	– § 18 Berechnung Wie in § 27 Absatz 1 PBG definiert, entspricht die GZ der Verhältniszahl der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Absatz 1 der Regelung in § 18 PBV entspricht Ziffer 8.5 des Anhangs 1 zur IVHB, wobei im ersten Teilsatz die Wendung "natürliche und bepflanzte Bodenflächen" anstelle der unüblichen Schreibweise "und/oder" verwendet wird. Erklärend wird in Absatz 2 ausgeführt, was als begrünte und bepflanzte Bodenfläche gilt. Dabei wurde die in der Ziffer 7.3 der Schweizer Norm SN 504 421 verwendete Umschreibung übernommen. Als anrechenbare Grünflächen gelten also - wie schon bisher (vgl. § 24 Abs. 1 Anhang PBV) - Wiesen, Hecken, Rabatten, offene Flächen für Spiel und Erholung, Gärten, Parks sowie Teiche und Weiher. Als Grünflächen können auch Freizeitanlagen, Wege, begrünte Tiefgaragen, Flächen mit Rasengittersteinen und dergleichen (z.B. Retentionsbecken) gelten, wenn diese Flächen den Zweck der ordentlichen Grünflächen erfüllen und entsprechend wirken. Absatz 3 entspricht der bisherigen Regelung (vgl. § 24 Abs. 3 Anhang PBV. Mit der Regelung in Absatz 4 soll die bundesrechtlich vorgegebene Offenlegung von eingedolten Gewässern begünstigt werden. Da eingedolte Gewässer nach ihrer Offenlegung nicht mehr zur anrechenbaren Grünfläche zählen, würde derjenige bestraft, der auf seinem Grundstück eine Offenlegung realisiert. Die Regelung in Absatz 4 soll diesen Fehlanreiz beseitigen. ►Der Regierungsrat setzt die §§ 11 und 18 gemeindeweise in Kraft (vgl. § 69 PBV).
Urteile	–
Hinweise	–
Verweise	–
Skizzen	– vgl. Figur 8.1 (Anrechenbare Grundstücksfläche) des Anhangs 2 zur IVHB https://baurecht.lu.ch/-/media/Baurecht/Dokumente/Konkordat_Anhang_2.pdf?la=de-CH
Muster BZR	– Artikel 4 Absatz 3 (Wohnzone, GZ) – Artikel 5 Absatz 5 (Arbeitszone, GZ) – Artikel 6 Absatz 3 (Wohn- und Arbeitszone, GZ) https://baurecht.lu.ch/Anwendungshilfen

§ 29 *Berechnungsweise* Der Regierungsrat regelt das Nähere zur Berechnungsweise der Überbauungs- und der Grünflächenziffer in der Verordnung.	
Erläuterungen	–
PBV	– § 11 [Anrechenbare Grundstücksfläche] Dieser Paragraph entspricht Ziffer 8.1 des Anhangs 1 zur IVHB. Die anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF) ist für die Bestimmung der ÜZ von Bedeutung. Wie früher zählen nur in der Bauzone liegende Flächen zur anrechenbaren Grundstücksfläche (Abs. 1), darunter fallen auch die Hauszufahrten (Abs. 2). Die Grund- und Groberschliessung gemäss Absatz 3 umfasst das übergeordnete Strassennetz, die Feinerschliessung jene Strassen, die Grundstücke erschliessen (z.B. Stichstrasse). Diese Erschliessungsflächen zählen nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche, weshalb sie von der Hauszufahrt abzugrenzen sind. Wälder und Gewässer sind ebenfalls nicht Teil der anrechenbaren Grundstücksfläche, auch wenn dies - anders als früher - nicht ausdrücklich erwähnt wird. Für die Abgrenzung der Gewässer gilt die Messweise gemäss § 4 WBG, wonach die Böschungsoberkante oder - bei ausparzellierten Gewässern - die Gewässergrenze massgebend ist. – § 12 Berechnung Die Regelung präzisiert den im § 25 PBG formulierten Grundsatz. Sie entspricht Ziffer 8.4 des Anhangs 1 zur IVHB. Der Begriff der projizierten Fassadenlinie ist im § 112a Absatz 2g PBG definiert. Zur anrechenbaren Gebäudefläche zählen die Flächen von Gebäuden, Kleinbauten und Anbauten sowie die Flächen jener Teile von Unterniveaubauten, die das massgebende Terrain überragen. Bei Vordächern, die mehr als 1,5 m Ausladung aufweisen (§ 112a Abs. 2h PBG), wird die gesamte Fläche zur anrechenbaren Gebäudefläche gezählt (vgl. Schweizer Norm SN 504 421, Ziff. 6.5 und 6.6). – § 13 Zusätzliche Überbauungsziffern Für Bauten mit einer geringeren als der zulässigen Gesamthöhe (lit. a.), für Kleinbauten und Anbauten (lit. b.) und für Unterniveaubauten (lit. c.) kann die Gemeinde im Bau- und Zonenreglement oder in einem Bebauungsplan eine zusätzliche, nur für diese Bauten verwendbare Überbauungsziffer (ÜZ) festlegen. Ziel dieser Vorschrift ist es, den Gemeinden die Möglichkeit einzuräumen, bestimmte Bauten bei der Anrechenbarkeit zur ÜZ in dem Sinne zu privilegieren, dass sie nicht zur anrechenbaren Gebäudefläche der zonengemässen Grund-ÜZ zählen. Eine solche zusätzliche ÜZ muss im Bau- und Zonenreglement oder in einem Bebauungsplan vorgesehen werden. Die Gemeinde ist aber frei, auf eine solche Sonderregelung zu verzichten, falls sie für bestimmte Gebiete nicht gänzlich auf die Festlegung einer ÜZ verzichtet (z.B. in Ortsbildschutzzonen). Absatz 1a: In der am 1. Januar 2014 in Kraft getretenen Fassung war für Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4,5 m eine zusätzliche, nur für diese Bauten verwendbare ÜZ vorgesehen. Es hat sich gezeigt, dass für zusätz-

	liche Bauten (mit Hauptnutzflächen) eine Beschränkung auf 4,5 m Gesamthöhe nicht in jedem Fall sachgerecht ist. Deshalb wurde mit der Änderung der PBV vom 28. Juni 2016 die Formulierung dahingehend angepasst, dass für Bauten mit einer geringeren als der zulässigen Gesamthöhe eine separate ÜZ festgelegt werden kann. Es muss z.B. im Rahmen der Nachverdichtung auch möglich sein, Anbauten mit einer Gesamthöhe von mehr als 4,5 m erstellen zu können. Solche Bauten dürfen auch Hauptnutzflächen (Wohn- und Arbeitsräume) aufweisen. Absatz 1b: Mit der Änderung der PBV vom 28. Juni 2016 wurde präzisiert, dass auch für Kleinbauten und Anbauten im Sinne von § 112a Absatz 2c und d PBG, welche nur Nebennutzflächen enthalten, eine separate Ziffer festgelegt werden kann. Es bleibt der Gemeinde überlassen, ob sie die zusätzliche ÜZ für Kleinbauten und Anbauten auf bestimmte Nebennutzflächen (Garagierung) beschränken will. Solche kommunalen Vorschriften ermöglichen z.B. die Erstellung eines Carports, ohne dass dessen Fläche zur anrechenbaren Gebäudefläche der zonengemässen Grund-ÜZ zählt. Ohne diese Sonderregelung besteht die Gefahr, dass vermehrt unerwünschte offene Parkplätze entstehen (soweit in einer Zone offene Parkplätze im BZR nicht untersagt werden). Absatz 1c: Eine separate ÜZ für Unterniveaubauten war bisher schon vorgesehen. Sie dürfte allerdings in der Praxis zumindest in der Regelbauweise kaum von Bedeutung sein. Bei massgeschneiderten Lösungen im Rahmen von Bebauungsplänen kann eine solche Ziffer allerdings Sinn machen. Zu klären ist das Verhältnis der einzelnen, nur für bestimmte Bauten verwendbaren Überbauungsziffern untereinander zur Grund-ÜZ sowie zur Regelung zu den Einstellhallen in § 13a bei Überlagerungen: Die Grund-ÜZ und die ÜZ für zusätzliche Bauten mit einer geringeren als der zulässigen Gesamthöhe (§ 13 Abs. 1a) sind als Erstes zu ermitteln. Der Fussabdruck der Mantelflächen der für diese Ziffern massgeblichen Bauten reicht in der Projektion in den Untergrund hinein. Die unter diesen Bauten liegenden Teile der Unterniveaubauten und der Einstellhallen fallen bei der Ermittlung der Überbauungsziffer nach § 13 Absatz 1c und der Bestimmung der anrechenbaren Gebäudefläche gemäss § 13a Absatz 1 demzufolge ausser Betracht. In die Berechnung einzubeziehen bleiben mit anderen Worten nur die Flächen, die ausserhalb der anrechenbaren Gebäudefläche zur Bestimmung der Grund-ÜZ und der ÜZ gemäss § 13 Absatz 1a liegen. Die Überbauungsziffer nach § 13 Absatz 1b dagegen ist in jedem Fall separat zu berechnen, auch wenn Kleinbauten und Anbauten die anrechenbaren Gebäudeflächen nach § 13 Absatz 1c oder § 13a Absatz 1 ganz oder teilweise überlagern, denn Kleinbauten und Anbauten sind als eigenständige Baukörper zu betrachten. – § 13a Einstellhallen Gemäss der Überbauungsziffer nach altem Recht waren Garagenbauten und Einstellhallen mit Pflichtabstellplätzen, die mit höchstens zwei Dritteln ihrer Aussenflächen aus dem gewachsenen, tiefer gelegten oder aufgeschütteten Terrain herausragen, nicht anrechenbar (§ 18 Abs. 2d Anhang PBV). Neu ist eine solche Nicht-Anrechenbarkeit aufgrund der Definition der IVHB nicht mehr zulässig. Alle Bauten (nicht aber Anlagen), die über das massgebende Terrain hinausragen, zählen zur anrechenbaren Gebäudefläche. Im Rahmen der Neufassungen der Bau- und Zonenordnun-

	gen hat sich gezeigt, dass es sehr schwierig ist, eine geeignete Ziffer für Einstellhallen festzulegen. Mit der nun getroffenen Regelung ist die Festlegung einer Ziffer im BZR nicht mehr zwingend erforderlich: Die Überbauungsziffer erhöht sich von Gesetzes wegen (automatisch) um das erforderliche Mass, wenn eine Einstellhalle die in § 13a Absatz 1 aufgeführten Voraussetzungen erfüllt. Diese Regelung hat den gleichen Effekt, wie wenn die relevante Gebäudefläche der Einstellhalle nicht angerechnet werden muss. Wie zu § 13 schon ausgeführt, sind die Grund-ÜZ und die ÜZ für zusätzliche Bauten mit einer geringeren als der zulässigen Gesamthöhe (§ 13 Abs. 1a) als Erstes zu ermitteln. Der Fussabdruck der Mantelflächen der für diese Ziffern massgeblichen Bauten reicht in der Projektion in den Untergrund hinein. Die unter diesen Bauten liegenden Teile der Unterniveaubauten und der Einstellhallen fallen bei der Ermittlung der Überbauungsziffer nach § 13 Ab-satz 1c und der Bestimmung der anrechenbaren Gebäudefläche gemäss § 13a Absatz 1 demzufolge ausser Betracht. Ob eine Einstellhalle höchstens zur Hälfte über das massgebende respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragt, ist aufgrund der Mantelflächen des ganzen Einstellhallengeschosses zu errechnen. Bei der Frage, ob eine Einstellhalle höchstens zur Hälfte über das massgebende respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragt, sind somit – im Unterschied zur Berechnung der anrechenbaren Gebäudefläche der Einstellhalle – auch diejenigen Mantelflächen mitzurechnen, welche unter den für die Grund-ÜZ bzw. ÜZ für zusätzliche Bauten mit einer geringeren als der zulässigen Gesamthöhe (§ 13 Abs. 1a) massgeblichen Bauten liegen. Für die Berechnung der Mantelfläche wurden die Begriffe Oberkante Boden fertig (also nicht Boden roh) und Oberkante der Dachfläche (also nicht Oberkante Deckenplatte) festgelegt. Mit Oberkante Dachfläche ist der Nutzungsbelag des Dachaufbaus (z.B. Humusierung) gemeint. Die Gemeinden können im BZR auch strengere Vorschriften zur Sichtbarkeit der Einstellhallen erlassen oder vorschreiben, dass diese unterirdisch zu erstellen sind. Sie können im Sinne der Regelung in § 13 Absatz 1a auch eine separate Ziffer für Einstellhallen festlegen, insbesondere wenn eine im Vergleich zu § 13a grosszügigere Regelung zugelassen werden soll (z.B. bezüglich des Hinausragens der Mantelfläche). In diesem Fall findet der Ausgleich von Gesetzes wegen gemäss § 13a Absatz 1 keine Anwendung und die Einstellhalle hat die sich aus der separaten Überbauungsziffer ergebende anrechenbare Gebäudefläche einzuhalten. Sollte die Gemeinde eine separate ÜZ für Einstellhallen festlegen, sind wiederum nur die ausserhalb des Fussabdrucks des Hauptgebäudes bzw. der Baute nach § 13 Absatz 1a liegenden Bauteile an die Gebäudefläche anzurechnen (vgl. Erläuterungen zu § 13). Anrechenbar sind überdies gemäss SIA 421 Ziffer 6.5 nur die das massgebende Terrain überragenden Bauteile einer Garage. Klargestellt wird in Absatz 2, dass eine zusätzliche sichtdurchlässige Absturzsicherung angebracht werden darf (auch wenn damit die zulässige Gesamthöhe von 3,5 m überschritten wird). – § 14 Energiebonus Nach der früheren Regelung ist der Energiebonus (Nichtanrechnung von 5 Prozent der anrechenbaren Geschossflächen) gewährt worden, wenn ein Gebäude Minergie-zertifiziert ist oder mindestens 75 Prozent des Wärmebedarfs für Heizungen und Warmwasser mit erneuerbaren Ener-

	gien gedeckt werden (§ 10 Abs. 2 Anhang PBV). Wegen der Aufhebung der Ausnützungsziffer besteht der Bonus neu in einer Erhöhung der zonengemässen ÜZ um 5 Prozent. Neu sind auch die Anforderungen an die Gewährung des Bonus erhöht worden, weil Minergie heute bei Neubauten in vielen Fällen schon dem Stand der Technik entspricht. Zudem ist der Bonus nicht auf das private Label Minergie beschränkt; auch vergleichbare Lösungen können vom Bonus profitieren. Es wird daher unterschieden zwischen Umbauten und Neubauten. Bei Neubauten ist der Zielwert der Schweizer Norm SN 520 380/1 (Ausgabe 2009) zur thermischen Energie im Hochbau oder eine Zertifizierung des Labels Minergie mit dem Zusatz P oder A, bei Umbauten der Neubaugrenzwert der Schweizer Norm SN 520 380/1 (Ausgabe 2009) zur thermischen Energie im Hochbau oder eine Zertifizierung des Labels Minergie massgebend. Aufgrund der früheren Regelung konnte der Bonus nach § 10 Absatz 2 Anhang PBV mit dem Gestaltungsplanbonus nach § 75 Absatz 2 Anhang PBG (bis zu 15 Prozent zusätzliche Ausnützung) kumuliert werden. Mit § 14 PBV wird der energetisch begründete Bonus beibehalten, aber die bisher problematische Kumulation von Boni verhindert. Wird im Gestaltungsplan eine maximale Erhöhung der ÜZ von 10 Prozent zugelassen, darf diese gestützt auf § 14 PBV nicht um weitere 5 Prozent überschritten werden. Wird im Gestaltungsplan ein Bonus von 5 Prozent festgelegt, kann der Bonus für energetische Bauweise noch hinzukommen. – § 14a Liftanlagen und Wärmedämmung Bei bestehenden Bauten wird die anrechenbare Gebäudefläche für neue Liftanlagen, die sich nicht im Gebäudeinnern realisieren lassen, und für die nachträgliche Wärmedämmung durch eine entsprechende Erhöhung der Überbauungsziffer ausgeglichen. Auch hier greift – wie bei Einstellhallen nach § 13a PBV – von Gesetzes wegen eine automatische Erhöhung der ÜZ in dem für die bezeichneten Flächen nötigen Umfang. Hier werden zwei Tatbestände aufgenommen, die bereits bisher bei der Überbauungsziffer nach altem Recht als "nicht anrechenbar" galten (§ 18 Abs. 2e und f Anhang PBV). – § 15 Wasserbau- und Strassenprojekte Bisher konnten Flächen, die für Strassen- und Wasserbauprojekte abgetreten wurden, bis zu 10 Prozent der vermessenen Grundstücksfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche hinzugezählt werden (§ 12 Abs. 3 Anhang PBV). Damit sollte verhindert werden, dass die Abtretung von Land für öffentliche Infrastrukturprojekte zum Nachteil der betroffenen Grundeigentümerin oder des betroffenen Grundeigentümers erfolgt. Dank dieser Bestimmung hat in der Regel eine gütliche Einigung zur Landabtretung erzielt werden können. Die vom Gemeinwesen zu bezahlende Entschädigung hat sich reduziert, da die Nutzung der abgetretenen Fläche auf dem Grundstück verblieben ist. Weil die IVHB die Berechnung der anrechenbaren Grundstücksfläche abschliessend vorgibt (vgl. § 11 PBV), hat das bisherige System nicht beibehalten werden können. Die erwähnten Vorteile der früheren Regelung gelten aber nach der Einführung der ÜZ in den Gemeinden auch bei Realisierung künftiger öffentlicher Infrastrukturvorhaben. Ziel ist es, einer Grundeigentümerin oder einem Grundeigentümer durch eine entsprechende Erhöhung der ÜZ die gleiche Gebäudegrundfläche zu erhalten wie ohne Abtretung von Land zu öffentlichen Zwecken. Verzichtet wurde auf eine Beschränkung des Ausgleichs auf maximal 10 Prozent. Damit wird der Landerwerb für öffentliche Infrastrukturprojekte erleichtert und die bisherige, komplizierte Berechnungsweise fällt dahin. Dies lässt sich rechtfertigen,

weil die Bebauung des landabtretenden Grundstücks weiterhin durch Grenzabstände, Gebäudelänge, Höhenvorschriften etc. begrenzt wird. Die ÜZ muss formal im Bau- und Zonenreglement nicht angepasst werden, es handelt sich um eine rechnerische Anpassung direkt gestützt auf das kantonale Recht.

Beispiel:
- anrechenbare Grundstückfläche: 1'000 m^2
- ÜZ: 0.2
- abgetretene Fläche: 160 m^2

Es besteht trotz Abtretung ein Anspruch auf eine anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) von 200 m^2. Ohne die Regelung des § 15 PBV hätte der Bauherr nur 168 m^2 ([1000 m^2 - 160 m^2] * 0.2) zur Verfügung und müsste für den Nutzungsverlust voll entschädigt werden.

– § 16 Übertragung nicht beanspruchter Gebäudeflächen
Die Übertragung der baulichen Nutzung auf ein anderes Grundstück ist mit Blick auf die weiterreichenden Folgen einer solchen Übertragung bei der ÜZ nur in einem Bebauungs- oder Gestaltungsplangebiet möglich. Die Regelung in Absatz 1 geht zurück auf den bisherigen § 14 Absätze 1 und 3 Anhang PBV, wobei präzisiert worden ist, dass der Zonencharakter immer zu wahren ist. Absatz 2 entspricht leicht angepasst dem bisherigen § 14 Absatz 4 Anhang PBV.

Nach § 68 Abs. 2 PBV verfallen altrechtliche AZ-Übertragungen mit der gemeindeweisen Einführung der Überbauungsziffer. Das ist eine Folge des mit der Revision des PBG vom 17. Juni 2013 vorgenommenen Systemwechsels. Eine Umrechnung der übertragenen AZ in die neue Ordnung ist nicht zweckmässig und wurde deshalb nicht in die Revision des PBG aufgenommen. Da die neuen Bau- und Zonenordnung in der Regel ohnehin eine grössere Nutzung zulassen, ist diese Rechtsfolge für die betroffenen Grundeigentümer tragbar. Zu bedenken ist auch, dass die Neuordnung in den Gemeinden nicht sofort greift und die Nutzung der Reserve bis dahin somit noch möglich wäre. Jede Revision der Nutzungsplanung kann dazu führen, dass bestehende Nutzungsmöglichkeiten nicht mehr im gleichen Umfang bestehen bleiben.

– § 17 Verbot mehrfacher Berücksichtigung der gleichen Grundstücksfläche

– § 18 Berechnung [der Grünflächenziffer]
Wie in § 27 Absatz 1 PBG definiert, entspricht die GZ der Verhältniszahl der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Absatz 1 der Regelung in § 18 PBV entspricht Ziffer 8.5 des Anhangs 1 zur IVHB, wobei im ersten Teilsatz die Wendung "natürliche und bepflanzte Bodenflächen" anstelle der unüblichen Schreibweise "und/oder" verwendet wird. Erklärend wird in Absatz 2 ausgeführt, was als begrünte und bepflanzte Bodenfläche gilt. Dabei wurde die in der Ziffer 7.3 der Schweizer Norm SN 504 421 verwendete Umschreibung übernommen. Als anrechenbare Grünflächen gelten also - wie schon bisher (vgl. § 24 Abs. 1 Anhang PBV) - Wiesen, Hecken, Rabatten, offene Flächen für Spiel und Erholung, Gärten, Parks sowie Teiche und Weiher. Als Grünflächen können auch Freizeitanlagen, Wege, begrünte Tiefgaragen, Flächen mit Rasengittersteinen und dergleichen (z.B. Retentionsbecken) gelten, wenn diese Flächen den Zweck der ordentlichen Grünflächen erfüllen und entsprechend wirken. Absatz 3 entspricht der bisherigen Regelung (vgl. § 24 Abs. 3 Anhang PBV. Mit der Regelung in Absatz 4 soll die bundesrechtlich vorgegebene Offenlegung von eingedolten Gewässern begünstigt werden. Da eingedolte Gewässer nach ihrer Offenlegung nicht mehr zur anre-

	chenbaren Grünfläche zählen, würde derjenige bestraft, der auf seinem Grundstück eine Offenlegung realisiert. Die Regelung in Absatz 4 soll diesen Fehlanreiz beseitigen. – § 68 Übergangsbestimmung Nach dem am 1. August 2016 mit der Änderung der PBV vom 28. Juni 2016 in Kraft getretenen neuen Absatz 2 verfallen altrechtliche AZ-Übertragungen mit der gemeindeweisen Einführung der Überbauungsziffer. Das ist eine Folge des mit der Revision des PBG vom 17. Juni 2013 vorgenommenen Systemwechsels. Eine Umrechnung der übertragenen AZ in die neue Ordnung ist nicht zweckmässig, weshalb dafür im Rahmen der Revision des PBG keine gesetzliche Grundlage geschaffen wurde. Da die neue Bau- und Zonenordnung in der Regel ohnehin eine grössere Nutzung zulässt, ist diese Rechtsfolge für die betroffenen Grundeigentümer tragbar. Zu bedenken ist auch, dass die Neuordnung in den Gemeinden nicht sofort greift und die Nutzung der Reserve bis dahin noch möglich wäre. Jede Revision der Nutzungsplanung kann dazu führen, dass bestehende Nutzungsmöglichkeiten nicht mehr im gleichen Umfang bestehen bleiben (vgl. praktische Folgen unter Hinweise). ►Der Regierungsrat setzt die §§ 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 und 18 gemeindeweise in Kraft (vgl. § 69 PBV).
Urteile	– Eine Ausnützungsübertragung von einem Grundstück auf ein anderes ist eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung, die nur gestützt auf eine rechtskräftige Verfügung der zuständigen Behörde im Grundbuch angemerkt werden darf. Der Gemeinderat hat zu prüfen, ob die Voraussetzungen von § 14 PBV erfüllt sind. Gesuche um Anmerkung einer Ausnützungsübertragung sind in jedem Fall legitimierten Drittinteressierten vorgängig bekannt zu machen (KGU V 02 159_1 vom 16.04.2004, E. 6.4.2, E. 3). – Der Regierungsrat hat mit § 29 PBG eine umfassende Kompetenz erhalten, die Berechnungsweise der Bauziffern zu regeln (VGU P 96 4 vom 9. Oktober 1996, E. 4, in: LGVE 1996 II Nr. 4). – Vgl. LGVE 2016 IV Nr. 3 [7H 14 364/7H 15 1]) bei § 25.
Hinweise	*Übertragung Ausnützungsziffer (AZ)* Es stellt sich die Frage, wie eine Übertragung von AZ unter dem am 1. Januar 2014 revidierten PBG zu behandeln ist. Nach § 68 Abs. 2 PBV verwirkt das Recht auf Realisierung übertragener Ausnützung im Sinn von § 14 der aufgehobenen Planungs- und Bauverordnung mit der gemeindeweisen Einführung der Überbauungsziffer gemäss IVHB. Solange die AZ in einer Gemeinden noch Geltung hat, kann die Übertragung noch beansprucht werden. Allfällige bis zur Einführung der ÜZ nicht konsumierte AZ-Übertragungen verfallen mit Einführung der ÜZ. Die anrechenbare Grundstücksfläche des Grundstücks, das AZ abgegeben hat, wird für die Berechnung der neuen Dichteziffer (ÜZ) nicht mit altrechtlichen Übertragungen belastet sein. Bei den erwerbenden Grundstücken sind vier Fälle zu unterscheiden: 1. AZ-Übertragung genutzt (Baute realisiert) und Neuordnung der Gemeinde lässt auf dem fraglichen Grundstück das gleiche oder zusätzliches Volumen zu: ⇨ problemlos

	2. AZ-Übertragung genutzt (Baute realisiert) und Neuordnung der Gemeinde lässt auf dem fraglichen Grundstück aufgrund der Überbauungssituation in der Umgebung (in der betroffenen Zone) weniger als das heutige Volumen zu: ⇨ Bestandesgarantie gemäss § 178 PBG greift / problemlos 3. AZ-Übertragung nicht (vollständig) genutzt und Neuordnung der Gemeinde lässt auf dem fraglichen Grundstück das gleiche (einschliesslich Übertragung) oder zusätzliches Volumen (Dichte) zu: ⇨ problemlos 4. AZ-Übertragung nicht (vollständig) genutzt und Neuordnung der Gemeinde lässt auf dem fraglichen Grundstück – aufgrund der Überbauungssituation in der Umgebung (in der betroffenen Zone) – weniger Volumen (Dichte) als vorher (Übertragung eingerechnet) zu ⇨ AZ-Übertragung verfällt; dieser Fall ist im Gesetz oder in der Verordnung (abstrakt) nicht sachgerecht regelbar, da eine Umrechnung/Einbezug der übertragenen AZ in die neue Ordnung nicht möglich ist. Zu bedenken ist, dass die Neuordnung in den Gemeinden nicht sofort greift und die Nutzung der Reserve bis dahin somit noch möglich wäre. Jede Revision der Nutzungsplanung kann dazu führen, dass bestehende Nutzungsmöglichkeiten nicht mehr im gleichen Umfang bestehen bleiben (vgl. Erläuterungen zu § 68 Abs. 2 PBV).
Verweise	– §§ 25 (Überbauungsziffer) und 27 PBG (Grünflächenziffer)
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 30 *Zweck und Wirkung*

[1] Baulinien begrenzen die Bebauung und dienen insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung.

[2] Der Baubereich umfasst den bebaubaren Bereich, der abweichend von Abstandsvorschriften und Baulinien in einem Nutzungsplan festgelegt wird.

[3] Für Bauten und Anlagen über und unter dem Erdboden, für einzelne Gebäudeteile oder Geschosse sowie für bestehende und neue Bauten und Anlagen können unterschiedliche Baulinien oder Baubereiche festgelegt werden. Zudem kann verlangt werden, dass an die Baulinien oder an den Rand des Baubereichs zu bauen ist.

[4] Baulinien und Baubereiche gehen allen andern öffentlich-rechtlichen Abstandsvorschriften vor.

[5] Vorspringende Gebäudeteile nach § 112a Absatz 2h dürfen über die Baulinie oder den Baubereich hinausragen.

[6] Baulinien oder Baubereiche dürfen ausnahmsweise überschritten werden, wenn
a. bestehende Bauten unter Einhaltung der dafür vorgeschriebenen Mindestanforderungen gegen Wärmeverluste isoliert werden,
b. dies in einem Nutzungsplan oder einem Reglement der Gemeinde für andere Fälle ausdrücklich vorgesehen wird.

Erläuterungen

<u>Allgemein</u>

Besondere Regelungen zu den Baulinien finden sich im PBG (§§ 30 ff., 105, 136) und im Strassengesetz (§§ 62-66a, 73, 74, 76, 84, 85 und 88). Gleichwohl kommt Baulinien nicht nur im engeren Baurecht und bei Verkehrsanlagen, sondern etwa auch bei Wäldern, Gewässern oder anderen Naturobjekten eine erhebliche Bedeutung zu. Dementsprechend finden sich in den einschlägigen Erlassen Verweise auf das PBG, insbesondere auf die Bestimmungen zur Nutzungsplanung, soweit die Regelung von Abständen von Bauten und Anlagen zu solchen natürlichen oder anderen schützenswerten Objekten in Frage steht. Deshalb ist das Instrument der Baulinie grundsätzlich im PBG geregelt. In § 30 sind die wichtigsten Grundsätze geregelt, nämlich
- für welche Zwecke Baulinien festgelegt werden können,
- inwieweit für Bauten und Anlagen unterschiedliche Baulinien vorgesehen werden können (Neubau-/Bestandesbaulinien, zwingende Baulinien),
- welche Bedeutung den Baulinien - insbesondere im Verhältnis zu den gesetzlichen Abstandsvorschriften - zukommt,
- die Fälle, in denen die Baulinien ausnahmsweise überschritten werden dürfen (B 76 vom 20. Oktober 2000, S. 28, in: GR 2001, S. 248 f.).

<u>Absatz 1</u>

Absatz 1 definiert die Baulinien in Übereinstimmung mit dem Wortlaut in Ziffer 7.3 des Anhangs 1 zur IVHB (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 27, in: KR

	2013, S. 536). <u>Absatz 2</u> Für den Begriff des Baubereichs in Absatz 2 ist der Wortlaut von Ziffer 7.4 des Anhangs 1 zur IVHB übernommen worden. Der Baubereich lässt sich als Summe von Baulinien verstehen, die eine dem Baubereich entsprechende Fläche umschreiben (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 27, in: KR 2013, S. 536). <u>Absatz 3</u> In Absatz 3 ist der Begriff Baubereich ergänzt worden. Weiter ist ermöglicht worden, dass Baulinien und Baubereiche separat auch für einzelne Gebäudeteile festgelegt werden können (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 27, in: KR 2013, S. 536).
PBV	–
Urteile	– Eine Vorschrift in den Sonderbauvorschriften, dass Bauten ausserhalb des Baubereichs untersagt sind, kann nicht mit Verweis auf § 31 Abs. 5 PBG umgangen werden (n.p. KGU 7H 18 106 vom 6. Juni 2019, E.7.4). – Wenn der Baubereich in einem Gestaltungsplan den ordentlichen Grenzabstand unterschreiten soll, ist dies eine Ausnahme von der baurechtlichen Grundordnung, welche nur basierend auf einer nachvollziehbaren Interessenabwägung erfolgen darf. Ein blosser Verweis auf § 133 Abs. 1g PBG vermag hierfür nicht zu genügen (n.p. KGU 7H 16 281 vom 19.12.2017, E.5.6.2.6). – Die in der kantonalen Richtlinie "Der Gewässerraum im Kanton Luzern" vom 1. März 2012 vorgesehene Möglichkeit, den Gewässerraum ausnahmsweise provisorisch mit Baulinien in Sondernutzungsplänen zu sichern, ist nach Auffassung des Kantonsgerichts nicht zu beanstanden, da der Gewässerraum gemäss § 11a Absatz 1 Satz 2 KGSchV nur "in der Regel" mittels Festlegung von Grün- und Freihaltezonen zu sichern ist (n.p. KGU 7H 13 79 vom 11. November 2014, E. 3.5).
Hinweise	– Richtlinien «Gewässerraum im Kanton Luzern» https://rawi.lu.ch/down_loads/down_loads_rp
Verweise	– § 112a Absatz 2h PBG (Vorspringende Gebäudeteile)
Skizzen	– 3 Baulinien und Baubereich (§ 30 PBG) [https://baurecht.lu.ch/-/media/Baurecht/Dokumente/Skizzen_Baubegriffe_Messweisen.pdf?la=de-CH]
Muster BZR	–

§ 31 *Verfahren*

[1] Sind Baulinien oder Baubereiche Bestandteil eines Nutzungsplanes, werden sie in dem für diesen Plan massgebenden Verfahren festgelegt, geändert oder aufgehoben. In den übrigen Fällen gelten sinngemäss die Vorschriften des Strassengesetzes über das Verfahren bei Baulinienplänen (§§ 65 und 66).

[2] Von der Gemeinde festgelegte oder geänderte Baulinien oder Baubereiche entlang von Kantonsstrassen, Gewässern und Wäldern sind vom Regierungsrat zu genehmigen.

Erläuterungen	In § 31 wird ausdrücklich gesagt, in welcher Form Baulinien, die nicht Bestandteil eines umfassenderen Zonen-, Bebauungs-, Gestaltungs- oder Strassenplanes sind und die auch nicht einem Baulinienplan im Sinn des Strassengesetzes gleichkommen, zu erlassen sind (B 76 vom 20. Oktober 2000, S. 28, in: GR 2001, S. 249). In § 30 PBG ist der Baubereich als eigenständiger Begriff gemäss IVHB - neben den Baulinien - eingeführt worden. Der Baubereich ist daher auch in § 31, der das Verfahren zum Erlass von Baulinien und eben auch von Baubereichen regelt, genannt (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 28, in: KR 2013, S. 537).
PBV	–
Urteile	– Die in der kantonalen Richtlinie "Der Gewässerraum im Kanton Luzern" vom 1. März 2012 vorgesehene Möglichkeit, den Gewässerraum ausnahmsweise provisorisch mit Baulinien in Sondernutzungsplänen zu sichern, ist nach Auffassung des Kantonsgerichts nicht zu beanstanden, da der Gewässerraum gemäss § 11a Absatz 1 Satz 2 KGSchV nur "in der Regel" mittels Festlegung von Grün- und Freihaltezonen zu sichern ist (n.p. KGU 7H 13 79 vom 11. November 2014, E. 3.5). – Wenn in den Erläuterungen zu einem neuen Bebauungsplan die Aufhebung von bestehenden Baulinien nicht ausdrücklich erwähnt wird, liegt kein Verfahrensfehler vor. Massgebend ist, dass die Aufhebung der Baulinien im Plan ersichtlich ist. Es obliegt den Grundeigentümerinnen und -eigentümern, den öffentlich aufgelegten Plan hinsichtlich allfälliger rechtlicher oder tatsächlicher Auswirkungen auf ihre Grundstücke zu prüfen oder gegebenenfalls durch Sachverständige prüfen zu lassen (RRE Nr. 631 vom 3. Juni 2014, E. 5.2, in: LGVE 2014 VI Nr. 9).
Hinweise	– Richtlinien «Gewässerraum im Kanton Luzern» https://rawi.lu.ch/down_loads/down_loads_rp
Verweise	– § 112a Absatz 2h PBG (Vorspringende Gebäudeteile)
Skizzen	– 3 Baulinien und Baubereich (§ 30 PBG) [https://baurecht.lu.ch/-/media/Baurecht/Dokumente/Skizzen_Baubegriffe_Messweisen.pdf?la=de-CH]
Muster BZR	–

§ 33a *Zweck, Voraussetzungen*

[1] Kantonale Nutzungspläne dienen der Verwirklichung öffentlicher oder im öffentlichen Interesse liegender Bauten und Anlagen, die nicht nur von kommunalem Interesse sind.

[2] Der Standort, der voraussichtliche Umfang und der Zweck der im kantonalen Nutzungsplan vorgesehenen Nutzung müssen im kantonalen Richtplan als Festsetzung enthalten sein. Andernfalls ist der Richtplan im Verfahren nach § 13 vorgängig anzupassen, wobei die Frist für das öffentliche Auflageverfahren 30 Tage beträgt.

Erläuterungen

Allgemein

Das Gemeinwesen hat aufgrund verschiedener Gesetze öffentliche Aufgaben von überkommunalen Interessen wahrzunehmen. In einzelnen Bereichen ist der Kanton aufgrund von bundesrechtlichen Vorschriften zum Handeln verpflichtet. Zur Erfüllung der ihm überbundenen öffentlichen Aufgaben hat er die erforderlichen Bauten und Anlagen zu erstellen bzw. erstellen zu lassen. Viele Projekte, die im öffentlichen Interesse erstellt werden müssen, sind in der Bevölkerung umstritten. Verkehrsanlagen, Deponien, Kiesgruben, selbst Bauten und Anlagen im Sinn allgemeiner Verwaltungsaufgaben (Spitäler, Schulen, Kliniken, etc.) rufen häufig Emotionen hervor und können oft nicht oder nur gegen grossen Widerstand realisiert werden. Beispielsweise im Bereich der Abfallbewirtschaftung kann einem dringenden Handlungsbedarf die Schwierigkeit der Realisierung gewisser Bauten und Anlagen entgegenstehen. Zwar sind die Kantone durch das Bundesgesetz über den Umweltschutz dazu verpflichtet, ihren Bedarf an Abfallanlagen zu ermitteln und die dafür notwendigen Standorte festzusetzen (Art.30 ff. USG). Hingegen untersteht die bauliche Realisierung der entsprechenden Anlagen mangels einer gesetzlichen Ausnahmebestimmung im Bundesrecht den kantonalen bau- und planungsrechtlichen Vorschriften.
Nach dem geltenden PBG obliegt es grundsätzlich den Gemeinden, die zonenrechtlichen Voraussetzungen für solche Bauten und Anlagen zu schaffen (§ 3 Abs. 1 PBG).
Weigert sich eine Gemeinde, die erforderlichen Planungsmassnahmen einzuleiten, oder lehnen die Stimmberechtigten entsprechende Nutzungspläne und -vorschriften im Verfahren gemäss den §§ 61 ff. PBG ab, kann die Realisierung von öffentlichen Werken unzumutbar verzögert oder sogar verhindert werden. Zwar kann der Regierungsrat eine Gemeinde im öffentlichen Interesse verpflichten, ihre Zonenpläne mit den Bau- und Zonenvorschriften zu ändern oder sie dem Richtplan des Kantons anzupassen (§ 18 Abs. 1 und 2 PBG). Ob er eine solche Ersatzvornahme nach § 18 PBG auch zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben anordnen darf, ist allerdings fraglich. Damit der Kanton die Voraussetzungen für die Erstellung öffentlicher oder im öffentlichen Interesse liegender Bauten und Anlagen rechtzeitig und bedarfsgerecht schaffen kann, müssen die erforderlichen Planungsmassnahmen gestützt auf eine ausdrückliche gesetzliche Grundlage vom Kanton selbst angeordnet werden können.
Mit den Bestimmung zur kantonalen Nutzungszone wird der Praxis des Bundesgerichts, gewisse Grossprojekte wie beispielsweise Deponien und Kehrrichtverbrennungsanlagen nur noch über ein umfassendes Planungsverfahren zu bewilligen, Rechnung getragen (vgl. BGE 116 Ib 50 mit Hin-

	weisen). Gleichzeitig werden die Realisierungschancen solcher Projekte erhöht, indem der Kanton die Kompetenz hat, die entsprechenden Pläne selber zu erlassen. Neben den Bereichen, in denen der Kanton von Bundesrechts wegen zum Handeln verpflichtet ist, wird das Institut einer kantonalen Sondernutzungszone der Erfüllung weiterer öffentlicher Aufgaben des Gemeinwesens dienstbar gemacht. Die Kompetenz zum Erlass kantonaler Nutzungsplänen und -vorschriften sichert dem Kanton den Handlungsspielraum, den er zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt (B 52 vom 19. Mai 1992, S. 9 ff. [§ 17a], in: GR 1992, S 960 f.). <u>Absatz 1</u> Der Erlass kantonaler Nutzungspläne und Nutzungsvorschriften setzt voraus, dass der Kanton entweder aufgrund eines kantonalgesetzlichen Handlungsauftrags öffentliche Aufgaben von überkommunalen Interessen wahrzunehmen hat oder unmittelbar aufgrund von bundesrechtlichen Bestimmungen zum Handeln verpflichtet wird. Im Bundesrecht sind insbesondere die Artikel 30 ff. USG zu nennen, wonach die Kantone ihren Bedarf an Abfallanlagen ermitteln und die dafür notwendigen Standorte festsetzen müssen. Soweit die Gemeinden die ihnen im Bereich der Abfallbewirtschaftung übertragenen Aufgaben nicht erfüllen, können mit dem Institut der kantonalen Nutzungsplanung für Anlagen im Bereich der Abfallverwertung, -unschädlichmachung und -beseitigung (Deponien, Kehrrichtverbrennung, Umladestationen) die erforderlichen zonenrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Gemäss Artikel 377 des Schweizerischen Strafgesetzbuchs (SR 311.0) haben die Kantone dafür zu sorgen, dass die den Vorschriften dieses Gesetzes entsprechenden Anstalten zur Verfügung stehen. Folglich kann auch für die Justizverwaltungsanstalten eine kantonale Sondernutzungszone erlassen werden. Im Bereich des kantonalen Rechts ist auf diejenigen Erlasse zu verweisen, nach denen der Kanton Bauten und Anlagen im Sinn allgemeiner oder spezieller Verwaltungsaufgaben zu errichten und zu unterhalten hat (Schulen, Spitäler, Kliniken, etc.). Der Kanton bringt indessen seine Befugnisse zur eigentumsverbindlichen Planung nur dann und insoweit - in Konkurrenz zur Planungskompetenz der Gemeinden - ins Spiel, als es zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben unerlässlich ist (B 52 vom 19. Mai 1992, S. 11 f. [§ 17a], in: GR 1992, S 962). <u>Absatz 2</u> Die kantonalen Nutzungspläne setzen voraus, dass die beabsichtigte Nutzung im kantonalen Richtplan vorgesehen ist. Andernfalls ist vor der Durchführung des Verfahrens auf Erlass eines kantonalen Nutzungsplanes der Richtplan anzupassen. Damit wird eine frühzeitige Einflussnahme des Kantonsrates auf Ort, Umfang und Zweck einer kantonalen Nutzungszone sichergestellt (B 52 vom 19. Mai 1992, S. 13 f. [§ 17a], in: GR 1992, S. 963).
PBV	–
Urteile	–
Hinweise	–
Verweise	– Kantonaler Richtplan (Koordinationsaufgabe S7-1, Strategische Arbeitsgebiete) https://rawi.lu.ch/down_loads/down_loads_rp

Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 33b *Verfahren*

[1] Das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement erstellt den Entwurf des kantonalen Nutzungsplans unter Mitwirkung der interessierten kantonalen Stellen, der regionalen Entwicklungsträger, der Gemeinden und der Grundeigentümer.

[2] Es sorgt für die 30-tägige öffentliche Auflage des Planentwurfs mit den zugehörigen Vorschriften in den betroffenen Gemeinden und macht die Auflage öffentlich bekannt. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit hinzuweisen, dass während der Auflagefrist beim Regierungsrat Einsprache erhoben werden kann.

[3] Den betroffenen Grundeigentümern ist die öffentliche Auflage des Nutzungsplanes mit dem Hinweis auf die Möglichkeit, beim Regierungsrat während der Auflagefrist Einsprache zu erheben, bekannt zu geben.

[4] Gemeinsam mit dem Nutzungsplan sind die massgebenden Unterlagen in den weiteren in der gleichen Sache erforderlichen Bewilligungsverfahren öffentlich aufzulegen.

[5] Der Regierungsrat entscheidet gleichzeitig über
a. den kantonalen Nutzungsplan mit den zugehörigen Vorschriften,
b. allfällige gegen den Plan oder die Vorschriften gerichtete Einsprachen,
c. alle weiteren in der gleichen Sache erforderlichen Bewilligungen und Verfügungen kantonaler Behörden.

[6] Für die Eröffnung des Entscheids gilt sinngemäss § 196 Absatz 3.

Erläuterungen

Absatz 1

Das Verfahren auf Erlass eines kantonalen Nutzungsplanes wird mit der Ausarbeitung eines Planentwurfs durch das für die Raumplanung zuständige BUWD eingeleitet. Der Entwurf enthält - neben der bereits auf Richtplanstufe festgelegten räumlichen Ausdehnung der Nutzungszone und der entsprechenden Zweckfestsetzung - Anordnungen zur Lage, Grösse, Erschliessung und soweit erforderlich zur Gestaltung der Bauten und Anlagen. Den betroffenen Gemeinden steht ein Mitsprache- und Mitwirkungsrecht zu. Berechtigte Anliegen der Gemeinden sollen also bei der Erstellung des Planentwurfs berücksichtigt werden (B 52 vom 19. Mai 1992, S. 14 [§ 17a], in: GR 1992, S. 963).

Absätze 2 und 3

Der Entwurf des kantonalen Nutzungsplanes - gegebenenfalls mit Umweltverträglichkeitsprüfungsbericht - wird in den betroffenen Gemeinden während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Wer ein schutzwürdiges Interesse geltend macht, kann innerhalb der Auflagefrist Einsprache erheben. Es sind auch die in § 207 Absatz 2 PBG genannten Behörden und Institutionen einspracheberechtigt (B 52 vom 19. Mai 1992, S. 14 [§ 17a], in: GR 1992, S. 963).

	<u>Absätze 5 und 6</u> Für öffentliche oder im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen im Sinn von § 33a Absatz 1 PBG, für deren Verwirklichung der Erlass eines kantonalen Nutzungsplans erforderlich ist, ergeht analog der Regelung im Baubewilligungsverfahren ebenfalls nur ein Entscheid einer kantonalen Behörde (hier des Regierungsrates). Dementsprechend wird mit diesem Entscheid über den kantonalen Nutzungsplan und die dagegen gerichteten Einsprachen gleichzeitig über alle weiteren, in der gleichen Sache erforderlichen Bewilligungen und Verfügungen anderer kantonaler Stellen etwa auf den Gebieten des Wald-, des Verkehrs-, des Strassen-, des Umweltschutz-, des Wasser- und des Gewässerschutzrechts befunden. Zu sorgen ist dabei überdies für eine nach Möglichkeit gleichzeitige und gemeinsame Eröffnung dieses Entscheids mit den Bewilligungen und Verfügungen der Gemeinde(n) und allenfalls des Bundes (B 76 vom 20. Oktober 2000, S. 29, in: GR 2001, S. 250). Aufgrund von Artikel 33 Absatz 3b RPG, wonach das kantonale Recht mindestens ein Rechtsmittel mit voller Überprüfung gegen den Erlass von Nutzungsplänen vorsehen muss, kann sowohl gegen den Einspracheentscheid wie gegen den Plan beim Kantonsgericht Beschwerde geführt werden. Dem Kantonsgericht steht grundsätzlich auch die Ermessensüberprüfung des regierungsrätlichen Planfestsetzungsentscheides zu. Dies ergibt sich unmittelbar aus Artikel 33 Absatz 3b RPG und braucht weder im PBG noch im VRG ausdrücklich gesagt zu werden. Im Übrigen ermöglicht auch § 206 PBG die Verwaltungsgerichtsbeschwerde (B 52 vom 19. Mai 1992, S. 15 [§ 17a], in: GR 1992, S. 963 f.). Gemäss Artikel 26 Absatz 1 RPG genehmigt eine kantonale Behörde die Nutzungspläne und ihre Anpassungen. Von daher ist fraglich, ob eine kantonale Behörde auch Nutzungspläne genehmigen muss, welche von der im Kanton zuständigen obersten Planungsbehörde erlassen wurden. Das würde im Kanton Luzern bedeuten, dass die vom Regierungsrat erlassenen Nutzungspläne vom Kantonsrat (allenfalls auch vom Kantonsgericht) nachträglich genehmigt werden müssten. Die Materialien zum RPG enthalten keine Anhaltspunkte, dass der Bundesgesetzgeber in Artikel 26 Absatz 1 RPG einen generellen Bewilligungsvorbehalt auch für Nutzungspläne oberster kantonaler Planungsbehörden statuieren wollte. Artikel 26 will vielmehr sicherstellen, dass die Nutzungspläne auf ihre Übereinstimmung mit den kantonalen Richtplänen überprüft werden. Im Kanton Luzern ist der Regierungsrat oberste Planungsbehörde. Er erlässt den kantonalen Richtplan (§ 7 Abs. 1 PBG) und genehmigt die kommunalen Nutzungspläne (§ 17 Abs. 2c PBG). Bei der Genehmigung kommunaler Nutzungspläne sorgt der Regierungsrat dafür, dass die Pläne auf ihre Übereinstimmung mit den Richtplänen überprüft werden. Dadurch erfüllt er die in Artikel 26 Absatz 2 RPG verankerte Aufgabe (amtliches Bulletin, Nationalrat, 1979, S. 670). Wenn der Regierungsrat als oberste kantonale Planungsbehörde selbst Nutzungspläne erlässt, so ist es selbstverständlich, dass er dabei den vom Kantonsrat genehmigten kantonalen Richtplan zu beachten hat (Ausnahme: geringfügige Anpassungen gemäss § 14 Abs. 4 PBG). Eine darüber hinaus gehende formelle Genehmigungspflicht durch den Kantonsrat, welcher sich nach der kantonalen Zuständigkeitsregelung, auf welche Artikel 25 Absatz 1 RPG ausdrücklich verweist, nicht mit Nutzungsplanung zu befassen hat, lässt sich aus Artikel 26 RPG nicht herleiten. Im Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass der Rechtsschutz gegenüber regierungsrätlichen Nutzungsplänen und -vorschriften durch das Kantonsge-

	richt gewährleistet wird. Diesem steht aufgrund von Artikel 33 Absatz 3b RPG grundsätzlich auch die Ermessensüberprüfung zu. Anfechtungsobjekt einer Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist sowohl der regierungsrätliche Einsprache- wie auch der Planfestsetzungsentscheid mit den Nutzungsvorschriften (B 52 vom 19. Mai 1992, S. 15 f. [§ 17a], in: GR 1992, S. 964 f.).
PBV	– § 2 Kantonaler Nutzungsplan
Urteile	–
Hinweise	–
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 34 *Regelungspflicht der Gemeinden* Die Gemeinden sind verpflichtet, Zonenpläne sowie Bau- und Zonenreglemente (Bau- und Zonenordnung) zu erlassen. Die Pläne und Vorschriften dürfen nicht weniger streng sein als die Minimalvorschriften dieses Gesetzes. Vorbehalten bleiben die im Gesetz vorgesehenen Ausnahmemöglichkeiten.	
Erläuterungen	Aufgrund des RPG ist den Gemeinden im PBG die Pflicht auferlegt, Zonenpläne sowie Bau- und Zonenreglemente zu erlassen. Die Pläne und Vorschriften dürfen nicht weniger streng sein als die gesetzlichen Minimalvorschriften. Dabei bleiben die im Gesetz vorgesehenen Ausnahmemöglichkeiten vorbehalten. (B 119 vom 12. August 1986, S. 19 f. [§ 31], in: GR 1986, S. 741 f.). Der Begriff Bau- und Zonenordnung wird als Überbegriff für Zonenplan und Bau- und Zonenreglement verwendet. Er dient in den weiteren Bestimmungen der sprachlichen Vereinfachung des Gesetzes (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 28, in: KR 2013, S. 537).
PBV	–
Urteile	– Protokollbemerkungen entfalten gegenüber Dritten grundsätzlich keine Rechtswirkungen. Bauvorschriften müssen eine aus sich selber heraus nachvollziehbare, widerspruchsfreie und für alle verbindliche und zweckmässige Regelung enthalten (RRE Nr. 631 vom 3. Juni 2014, E. 5.3, in: LGVE 2014 VI Nr. 10). – Das PBG räumt den Gemeinden eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit ein. Sie sind gemäss § 34 PBG verpflichtet, Bau- und Zonenreglemente zu erlassen, wobei die dortigen Vorschriften nicht weniger streng sein dürfen als die Minimalvorschriften des PBG (VGU V 10 174_1 vom 9. Mai 2011, E. 3).
Hinweise	–
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 35 *Zonenplan*

[1] Die Gemeinden ordnen in den Zonenplänen die zulässige Nutzung ihres Gebiets. Sie scheiden dabei unter Beachtung der übergeordneten Vorschriften Bau-, Nichtbau- und Schutzzonen aus.

[2] Bei der Zonenabgrenzung berücksichtigen sie insbesondere die Anliegen der Landwirtschaft und des Gewerbes sowie die Interessen an der Erhaltung, Erneuerung und Erweiterung bestehender Betriebe. Der Regierungsrat regelt das Nähere in der Verordnung.

[3] Die Bauzonen können unterteilt werden in Kern- oder Dorfzonen, Wohnzonen, Arbeitszonen, Zonen für öffentliche Zwecke, Zonen für Sport- und Freizeitanlagen, Grünzonen und Verkehrszonen.

[4] Die Nichtbauzonen können unterteilt werden in Landwirtschaftszonen, Reservezonen, Übrige Gebiete, Gefahrenzonen, Freihaltezonen, Weilerzonen, Deponiezonen und Abbauzonen.

[5] Die Gemeinden können weitere Bau- und Nichtbauzonen vorsehen. Sie können auch die Schutzzonen unterteilen.

[6] Gemischte Zonen und Zonenüberlagerungen sind gestattet, soweit sich die in den einzelnen Zonen zulässigen Nutzungen nicht widersprechen.

Erläuterungen

Allgemein

Gestützt auf die Artikel 14 ff. RPG sind die Gemeinden verpflichtet, in den Zonenplänen die zulässige Nutzung ihres Gebietes zu ordnen. Sie haben dabei insbesondere Bau-, Landwirtschafts- und Schutzzonen auszuscheiden. Dazu kommen die weiteren Nutzungszonen im Sinne des Artikels 18 RPG. Diese Zonen dürfen aber die Ordnung, welche die Artikel 15-17 RPG schaffen, nicht durchbrechen. Die weiteren Zonen können einerseits die Hauptnutzungsarten der Artikel 15-17 RPG innerhalb ihrer Zweckbestimmung weiter unterteilen oder nach bestimmten Richtungen hin besonders ausgestalten oder andererseits mit neuen Nutzungszwecken zu ihnen hinzutreten oder sie überlagern. Sofern die Hauptbestimmung einer Zone regelmässig Bautätigkeiten zulässt, die weder mit bodenerhaltenden Nutzungen (vorab der Landwirtschaft) verbunden noch sonst wie von ihrer Bestimmung her auf einen ganz bestimmten Standort angewiesen sind, so liegt von Bundesrechts wegen eine Bauzone vor, für welche die Kriterien des Artikels 15 RPG gelten (B 119 vom 12. August 1986, S. 20 [§ 32], in: GR 1986, S. 742).

Die geltende gesetzliche Ordnung besteht aus einem einfachen, übersichtlichen und schlüssigen Zonensystem. Dieses stimmt einerseits mit dem übergeordneten Recht und der Gerichtspraxis überein, gewährleistet andererseits den Gemeinden bei der Auswahl und Festlegung der konkreten Bau- und Nichtbauzonen eine möglichst hohe Autonomie. Es werden nur die typischen und häufigsten Bau-, Nichtbau- und Schutzzonen aufgezählt. Das PBG führt für diese Zonen eine Definition an (dazu die §§ 44 ff.), wovon die Gemeinden allerdings abweichen können. Mischnutzungen und Überlagerungen sind möglich.
Die flexible Ausgestaltung des Zonensystems erlaubt es, künftigen Entwicklungen gut Rechnung zu tragen. Vor allem aber lösen die Bestimmungen keine Revisionen der geltenden kommunalen Nutzungsordnungen aus, son-

	dern gewährleisten die Gültigkeit und die Anwendbarkeit dieser Ordnungen und der darin festgelegten Nutzungszonen. Die Gemeinden haben nämlich dank einer erhöhten Planungsautonomie die Möglichkeit, über die im PBG angeführten Zonen hinaus weitere Bau-, Nichtbau- oder Schutzzonen vorzusehen und von den Zonenumschreibungen des PBG abzuweichen. Dies gilt insbesondere für die Industrie- und Gewerbezonen in den Zonenplänen der Gemeinden, die im Rahmen einer nächsten Überarbeitung der Zonenplanung zweckmässigerweise durch Arbeitszonen (vgl. § 46) ersetzt werden; bis dahin können sie aber als weiterhin zulässige, wenn auch im PBG nicht mehr ausdrücklich genannte Grundnutzungszonen belassen werden (B 76 vom 20. Oktober 2000, S. 29 f., in: GR 2001, S. 250 f.). <u>Absatz 2</u> Gemäss dem zweiten Satz regelt der Regierungsrat das Nähere zur Zonenabgrenzung in der Verordnung. Diese Kompetenznorm erlaubt es dem Regierungsrat, etwa Ausführungsvorschriften zur Erhaltung von Fruchtfolgeflächen zu erlassen (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 28, in: KR 2013, S. 537). <u>Absätze 3 und 4</u> Die Weilerzonen (§ 59a), die Deponiezonen und die Abbauzonen (§ 59b) werden seit 1. Januar 2018 den Nichtbauzonen zugeteilt (vgl. Erläuterungen zu den §§ 59a und 59b). <u>Absatz 6</u> Gewisse Zonen können sich überlagern, wenn ihre Zwecke einander nicht ausschliessen (z. B. Landwirtschaftszone mit überlagernder Kurzone oder Grünzone; Kernzone mit überlagernden Schutzvorschriften) (B 119 vom 12. August 1986, S. 22 [§ 35], in: GR 1986, S. 744).
PBV	– § 3 Fruchtfolgeflächen Die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden müssen darauf achten, die Landschaft zu schonen; insbesondere sollen der Landwirtschaft genügende Flächen geeigneten Kulturlandes erhalten bleiben (Art. 3 Abs. 2a RPG) Fruchtfolgeflächen (FFF) sind Teil der für die Landwirtschaft geeigneten Gebiete (Art. 6 Abs. 2a RPG). Sie umfassen das ackerfähige Kulturland, vorab das Ackerland und die Kunstwiesen in Rotation sowie die ackerfähigen Naturwiesen, und werden mit Massnahmen der Raumplanung gesichert (Art. 26 Abs. 1 RPV). Ein Mindestumfang an FFF wird benötigt, damit in Zeiten gestörter Zufuhr die ausreichende Versorgungsbasis des Landes im Sinne der Ernährungsplanung gewährleistet werden kann (Art. 26 Abs. 3 RPV). Der Bund hat im Sachplan Fruchtfolgeflächen vom 8. April 1992 (Bundesblatt 1992 II 1649) den Mindestumfang der FFF und deren Aufteilung auf die Kantone festgelegt (Art. 29 RPV). Dieser beträgt für den Kanton Luzern 27'500 ha. Per Ende 2010 waren im Kanton Luzern nach den Vorgaben des Bundes noch FFF im Umfang von 27‘650 ha dauernd gesichert. Da die langfristige Sicherstellung der FFF gefährdet ist, sind Massnahmen zum Erhalt der FFF zu treffen. Der Regierungsrat hat mit Entscheid Nr. 896 vom 21. August 2012 eine Strategie zum Umgang mit FFF festgelegt. Gestützt darauf wurden Merkblätter und Arbeitshilfen erlassen (vgl. www.fruchtfolgeflaechen.lu.ch). Der § 3 PBV bildet diese Strategie ab. Als Grundsatz wird in Absatz 1 festgehalten, dass FFF zu erhalten sind. Sollen sie einer anderen als der Land-

	wirtschaftszone zugewiesen werden, muss dies durch überwiegende Interessen gerechtfertigt sein. An die Beanspruchung von FFF werden daher erhöhte raumplanerische Anforderungen gestellt (vgl. Absatz 2). Ist die Zuweisung von FFF zu einer anderen als der Landwirtschaftszone auch nach der Prüfung von Varianten und Alternativen und allenfalls unter Inkaufnahme von vertretbaren qualitativen Einbussen bezüglich Orts- und Landschaftsbild oder Wohngebieten unausweichlich, sind flächengleiche Ersatzmassnahmen zu leisten (Abs. 3). Als Massnahmen fallen die Rückzonung von nicht überbautem Land mit der Qualität von FFF in die Landwirtschaftszone, die Schaffung neuer FFF durch Verbesserung von degradierten Böden, namentlich durch die Wiederverwertung des Bodenmaterials aus den beanspruchten FFF und die Neuerhebung von FFF mit entsprechender Qualität durch Bodenkartierung auf dem ganzen Gemeindegebiet in Betracht (Abs. 4). Dabei sind die gewählten Ersatzmassnahmen nach den Vorgaben des BUWD auszuarbeiten und im Vorprüfungsverfahren zusammen mit den übrigen Unterlagen zur Ortsplanungsrevision beim Kanton einzureichen (Abs. 5). – § 4 Gemischte Nutzungen Mit dem Wegfall der Ausnützungsziffer sind, wo die Gemeinde gemischte Nutzungen (z.B. Wohn- und Gewerbeanteile) vorsieht, neue Kriterien zur Bestimmung des Nutzungsanteils festzulegen. Der Nutzungsanteil kann durch die Anzahl der Stockwerke (Geschosse) oder die Lage der Nutzung (z.B. im Erdgeschoss oder an einer der Hauptstrasse oder einem öffentlichen Platz zugewandten Seite) oder durch die Zuweisung von Hauptnutzflächen bestimmt werden. Der Begriff "Hauptnutzflächen" gemäss der Schweizer Norm SN 504 421 ist derjenige Teil der Nutzfläche, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient. Die Aufzählung ist nicht abschliessend; denkbar ist auch, dass innerhalb eines grösseren Areals die Nutzung nach Gebäuden aufgeteilt wird. – § 5 Landwirtschaftszone Seit der am 1. September 2000 in Kraft getretenen Änderungen des RPG umschreibt das Bundesrecht den Zweck der Landwirtschaftszone neu (Art. 16 RPG) und führt die in dieser Zone zulässigen Bauten und Anlagen ausdrücklich an (Art. 16a RPG). Auf kantonaler Ebene einzig zu regeln ist die Unterscheidung zwischen der ordentlichen, bundesrechtlich abschliessend umschriebenen Landwirtschaftszone (Art. 16a Abs. 1 und 2 RPG) und der speziellen Landwirtschaftszone für Bauten und Anlagen, die über die innere Aufstockung hinausgehen (Art. 16a Abs. 3 RPG; Art. 38 RPV). § 54 Absatz 3 PBG sieht vor, dass die Gemeinden in ihren Zonenplänen unter Beachtung bestimmter Anforderungen spezielle Landwirtschaftszonen festlegen können. Diese bei der Ausscheidung von Speziallandwirtschaftszonen zu beachtenden Anforderungen sind in der PBV näher umschrieben (§ 5 Abs. 3). Insbesondere darf eine Speziallandwirtschaftszone der angestrebten Nutzungsordnung nicht zuwider laufen. Die darin zulässige Nutzung hat sich grundsätzlich nach den vorhandenen Erschliessungsanlagen zu richten; ein angemessener Ausbau dieser Anlagen ist aber möglich. Die zusätzlich anfallenden Infrastrukturkosten jedoch sind durch die interessierten Grundeigentümerinnen oder -eigentümer zu tragen, soweit die Gemeinde - etwa bei Infrastrukturausbauten, die auch im öffentlichen Interesse liegen - nicht Beiträge daran leistet. Zudem nennt die PBV jene Gebiete, in denen die Ausscheidung intensiv genutzter Speziallandwirtschaftszonen ausgeschlossen ist (§ 5 Abs. 2). Massgeblich für die Vereinbarkeit mit den betroffenen Interessen etwa des Natur-, des Landschafts-, des Ortsbild- oder des Gewässerschutzes ist hier stets die in der jeweiligen Speziallandwirtschaftszone zulässige, von

	der Gemeinde konkret zu umschreibende Nutzung.
Urteile	– Kur- und Sportzone Vitznau (Art. 19 BZR): Personalwohnungen sind in der Kur- und Sportzone für die Angestellten des Parkhotels und der angeschlossenen Reha-Klinik zonenkonform. Deren Anzahl ist laut BZR aber begrenzt auf "einzelne Wohnungen" (n.p. KGU 7H 16 207/214/215 vom 8.11.2017, E. 8.3.3 f.). – Absatz 5: Die Tourismuszone der Stadt Luzern beruht auf einer genügenden gesetzlichen Grundlage, liegt im öffentlichen Interesse und ist angesichts der vorgesehenen Ausnahmen auch verhältnismässig. Die zonenmässige Ungleichbehandlung bezüglich anderen, nicht der Tourismuszone unterstellten Hotelbetrieben ist sachlich vertretbar. Die Rüge der Verletzung des Grundsatzes der Wettbewerbsneutralität ist deshalb unbegründet (Urteil BGr. 1C_140/2016 vom 9.11.2016). – Der Platzbedarf von Unternehmen rechtfertigt die Einzonung von Fruchtfolgeflächen (FFF) nur, wenn darin ein auch aus der Sicht des Kantons ein wichtiges Ziel zu erblicken ist, das ohne die Beanspruchung von FFF nicht erreicht werden kann. Die Bedeutung betroffener Unternehmen für das Kantonsgebiet beurteilt sich unter anderem vor dem Hintergrund der raumordnungspolitischen Vorgaben des kantonalen Richtplans. FFF dürfen nur eingezont werden, wenn keine anderweitigen Baulandreserven zur Verfügung stehen. Die Zuweisung von FFF zur Bauzone erfordert flächengleiche Ersatzmassnahmen (KGU 7H 13 97 vom 11. August 2014, E. 5.1-5.4, in: LGVE 2014 IV Nr. 5). – Die Schaffung einer Bauzone für ein konkretes Projekt ist zulässig, wenn die Planungsmassnahme den Zielen und Grundsätzen der Nutzungsplanung gemäss dem RPG entspricht. Kleinbauzonen stellen dagegen im Allgemeinen eine Umgehung von Artikel 24 ff. RPG dar und sind unzulässig, wenn sie gegen das raumplanerische Ziel verstossen, die Siedlungstätigkeit in Bauzonen zusammenzufassen und die Streubauweise für nicht freilandgebundene Bauten zu verhindern. Ermöglicht eine Kleinbauzone keine zusätzliche Streubauweise, sondern einzig eine geringfügige Erweiterung bereits bebauten Gebiets oder die massvolle Erweiterung bestehender Bauten, ist sie zulässig, sofern sie auch sonst auf einer sachlich vertretbaren Interessenabwägung beruht (BGE 124 II 391 E. 3a S. 395; Urteil 1C_13/2012 vom 24. Mai 2012 E. 3.1; je mit Hinweisen). - Die von der geplanten Umzonung erfassten Parzellen liegen 165 m vom Siedlungsgebiet entfernt. Ein Siedlungszusammenhang fehlt und die Parzellen können auch für sich allein betrachtet nicht als Siedlungsgebiet bezeichnet werden. Folglich müssen die Voraussetzungen für eine Kleinbauzone erfüllt sein. - Auf dem betroffenen Gebiet befinden sich bereits Bauten und Anlagen und dieses Gebiet wird durch die Ortsplanrevision nicht vergrössert. Dies ist jedoch nicht allein massgeblich. Auch die Ausbaumöglichkeiten auf den beiden Parzellen selbst und Veränderungen in den Nutzungsmöglichkeiten sind in die Betrachtung einzubeziehen (Urteile 1C_13/2012 vom 24. Mai 2012 E. 3.6; 1C_153/2007 vom 6. Dezember 2007 E. 3.3.1). Aufgrund der Neuzonierung wären eine deutliche Verdichtung und auch eine Veränderung der baulichen Grundstruktur der Parzellen zulässig. Zudem würde es das BZR erlauben, Neubauten für in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonforme Nutzungen zu erstellen. So wäre es beispielsweise zulässig, ausschliesslich von Drittbetrieben produzierte Gärtnereierzeugnisse zu lagern und zu verkaufen und die für diesen Zweck notwendigen Bauten zu erstellen. Derart grundlegende

	Veränderungsmöglichkeiten in der baulichen Struktur und in der Nutzung gehen über eine massvolle Erweiterung im Sinne der Rechtsprechung hinaus und sind mit der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet nicht vereinbar. Daran vermag die an sich positiv zu beurteilende Gestaltungsplanpflicht nichts zu ändern. Auch die wirtschaftlichen Interessen der Eigentümerin an der Möglichkeit einer Erweiterung und Umgestaltung ihres Betriebs führen nicht zu einem anderen Ergebnis. Sachzwänge - namentlich die Ausschöpfung der zulässigen Erweiterungsmöglichkeiten in der Landwirtschaftszone - dürfen nicht dazu führen, Grundsätze des Raumplanungsrechts ausser Kraft zu setzen (Urteile 1C_13/2012 vom 24. Mai 2012 E. 4.5; 1C_374/2011 vom 14. März 2012 E. 3.4, in: ZBl 114/2013 S. 389) (Urteil BGer. 1C_774/2013, 1C_778/ 2013 vom 16. Juli 2014, E. 5). – Vor dem Entscheid über eine Nutzungsplanänderung (Auf- und Umzonung) ist unter Einbezug des Inhabers einer risikorelevanten Anlage (wie einer Erdgashochdruckleitung) vertieft zu prüfen, welche Massnahmen zur Risikominderung zur Verfügung stehen. Letztere sind gegebenenfalls als Auflagen zu verfügen, ins Bau- und Zonenreglement zu übernehmen oder vertraglich festzuhalten (KGU 7H 13 62 vom 10. Juni 2014, E. 5.1). – Die Erhöhung von Ausnützungsziffern im Konsultationsbereich einer risikorelevanten Anlage erfordert eine Koordination von Raumplanung und Störfallvorsorge: Wird das Vorliegen einer Anpassung eines Nutzungsplans im Konsultationsbereich bejaht, ist zu prüfen, ob diese Anpassung risikorelevant ist, d.h. zu einer erheblichen Erhöhung des Risikos führt bzw. das Risiko stark beeinflusst. Die Beurteilung dieser Frage ist eine Rechtsfrage und unterliegt der vollen gerichtlichen Überprüfung (KGU 7H 13 62 vom 10. Juni 2014, E. 6.3.2). – Voraussetzung für die Aufnahme von Land in eine Bauzone ist nicht eine bereits sichergestellte Erschliessung, sondern dessen Erschliessbarkeit (RRE Nr. 631 vom 3. Juni 2014, E. 6.2, in: LGVE 2014 VI Nr. 11; bestätigt mit E. 2.3, 2.4/4. des Urteils 1C_534/2019 des Bundesgerichts vom 20. Oktober 2020). – Die Festlegung einer Strassenfläche für die zukünftige Erschliessung kann nicht im Ortsplanungsverfahren erfolgen. Für die rechtsverbindliche Sicherung einer Strassenfläche sind die Instrumente des Strassengesetzes zu nutzen. Gegebenenfalls ist das Enteignungsrecht zu beanspruchen (RRE Nr. 631 vom 3. Juni 2014, E. 6.2, in: LGVE 2014 VI Nr. 11). – Die mit Raumplanungsmassnahmen betrauten Behörden haben den raumordnungsrelevanten Sachverhalt abzuklären. Im Falle einer drohenden Beeinträchtigung von Fruchtfolgeflächen (FFF) zufolge einer Einzonung von Landwirtschaftsland in eine Bauzone - hier von der Landwirtschaftszone in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen - haben die Behörden festzustellen, ob und gegebenenfalls inwieweit Land beansprucht wird, das die Qualität von FFF aufweist. Die Inanspruchnahme von FFF setzt den Nachweis überwiegender Interessen an der Einzonung voraus. - Die Erstellung einer Golfanlage führt zu einem starken Eingriff in den Lebensraum Boden und gefährdet die Bodenfruchtbarkeit. Den erheblichen öffentlichen Interessen an der Erhaltung der FFF kommt im Rahmen der Interessenabwägung hohe Bedeutung zu. Ferner haben die Kantone das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) "rechtzeitig" - d.h. noch vor der Planungsmassnahme - darüber zu informieren, falls FFF von mehr als drei Hektaren vermindert werden sollen. Verspätet ist die Orientierung in einem Zeitpunkt, in dem es dem ARE verwehrt ist, der

	Einzonung effektiv Widerstand entgegen zu setzen (VGU V 11 193 vom 9. Mai 2012, E. 5-7). – § 35 PBG verlangt von der Planbehörde eine umfassende Interessenabwägung und nennt exemplarisch die Anliegen der Landwirtschaft, die zu berücksichtigen sind. Das hat aber nicht unweigerlich zur Folge, dass jegliche Einzonungen verunmöglicht werden, wenn sie allenfalls in Konflikt mit Erweiterungsabsichten eines Landwirts geraten könnten (Urteil BGer. 1C_306/ 2010 vom 2. Dezember 2010, E. 3.7). – Bei der Abgrenzung von Wohnzonen gegenüber Landwirtschaftszonen sind im Rahmen der raumplanerischen Interessenabwägung insbesondere auch Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung zu berücksichtigen. Sind Einschränkungen beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln zufolge der benachbarten Wohnzone für einen Obstbaubetrieb nicht besonders schwerwiegend und existenzgefährdend, verstösst eine Interessenabwägung zugunsten der Wohnnutzung nicht gegen § 35 Absatz 1 PBG. Durch die Berücksichtigung der Anliegen der Landwirtschaft darf die bauliche Entwicklung einer Gemeinde nicht verhindert werden (RRE Nr. 578 vom 12. Mai 2009, E. 5, in: LGVE 2009 III Nr. 8). – Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen (Art. 3 Abs. 3 RPG). Damit konkretisiert das RPG eines der wesentlichen, auch in der Bundesverfassung verankerten Ziele der Raumplanung, wonach durch eine zweckmässige Nutzung des Bodens und eine geordnete Besiedlung des Landes der weiteren Zersiedlung unserer Landschaft Einhalt geboten werden soll (Art. 75 Abs. 1 BV). Notwendig ist dabei nicht allein eine flächenmässige Beschränkung der Siedlungs- und Baugebiete, sondern auch eine klare Abgrenzung der Siedlung von der Landschaft. Bodenverändernde Nutzungsansprüche sind nach Möglichkeit in räumlich zusammenhängenden Bauzonen zu verwirklichen, damit die zu erhaltende Landschaft die ihr zugewiesenen Aufgaben erfüllen kann. In diesem Sinn hat die Raumplanung das zentrale Gebot der Siedlungskonzentration zu beachten. Isolierte Kleinbauzonen fördern in besonderer Weise die unerwünschte Streubauweise und sind abzulehnen (RRE Nr. 1420 vom 16. Oktober 2001, in: LGVE 2001 III Nr. 14). – Aus dem RPG lässt sich weder die Notwendigkeit noch der Anspruch einer Gemeinde ableiten, auf ihrem Territorium über Arbeitszonen für bestimmte, flächenintensive Nutzungen oder für die Ansiedlung entsprechender Unternehmungen verfügen zu können. Im ländlichen Raum bedarf es bei der Ausscheidung von Arbeitszonen einer regionalen Betrachtungsweise, da in diesem Bereich die Entwicklung stark von regionalen Faktoren mitgeprägt wird (RRE Nr. 1420 vom 16. Oktober 2001, E. 3.3, in: LGVE 2001 III Nr. 15). – Kommunale Nutzungsplanung; Bindung an den kantonalen Richtplan; Interessenabwägung. Kognition des Bundesgerichts bei der Überprüfung von Nutzungsplänen. - Zulässigkeit von Abweichungen vom Richtplan durch die nachgeordneten Planungsorgane. - Verneinung einer unzulässigen Abweichung der kommunalen Nutzungsplanung vom kantonalen Richtplan im konkreten Fall. - Pflicht der Gemeinden zur Ausscheidung der Bauzonen nach sachlichen Kriterien. Zulässigkeit der Berücksichtigung des Anliegens, preisgünstige Wohnungen zu schaffen (BGE 119 Ia 362 E. 3-5).

Hinweise	– Merkblatt Fruchtfolgeflächen – Arbeitshilfe Störfallvorsorge und Raumplanung – Merkblatt Baulandverfügbarkeit – Arbeitshilfe Kommunales Siedlungsleitbild – Arbeitshilfe Ortsplanungen mit Bebauungskonzepten https://rawi.lu.ch/down_loads/down_loads_rp
Verweise	– Artikel 14 (Begriff [der Nutzungspläne]), 15 (Bauzonen), 16 (Landwirtschaftszonen), 17 (Schutzzonen) und 18 RPG (Weitere Zonen und Gebiete)
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 36 *Bau- und Zonenreglement*

[1] Die Gemeinden erlassen in den Bau- und Zonenreglementen allgemeine Bau- und Nutzungsvorschriften für das ganze Gemeindegebiet und spezielle Bau- und Nutzungsvorschriften für die einzelnen Zonen.

[2] Soweit notwendig und nach § 112a zulässig, sind insbesondere Vorschriften zu erlassen über

1. maximale und minimale Nutzung des Bodens (Bauziffern, Baubereich, Volumenerhaltung usw.),
2. Gesamt-, Fassaden- und Traufhöhe, Gebäudelänge und -breite,
3. Gestaltung der Bauten und Dächer, Dachneigung und Dachaufbauten,
4. Bauweise (offen, geschlossen, verdichtet usw.),
5. besondere Nutzungsbeschränkungen (Verbot von Einkaufszentren in bestimmten Zonen, Differenzierung der Nutzung nach Gebäuden oder Geschossen usw.),
6. Schutz der Gesundheit (Luft-, Licht- und Raumverhältnisse, Isolationen, Baumaterialien usw.),
7. Erstellung und Sicherung geeigneter Spielplätze und anderer Freizeitanlagen bei Neu- und Umbauten, Beteiligung an gemeinsamen Spielplätzen und Freizeitanlagen, Entrichtung von Ersatzabgaben,
8. Erschliessung der Bauzonen, Verkehrsanlagen,
9. Umgebungsgestaltung, insbesondere Begrünung, Bepflanzung und Gestaltung der Oberflächen zur Schaffung von Rückhaltevolumen für das Regenwasser oder für dessen Versickernlassen,
10. Lichtimmissionen,
11. Abstimmung von Siedlung und Verkehr,
12. Pflicht und Verbot, Abstellflächen für Fahrzeuge auf privatem Grund zu erstellen, und über Ersatzabgaben nach dem Strassengesetz,
13. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, von Natur- und Kulturobjekten sowie von Lebensräumen von Tieren und Pflanzen, Erhaltung und Schaffung von Aussichtspunkten,
14. Höhe von Hochhäusern, soweit dies nicht in einem Bebauungsplan geregelt wird,
15. Nebenräume, Energie-, Entsorgungs-, Kompostier- und Hundeversäuberungsanlagen,
16. Lager- und Ablagerungsplätze, Terrainveränderungen, Mauern und Einfriedungen,
17. Baukontrollen und Bezugsbereitschaft neuer Wohnungen,
18. Beschränkungen für die Erstellung von Zweitwohnungen,
19. preisgünstigen Wohnungsbau,
20. autoarmes oder autofreies Wohnen.

[3] Die Gemeinden können im Bau- und Zonenreglement vorsehen, dass Ein- oder Umzonungen bei Vorliegen eines öffentlichen Interesses an Bedingungen oder Auflagen geknüpft werden oder dass dabei eine Frist zur Überbauung festgelegt und bei unbenütztem Fristablauf die Zonenzuweisung entschädigungslos wieder geändert wird.

Erläuterungen	<u>Allgemein</u> Diese Bestimmung befasst sich mit den von der Gemeinde im Bau- und Zonenreglement zu regelnden Bau- und Nutzungsvorschriften. Solche sind nur noch in dem von § 112a PBG vorgegebenen Rahmen zulässig (B 62 vom 25. Januar 2013, S 28, in: KR 2013, S. 537 f.).

	Absatz 2 Ziffer 1: Es wird der zeitgemässe Begriff des Bodens (früher des Baugrunds) verwendet, dessen maximale oder minimale Nutzung die Gemeinde festlegen kann (B 62 vom 25. Januar 2013, S 28, in: KR 2013, S. 537). Ziffer 2: Der Begriff Gebäudebreite ist (im Gegensatz zum früher verwendeten Begriff Gebäudetiefe) in der IVHB vorgesehen (vgl. Ziff. 4.2 des Anhangs 1 zur IVHB) (B 62 vom 25. Januar 2013, S 28, in: KR 2013, S. 538). Ziffern 2 und 3: Wollen die Gemeinden die Gestaltung des Dachgeschosses bei Giebeldächern regeln, können sie dies über die Festsetzung der Dachneigung und der Traufhöhe tun. Zusammen mit der Gesamt- und vor allem mit der Fassadenhöhe kann die Dachgestaltung definiert werden, ohne dass es dafür der Kniestockhöhe bedarf (B 62 vom 25. Januar 2013, S 28, in: KR 2013, S. 538). Ziffer 10: Den Gemeinden ist die Möglichkeit eingeräumt, Vorschriften zu Lichtimmissionen zu erlassen. Übermässige Lichtimmissionen werden zwar heute bereits von der Umweltschutzgesetzgebung des Bundes erfasst. Es sollen aber losgelöst von der Frage der Übermässigkeit auch Vorschriften etwa zu Beleuchtungsanlagen in Aussenbereichen, Reklamebeleuchtungen, himmelwärts gerichteten Lichtquellen, Zeiten für Sportplatzbeleuchtungen und so weiter erlassen werden können. In diesem Zusammenhang kann auf die Empfehlungen des zuständigen Bundesamtes aus dem Jahr 2005 oder das Merkblatt Lichtverschmutzung der Zentralschweizer Umweltdirektorenkonferenz aus dem Jahr 2008 verwiesen werden (B 62 vom 25. Januar 2013, S 28, in: KR 2013, S. 538). Ziffer 14: Diese Bestimmung erlaubt den Gemeinden die Regelung der Höhe von Hochhäusern. Gemäss Urteil des Verwaltungsgerichts vom 29. April 2011 (V 10 236) ist die Höhe von Hochhäusern generell auf Stufe Zonenplan und Bau- und Zonenreglement zu regeln. Dies erscheint aber nicht in jedem Fall zweckmässig. Deshalb ist hier ausdrücklich festgehalten, dass die Höhe auch im Rahmen eines Bebauungsplanes festgelegt werden kann. Dies ist gerechtfertigt, weil die Bebauungspläne von den Stimmberechtigten oder dem Parlament zu erlassen sind (B 62 vom 25. Januar 2013, S 29, in: KR 2013, S. 538). Ziffer 18: Nach Ziffer 18 kann die Gemeinde im BZR die Erstellung von Zweitwohnungen beschränken. Der in gewissen Gemeinden des Kantons Luzern zugenommene Bau von Zweitwohnungen führt zu einer Verknappung und damit zu einer Verteuerung des Baulandes. Hinzu kommt, dass die oft hohen Kaufpreise und Mietzinse für Zweitwohnungen für die einheimische Bevölkerung unerschwinglich sind. Schliesslich werden durch unverhältnismässig viele Zweitwohnungen der Charakter und die Eigenart eines Dorfes beeinträchtigt. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts sind Einschränkungen des Zweitwohnungsbaus bzw. die Festsetzung eines Mindestanteils an Erstwohnungen grundsätzlich zulässig, weil auf diesem Weg eine zweckmässige Nutzung des Bodens und eine geordnete Besiedlung des Landes angestrebt wird. Bei der Detailordnung durch die Gemeinden sind die rechtsstaatlichen Grundsätze der Verhältnismässigkeit und Angemessenheit zu beachten (B 119 vom 12. August 1986, S. 21 f. [§ 33], in: GR 1986, S. 743). [Nach Artikel 3 Absatz 2 des - voraussichtlich am 1. Januar 2016 in Kraft tretenden - Bundesgesetzes über den Zweitwohnungsbau vom 20. März 2015 (Zweitwohnungsgesetz; SR 702) können die Kantone Vorschriften erlassen, welche die Erstellung und Nutzung von Wohnungen stärker ein-

	schränken als dieses Gesetz.] Ziffer 19: Den Gemeinden ist die Möglichkeit eingeräumt, Vorschriften zum preisgünstigen Wohnungsbau zu erlassen (vgl. dazu im Einzelnen die Erläuterungen zu § 45 PBG) (B 62 vom 25. Januar 2013, S 29, in: KR 2013, S. 538). Ziffer 20: Die Gemeinden können auch Vorschriften zum autoarmen oder autofreien Wohnen erlassen. Denn an sehr gut erschlossenen zentralen Lagen in Städten oder Agglomerationen können sich Wohnformen anbieten, die nicht oder nur sehr bedingt auf eine Erschliessung mit dem motorisierten Individualverkehr angewiesen sind (B 62 vom 25. Januar 2013, S 29, in: KR 2013, S. 538). Absatz 3 § 36 PBG wurde per 1. Januar 2018 mit einem dritten Absatz ergänzt, wonach die Gemeinden in ihren Bau- und Zonenreglementen vorsehen können, dass Ein- oder Umzonungen bei Vorliegen eines öffentlichen Interesses an Bedingungen oder Auflagen geknüpft werden oder eine Frist zur Überbauung festgelegt und bei unbenütztem Ablauf dieser Frist die Zonenzuweisung entschädigungslos wieder geändert wird. Die Verfügbarkeit von Bauland wird vorzugsweise im gegenseitigen Einvernehmen mit vertraglichen Mitteln sichergestellt (§ 38 Abs. 2 PBG). Als mögliche weitere Massnahme steht einer Gemeinde neu ausdrücklich die Androhung der Rückzonung offen, wenn die Überbauung nicht innert einer gesetzten Frist begonnen wird. Sodann kann eine Gemeinde eine Ein- oder Umzonung mit Bedingungen und Auflagen verknüpfen. Das ist rechtlich zwar schon heute zulässig, wird aber im Gesetz ausdrücklich erwähnt, was der Rechtssicherheit dient. Konkret kann eine Gemeinde beispielsweise die Schaffung einer Sonderbauzone mit der Bedingung verknüpfen, dass innert Frist mit der Überbauung begonnen wird und andernfalls die Einzonung dahinfällt. Ebenso soll vorgesehen werden können, dass Bauten und Anlagen rückgebaut werden müssen, wenn die standortgebundene Nutzung wegfällt. Die Gemeinde kann auch die Sicherstellung der Kosten für den Rückbau und die Rekultivierung der beanspruchten Flächen verlangen, wie dies heute beispielsweise bei Kiesabbauprojekten schon üblich ist. Solche Massnahmen setzen ein entsprechendes öffentliches Interesse voraus. Die konkrete Umsetzung einer angedrohten Rückzonung muss rechtmässig sein und erfordert deshalb eine erneute Zonenplanrevision (B 72 vom 24. Januar 2017, S. 43 f.).
PBV	–
Urteile	– Entsprechend der kantonalen Regelungen (§§ 93 ff. StrG) sind nach Massgabe des durch eine bauliche Erweiterung oder Zweckänderung verursachten Mehrverkehrs Abstellflächen zu schaffen. Es darf nur in diesem Umfang die Erstellung von Abstellflächen verlangt werden. Hingegen darf nicht im Rahmen einer baulichen Erweiterung oder Zweckänderung ein bestehendes Defizit an Abstellflächen korrigiert werden. Die Verpflichtung zur nachträglichen Erstellung von Abstellflächen würde einen erheblichen Eingriff in die Eigentumsrechte bedeuten. Die Praxis verlangt damit grundsätzlich eine separate Betrachtung neu geschaffener Abstellflächen bzw. des dadurch verursachten Mehrverkehrs. Erweist sich die separate Betrachtung eines Änderungsvorhabens aber im Gegensatz zur Gesamtbetrachtung für den Bauherrn als nachteiliger, so ist eine Gesamtbetrachtung vorzunehmen. Vgl. die beiden Berechnungsarten im publizierten Urteil 7H 21 90 vom 08.06.2022 Erwägungen 6.3.5. und 6.4. (KGU 7H 21 90 vom 08.06.2022, E. 6.3.1. und 6.4.)

Hinweise	– Arbeitshilfe Ortsplanungen mit Bebauungskonzepten https://rawi.lu.ch/down_loads/down_loads_rp – Bundesamt für Umwelt, "Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen", 2005 https://www.bafu.admin.ch/bafu/de/home/themen/landschaft/publikationen-studien/publikationen/empfehlungen-zur-vermeidung-von-lichtemissionen.html – Gestützt auf § 36 Abs. 3 PBG kann in speziellen Situationen eine Grünzone oder Freihaltezone Gewässerraum temporär festgelegt werden (ähnlich Deponiezone), wenn bekannt ist, dass die reguläre Anpassung in einem bevorstehenden Wasserbauprojekt erfolgen wird. Dies ist vor allem dann zweckmässig, wenn der Gewässerlauf mit dem Projekt verlegt wird und somit auch der Gewässerraum mit der Umsetzung des Projekts vom bisherigen Standort an den verlegten Bachlauf wechselt. So lässt sich verhindern, dass die am bisherigen Lauf verbleibende 'Grünzone Gewässerraum' eine Überbauung bis zur nächsten Zonenplanrevision verzögert.
Verweise	– Kantonaler Richtplan (Koordinationsaufgabe S3-1, Ortsbilder von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung) https://rawi.lu.ch/down_loads/down_loads_rp
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 37 *Ausnahmen*

[1] Die Gemeinde kann aus wichtigen Gründen Ausnahmen von den Vorschriften des Bau- und Zonenreglementes bewilligen, insbesondere
a. beim Vorliegen ausserordentlicher Verhältnisse,
b. wenn die Anwendung der Bauvorschriften eine unzumutbare Härte bedeuten würde,
c. bei befristeten Zwischennutzungen.

[2] Ausnahmen dürfen die öffentlichen Interessen nicht verletzen und dem Sinn und Zweck des Bau- und Zonenreglementes nicht zuwiderlaufen. Die öffentlichen und privaten Interessen sind abzuwägen.

[3] Im Bau- und Zonenreglement können bei einzelnen Bestimmungen weitere Ausnahmemöglichkeiten vorgesehen werden.

[4] Nachbarliegenschaften dürfen durch eine Ausnahmebewilligung nur unwesentlich mehr benachteiligt werden, als dies bei reglementgemässer Bauweise zu erwarten wäre.

Erläuterungen	<u>Absatz 1</u> Die in Absatz 1a angeführten ausserordentlichen Verhältnisse beziehen sich auf objektive Tatsachen (z.B. Topografie oder Grundstücksform), während die unzumutbare Härte gemäss Absatz 1b mit der Gesuchstellerin oder dem Gesuchsteller zu tun hat (z.B. bei einer körperlichen Behinderung). Es handelt sich also um zwei eigenständige Sachverhalte, die zur Gewährung einer Ausnahme nicht kumulativ erfüllt sein müssen. Der Absatz 1c geht auf den parlamentarischen Vorstoss von Alain Greter (Motion M 737, eröffnet am 14. September 2010) über die Vereinfachung von Zwischennutzungen von brachliegenden Arealen zurück und ermöglicht die Nutzung von leer stehenden Gebäuden (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 29, in: KR 2013, S. 539). <u>Absatz 4</u> Absatz 4 hält die gefestigte Lehre und Rechtsprechung fest, nach denen durch eine Ausnahmebewilligung Nachbarliegenschaften nicht wesentlich mehr, als dies bei reglementgemässer Bauweise zu erwarten wäre, benachteiligt werden dürfen (B 119 vom 12. August 1986, S. 22 [§ 34], in: GR 1986, S. 744). Dies gilt auch bei der Erteilung einer Ausnahmebewilligung nach Absatz 1c. Die Gemeinde hat im Entscheid über die Zwischennutzung eine Frist festzulegen, die im PBG angesichts der Vielfältigkeit der denkbaren Fälle nicht vorgegeben wird. Die Nachbarinnen und Nachbarn können ihre Interessen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wahren (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 29, in: KR 2013, S. 539).
PBV	–
Urteile	– Bauvorschriften verhindern in aller Regel eine architektonisch überzeugende Gestaltung nicht. Soweit der Bauherr eine architektonisch bessere Lösung anstrebt, vermag dies kaum einen wichtigen Grund für die Erteilung einer sachlich gerechtfertigten Ausnahme abzugeben, denn der Sinn der Dispens kann nicht darin bestehen, dem Bauherrn eine seinen subjektiven Vorstellungen entsprechende Ideallösung zu verschaffen, wenn die fragliche Grundnorm architektonisch durchaus einwandfreie Bauten zu-

	lässt. Andernfalls müsste jede qualitätsvollere, baurechtswidrige Baute bewilligt werden. Ebenso wenig vermag das Streben nach baulicher Verdichtung eine Ausnahmesituation zu begründen. Es handelt sich dabei um generelle Gründe, die sich praktisch immer anführen liessen (n.p. KGU 7H 18 106 vom 6. Juni 2019, E.8.5.2). – Anwendungsbereich von Ausnahmebewilligungen und Ermessen Gemeinde: Ausnahmebewilligungen dürfen nicht allgemein erteilt werden, denn es geht nicht an, die Rechtsentwicklung durch eine weitherzige Ausnahmepraxis zu ersetzen. Anderseits kann die strikte Anwendung von Bauvorschriften zu Ergebnissen führen, die vom Gesetzgeber weder gewollt noch durch ein öffentliches Interesse gerechtfertigt sind. Solches gilt es mit dem Instrument der Ausnahmebewilligung abzuwenden. Die Anforderungen, welche an den Ausnahmegrund zu stellen sind, richten sich nach der Bedeutung der Vorschrift, von der im konkreten Fall abgewichen werden soll, indem eine Ausnahmebewilligung umso eher in Frage kommt, je weniger die mit den ordentlichen Bauvorschriften verfolgten Ziele als gefährdet erscheinen. Die Erteilung einer Ausnahmebewilligung ist in hohem Masse ermessensabhängig, wobei Ermessens- und Rechtsfrage eng miteinander verflochten sind. Obwohl der Entscheid über das Vorliegen einer Ausnahmesituation an sich der freien Überprüfung der Rechtsmittelinstanz zugänglich ist, gilt es das Ermessen der Bewilligungsbehörde zu wahren, zumal die Anwendung kommunalen Rechts sowie die Würdigung der örtlichen Verhältnisse in Frage steht. Immerhin prüft die Rechtsmittelbehörde, ob das Ermessen pflichtgemäss ausgeübt worden ist. Davon ist auszugehen, wenn die Behörde die Interessen von Bauherrschaft, Nachbarschaft und Öffentlichkeit sorgfältig geprüft hat. I.c. Einhaltung der Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmebewilligung für eine nicht BZR-konforme Anschüttung bejaht (n.p. KGU 7H 14 128 vom 13. November 2015, E. 4.4.1-4.4.3). – Voraussetzungen für eine Ausnahmebewilligung verneint (VGU V 08 304_2 vom 4. Mai 2009, E. 2e, in: LGVE 2009 II Nr. 12). – Eine BZR-Bestimmung, die nach dessen klarem Wortlaut lediglich Ausnahmen "von den Vorschriften dieses Reglements" ermöglichen soll, vermag keine Grundlage zu bieten, um Abweichungen von einer speziell auf ein konkretes Gebiet abgestimmten Gestaltungsplanvorschrift erteilen zu können. Dies selbst dann nicht, wenn der betreffende Gestaltungsplan für gewisse Teilbereiche die regulären Vorgaben des BZR übernimmt. Dasselbe gilt für § 37 Absatz 1 PBG. Auch diese Vorschrift beschränkt die Ausnahmebewilligungskompetenz des Gemeinderates auf den Anwendungsbereich des BZR (VGU V 04 204 vom 16. Februar 2005, E. 2c). – Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmebewilligung für die Umnutzung einer leer stehenden Dependance in einer Kurzone zu Wohnzwecken (VGU V 00 187 vom 13. September 2001, in: LGVE 2001 II Nr. 17).
Hinweise	–
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	– Artikel 17 Absatz 4 (Ausnahmen von den Zonenvorschriften der Naturschutzzone) https://baurecht.lu.ch/Anwendungshilfen

§ 38 *Verfügbarkeit von Bauland*

[1] Bauzonen sind mit bodenrechtlichen Massnahmen wie Landumlegungen und anderen geeigneten Massnahmen ihrer Bestimmung zuzuführen.

[2] Die Gemeinde schliesst mit interessierten Grundeigentümern Verträge ab über die Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland, die Etappierung und die Realisierung von neuen Baugebieten und die Folgen der nicht zeitgerechten Realisierung.

[3] Kommt keine vertragliche Einigung zustande, kann die Gemeinde, wenn das öffentliche Interesse es rechtfertigt, nach acht Jahren seit Inkrafttreten der Gesetzesänderung vom 17. Juni 2013 oder seit Rechtskraft späterer Einzonungen ein Kaufrecht zum Verkehrswert ausüben. Über die Höhe des Verkehrswertes entscheidet im Streitfall die Schätzungskommission. Die Gemeinde räumt den Grundeigentümern vorgängig mit Entscheid eine Frist von mindestens zwei Jahren zur bestimmungsgemässen Nutzung der Bauzone ein.

[4] Auf diesem Weg erworbenes Land ist so bald als möglich, in der Regel in einem ausschreibungsähnlichen Verfahren, seiner Bestimmung zuzuführen.

[5] Erweist sich die Bauzone nicht mehr als recht- oder zweckmässig, kann die Gemeinde anstelle der Ausübung des Kaufrechts gemäss Absatz 3 das Verfahren für eine Auszonung in die Wege leiten.

[6] Der Regierungsrat kann Ausführungsvorschriften erlassen.

Erläuterungen

Allgemein

Gemäss Artikel 15a RPG treffen die Kantone in Zusammenarbeit mit den Gemeinden Massnahmen, die notwendig sind, um die Bauzonen ihrer Bestimmung zuzuführen, insbesondere bodenrechtliche Massnahmen wie Landumlegungen. Dabei hat das kantonale Recht vorzusehen, dass - wenn das öffentliche Interesse es rechtfertigt - die zuständige Behörde eine Frist für die Überbauung eines Grundstücks setzen und, wenn die Frist unbenützt verstreicht, bestimmte Massnahmen anordnen kann. Zur Erreichung der im RPG verankerten Planungsziele und -grundsätze sind solche bodenrechtliche Massnahmen und Instrumente von zentraler Bedeutung (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 29 f., in: GR 2013, S. 539 f.).

Absatz 1

Als allgemeiner Grundsatz wird in Absatz 1 festgehalten, dass die Überbauung von neuen Baugebieten, soweit erforderlich, mit Landumlegungen sicherzustellen ist. Das entsprechende Landumlegungsverfahren ist derart vereinfacht worden, damit es künftig auch verstärkt Anwendung findet (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 30, in: GR 2013, S. 540).

Absatz 2

In Absatz 2 besteht eine ausdrückliche gesetzliche Grundlage für die in der Praxis verbreiteten Verträge in Zusammenhang mit Einzonungen. Die Gemeinden können die Planung und Realisierung der Erschliessung und Überbauung neuer Bauzonen durch vertragliche Regelungen mit den Grundeigentümerinnen und -eigentümern sicherstellen. Durch eine vertragliche Regelung soll eine zeitgerechte Planung der Überbauung gewährleistet werden. Ein wesentlicher Grund dafür ist die unerwünschte Baulandhortung, die in der Vergangenheit die Entwicklung der Gemeinden teilweise behindert

	hat. Den Gemeinden wird ausdrücklich die Möglichkeit gegeben, die Verfügbarkeit zu gewährleisten und bei Neueinzonungen vertraglich sicherzustellen, dass die Areale auch innert nützlicher Frist beplant, erschlossen und überbaut werden. Bei der Festlegung der Realisierungsfrist neu eingezonter Areale soll die erforderliche Erschliessung mit den verschiedenen Erschliessungsanlagen im Sinn von Artikel 19 RPG mitberücksichtigt werden (vgl. KRP 2009, Koordinationsaufgabe S2-1 [Erschliessung, Perimeterverfahren und Infrastrukturverträge]). Nebst diesen Aspekten kann in einer solchen Vereinbarung etwa auch geregelt werden, welche Konsequenzen im Falle einer nicht fristgerechten Überbauung zum Tragen kommen sollen (z.B. Vorkaufsrecht für die Gemeinde). (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 30, in: GR 2013, S. 540) <u>Absatz 3</u> Die Bestimmungen in den Absätzen 3-6 zielen darauf ab, die angestrebte Baulandverflüssigung auch in bestehenden Bauzonen, also bei bereits eingezonten Gebieten, zu erreichen. Zwar soll, wie in Absatz 2 vorgesehen, die Verfügbarkeit des Baulands in der Regel durch den Abschluss entsprechender Verträge zwischen der Gemeinde und der betroffenen Grundeigentümerschaft sichergestellt werden. Kommt aber keine vertragliche Einigung zustande, weil keine Realisierungsabsichten bestehen, so kann die Gemeinde, wenn das öffentliche Interesse es rechtfertigt, nach acht Jahren seit Inkrafttreten der Gesetzesänderung oder seit Rechtskraft späterer Einzonungen ein Kaufrecht zum Verkehrswert ausüben. Über die Höhe des Verkehrswerts entscheidet im Streitfall die Schätzungskommission. Damit die Grundeigentümerschaft die Möglichkeit hat, ihr Land selber zu überbauen, hat ihr die Gemeinde vorgängig mit Entscheid eine Frist von mindestens zwei Jahren zur bestimmungsgemässen Nutzung der Bauzone einzuräumen. Die zweijährige Frist ist eine Mindestfrist. Eine längere Frist dürfte etwa dort in Betracht zu ziehen sein, wo noch Sondernutzungspläne oder Erschliessungsmassnahmen erforderlich sind. Als Handlung, welche als Einhaltung dieser Frist gilt, ist etwa denkbar, dass innert der gesetzten Frist - zur Dokumentierung der Realisierungsabsicht - eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegen muss. Dabei wird die Zeit für Einsprache- und Rechtsmittelverfahren nicht mitgezählt. Es darf davon ausgegangen werden, dass allein schon die Möglichkeit des Landerwerbs durch die Gemeinde die Grundeigentümerschaft dazu führen wird, die Überbauung ihres Landes selber in die Wege zu leiten. Die Ausübung des Kaufrechts wird daher vermutlich die Ausnahme bleiben (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 30, in: GR 2013, S. 540 f.). <u>Absatz 4</u> Übt die Gemeinde das Kaufrecht aus und gelangt sie so in den Besitz des Baulandes, hat sie das erworbene Land so bald als möglich, in der Regel in einem ausschreibungsähnlichen Verfahren, wieder zu veräussern und seiner Bestimmung zuzuführen. 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 Baulands sollen in die Entscheidung einfliessen (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 31, in: GR 2013, S. 541). <u>Absatz 5</u> Erweist sich die Bauzone nicht mehr als recht- oder zweckmässig, kann die Gemeinde nach Absatz 5 anstelle der Ausübung des Kaufrechts gemäss Absatz 3 das Verfahren für eine Auszonung in die Wege leiten. Bei der Beurteilung der Frage, ob eine Bauzone nicht mehr recht- und zweckmässig ist, gilt es neben den Planungszielen und -grundsätzen des RPG insbesondere das

	Siedlungsleitbild als Grundlage heranzuziehen. Die Notwendigkeit einer Auszonung kann sich aber auch im Rahmen einer Gesamtrevision der Ortsplanung ergeben. Wichtig ist in jedem Fall eine Gesamtbetrachtung des Siedlungsgebietes (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 31, in: GR 2013, S. 541).
PBV	– § 6a Kaufrecht der Gemeinde
Urteile	– § 38 PBG dient nicht als Instrument dafür, eine Überbauung von (noch) nicht eingezontem Land zu erwirken (n.p. KGU 7H 18 44 vom 21. März 2019 E.5.4.1).
Hinweise	– Merkblatt Baulandverfügbarkeit https://rawi.lu.ch/down_loads/down_loads_rp
Verweise	– Artikel 15a RPG (Förderung der Verfügbarkeit von Bauland) – Kantonaler Richtplan (Koordinationsaufgaben S1-6, Einzonungen, S1-7, Kompensatorische Ein- und Auszonungen, S2-1, Erschliessung, Perimeterverfahren und Infrastrukturverträge und S2-2, Sondernutzungsplanungen und Landumlegungen) https://rawi.lu.ch/down_loads/down_loads_rp
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 38a *Infrastrukturverträge*

Die Gemeinde kann mit interessierten Grundeigentümern Verträge abschliessen über die Erstellung und die Finanzierung von Erschliessungsanlagen sowie die Abtretung von Land oder die Einräumung von Dienstbarkeiten zugunsten der Gemeinde.

Erläuterungen	Diese Bestimmung ist eine ausdrückliche gesetzliche Grundlage für die in der Praxis verbreiteten Verträge zu Infrastrukturanlagen, namentlich Erschliessungsanlagen. Die Gemeinden können die Planung und Realisierung der Erschliessung und Überbauung neuer Bauzonen durch vertragliche Regelungen mit den Grundeigentümerinnen und -eigentümern sicherstellen. Die Gemeinden haben die Möglichkeit, die Verfügbarkeit zu gewährleisten und bei Neueinzonungen vertraglich sicherzustellen, damit die betroffenen Areale auch innert nützlicher Frist beplant, erschlossen und überbaut werden. Bei der Festsetzung der Realisierungsfrist neu eingezonter Areale soll die erforderliche Erschliessung mit den verschiedenen Erschliessungsanlagen im Sinn von Artikel 19 RPG mitberücksichtigt werden (vgl. KRP 2009, Koordinationsaufgabe S 2-1 [Erschliessung, Perimeterverfahren und Infrastrukturverträge]) (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 31, in: KR 2013, S. 541 f.).
PBV	–
Urteile	–
Hinweise	– Merkblatt Baulandverfügbarkeit https://rawi.lu.ch/down_loads/down_loads_rp
Verweise	– Kantonaler Richtplan (Koordinationsaufgabe S2-1, Erschliessung, Perimeterverfahren und Infrastrukturverträge) https://rawi.lu.ch/down_loads/down_loads_rp
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 39 *Siedlungsentwicklung nach innen*

[1] Neuüberbauungen haben den Boden haushälterisch zu nutzen. Bestehende Überbauungen sind, wo zweckmässig, zu verdichten und zu erneuern.

[2] Die Gemeinde ermittelt geeignete Gebiete für eine Siedlungsentwicklung nach innen.

[3] Sie bezeichnet Gebiete für die verdichtete Bauweise, in denen eine gegenüber der zonengemässen Nutzung höhere Überbauungsziffer gilt; die Gewährung eines Zuschlags im Rahmen von Gestaltungsplänen ist nicht gestattet.

[4] Sie legt für bestimmte Gebiete eine bauliche Mindestnutzung für Neu- und Ersatzbauten fest.

[5] Sie hebt privatrechtliche Baubeschränkungen, die der Siedlungsentwicklung nach innen entgegenstehen, im Verfahren nach Enteignungsgesetz auf. Der Regierungsrat kann in diesen Fällen das Enteignungsrecht auch Dritten erteilen. Die Höhe der Entschädigung wird im Streitfall von der Schätzungskommission festgesetzt. Die Gemeinde kann den interessierten Grundeigentümern die Kosten der Aufhebung der Baubeschränkungen nach Massgabe des ihnen erwachsenden Vorteils ganz oder teilweise überbinden.

Erläuterungen

Absatz 1

Die Regelung zur Siedlungsentwicklung nach innen bestimmt in Absatz 1 als Grundsatz, dass Neuüberbauungen den Boden haushälterisch zu nutzen haben. Zudem sind bestehende Überbauungen, wo zweckmässig, zu verdichten und zu erneuern. Dies entspricht dem Grundsatz der haushälterischen Nutzung des Bodens, für den Bund, Kantone und Gemeinden nach Artikel 1 Absatz 1 RPG zu sorgen haben, und dem Ziel des kantonalen Richtplans 2009, die bestehenden Bauzonen optimal zu nutzen (vgl. KRP 2009, Koordinationsaufgabe Z2-2 [Haushälterische Bodennutzung]) (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 31, in: KR 2013, S. 542).

Absatz 2

Gemäss Absatz 2 ermittelt die Gemeinde geeignete Gebiete für eine Siedlungsentwicklung nach innen, kommt doch der Siedlungsentwicklung nach innen im Rahmen des haushälterischen Umgangs mit Boden eine erhebliche Bedeutung zu. Gemeint sind damit im Wesentlichen eine konsequente Nutzung freier Flächenpotenziale und die Festlegung angemessener Verdichtungsmassnahmen in den überbauten Gebieten. In der Regel wird die Ermittlung der dafür geeigneten Gebiete auf dem Siedlungsleitbild der Gemeinde beruhen (vgl. dazu KRP 2009, Koordinationsaufgabe S 1-4 [Kommunale Siedlungsleitbilder inkl. Etappierung]) (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 31, in: KR 2013, S. 542).

Absatz 3

Bei den Gebieten für die verdichtete Bauweise, welche die Gemeinde bezeichnet, kann es sich um einzelne Grundstücke, grössere Gebiete oder bestimmte Bauzonen handeln. In diesen Gebieten ist die Gewährung eines Zuschlags bei der Überbauungsziffer im Rahmen von Gestaltungsplänen

	nicht gestattet. Aufgrund der Konzeption des Bebauungsplanes, welcher der Konkretisierung der Grundordnung dient und dabei grössere Abweichungen von der Grundnutzung zulässt, können - neben dem Zonenplan - auch in diesem Planungsinstrument Gebiete für verdichtete Bauweisen festgelegt werden (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 31, in: KR 2013, S. 542). <u>Absatz 4</u> Im Weiteren kann die Gemeinde zur Förderung der im öffentlichen Interesse liegenden inneren Verdichtung nach Absatz 4 für bestimmte Gebiete eine bauliche Mindestnutzung für Neu- und Ersatzbauten vorschreiben. Mit einer solchen Mindestausnutzung kann nicht nur eine minimale Bauziffer, sondern auch eine Mindesthöhe und -breite vorgegeben werden. Nicht zum Tragen kommt diese Vorschrift beim Umbau bestehender Gebäude, käme eine solche Festlegung doch regelmässig einem unverhältnismässigen Eingriff in die Eigentumsgarantie gleich (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 31, in: KR 2013, S. 542). Die Absätze 2-4 verlangen von den Gemeinden die Bezeichnung von Gebieten, die sich für eine Siedlungsentwicklung nach innen, eine verdichtete Bauweise und die Festlegung einer baulichen Mindestnutzung eignen. Dies bedeutet allerdings nicht automatisch, dass die Ausscheidung solcher Gebiete in jeder Gemeinde auch sinnvoll ist. Es hat hier aus raumplanerischer Sicht eine umfassende Interessenabwägung zu erfolgen, die unter anderem auch die Interessen am Schutz des Ortsbild- und Landschaftsbildes mitberücksichtigt (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 31 f., in: KR 2013, S. 543). <u>Absatz 5</u> Nach Artikel 15a Absatz 1 RPG treffen die Kantone in Zusammenarbeit mit den Gemeinden die Massnahmen, die notwendig sind, um die Bauzonen ihrer Bestimmung zuzuführen, insbesondere bodenrechtliche Massnahmen wie Landumlegungen. Zu den Massnahmen, um Bauland verfügbar zu machen, gehören auch Massnahmen, die Baubeschränkungen aufheben. Dabei geht es um Baubeschränkungen, die bislang verhinderten, dass bestimmte Flächen der öffentlich-rechtlichen Bauordnung entsprechend baulich genutzt werden konnten. Absatz 5 dient zusammen mit § 38 PBG der Umsetzung des bundesrechtlichen Gesetzgebungsauftrags. Während § 38 PBG unter anderem die Verfügbarkeit von Grundstücken, die von Grundeigentümerinnen und -eigentümern nicht zur Überbauung freigegeben werden (Baulandhortung), sicherstellen soll, hat § 39 Absatz 5 zum Ziel, bauwillige Grundeigentümerinnen und -eigentümer nicht durch privatrechtliche Baubeschränkungen daran zu hindern, das gemäss Bau- und Zonenordnung mögliche Nutzungspotenzial auszuschöpfen. Die innere Verdichtung wird in der Praxis insbesondere durch Höhenbeschränkungen behindert. Verdichten bedeutet mitunter auch, höher zu bauen und bestehende Bauten aufzustocken. Verdichten ist gemäss revidiertem Raumplanungsgesetz ein Ziel und ein wichtiger Grundsatz der Planung. Die Planungsbehörden unterstützen mit Massnahmen der Raumplanung insbesondere die Bestrebungen, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität (Art. 1 Abs. 2a^{bis} und b RPG). Die Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Insbesondere sollen Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche

	(Art. 3 Abs. 3a^{bis} RPG). Bei der inneren Verdichtung geht es grundsätzlich darum, kompakte Siedlungen mit Lebens- und Wohnqualität zu schaffen und dadurch die Zersiedelung der offenen Landschaftsräume zu stoppen. Eine haushälterische Nutzung des Bodens bedeutet in der Bauzone regelmässig, an vorgegebenen Orten und in der maximal zulässigen Art Bauten zu erstellen. Verdichten setzt den Rahmen für die Gebäudeanordnung sowie die Höhe und die Volumina der Bauten. Privatrechtliche Baubeschränkungen laufen den Zielen der inneren Verdichtung und damit dem öffentlichen Interesse an der Durchsetzung der öffentlich-rechtlichen Bau- und Zonenordnung zuwider. In gewissen Gebieten bestehen aufgrund von privatrechtlichen Baubeschränkungen Schattenbauordnungen, welche die öffentlich-rechtlichen Vorschriften unterlaufen. Das Bundesgericht hat sich schon wiederholt dahingehend geäussert, dass beispielsweise ein Gestaltungsplan oder öffentlich-rechtliche Bauvorschriften nicht von sich aus bestehende Dienstbarkeiten ausser Kraft zu setzen vermögen (BGE 134 III 341 E. 2.2 S. 345). Wie bereits erwähnt, kommt dem öffentlichen Interesse an der Siedlungsentwicklung nach innen mit dem revidierten RPG eine grundlegende Bedeutung für die Raumplanung zu. Absatz 5 Satz 1 ordnet daher an, dass die Gemeinde privatrechtliche Baubeschränkungen, die der Siedlungsentwicklung nach innen entgegenstehen, im Verfahren nach Enteignungsgesetz aufhebt. Auch andere Kantone (ZH, BE, GE) kennen Regelungen zur Aufhebung von Dienstbarkeiten (vgl. Raum & Umwelt 4/2016, S. 21). Die Gemeinde hat eine Ablösung von privaten Baubeschränkungen primär auf dem Verhandlungsweg anzustreben. Sie hat dem oder der Berechtigten auf jeden Fall einen Gegenwert anzubieten, wenn ihm oder ihr mit der Ablösung ein Schaden zugefügt wird. Denkbar sind Geldzahlungen, aber auch die Übernahme der Kosten für eine Wegverlegung (wenn ein bestehender, mit Dienstbarkeit rechtlich gesicherter Weg die optimale bauliche Nutzung eines Grundstücks verhindert) oder weitere räumliche Massnahmen zugunsten der Privaten. Der Gegenwert soll aber nicht höher sein als der Verkehrswert, der bei einer Enteignung zu bezahlen wäre. Auch sollen keine Vorteile vereinbart werden, die mit der Aufhebung der Dienstbarkeit nichts zu tun haben. Nur wenn keine gütliche Aufhebung der privatrechtlichen Eigentumsbeschränkungen möglich ist, soll als Ultima Ratio von der Enteignung Gebrauch gemacht werden. Die Enteignung kann koordiniert mit einem Planungs- oder Baubewilligungsverfahren, aber auch unabhängig davon erfolgen. Der Regierungsrat kann in diesen Fällen das Enteignungsrecht auch Dritten erteilen. Es ist also denkbar, dass ein bauwilliger Grundeigentümer das Enteignungsverfahren einleitet, um eine die maximale Nutzung seines Grundstücks behindernde Dienstbarkeit abzulösen, wenn keine gütliche Einigung mit dem oder der Dienstbarkeitsberechtigten möglich ist. Da der inneren Verdichtung ein erhebliches öffentliches Interesse zukommt, ist eine Aufhebung von privatrechtlichen Baubeschränkungen insbesondere immer dann zulässig, wenn bei voller baulicher Nutzung eine oder mehrere zusätzliche Wohnungen erstellt werden können. Auch ohne eine bauliche Nachverdichtung ist die Aufhebung von Quartierservituten zulässig, welche teilweise aus einer Zeit vor der modernen Raumplanungs- und Baugesetzgebung stammen und heute gewissermassen als privatrechtliche Schattenbauordnungen die öffentlich-rechtliche Bauordnung unterlaufen. Im Streitfall wird die Höhe der Entschädigung von der Schätzungskommission festgesetzt. Wenn privatrechtliche Baubeschränkungen ganze Quartiere betreffen, sollte zweckmässigerweise die Gemeinde die Aufhebung im Rahmen eines Planungsverfahrens anstreben und die entsprechenden Verfahren durchführen. Die dabei anfallenden Kosten kann sie den interessierten Grundeigentümerinnen und -eigentümern nach Massgabe des ihnen er-

	wachsenden Vorteils ganz oder teilweise überbinden (B 72 vom 24. Januar 2017, S. 44 f.).
PBV	–
Urteile	–
Hinweise	– Merkblatt Baulandverfügbarkeit – Arbeitshilfe Siedlungsentwicklung nach innen https://rawi.lu.ch/down_loads/down_loads_rp
Verweise	– Artikel 1 Absätze 1 (haushälterische Bodennutzung) und 2a^{bis} (Siedlungsentwicklung nach innen) und Artikel 3 Absatz 3a^{bis} RPG (Verdichtung) – Kantonaler Richtplan (Koordinationsaufgaben Z2-2, Haushälterische Bodennutzung, S1-4, Kommunale Siedlungsleitbilder inkl. Etappierung, S2-3, Förderung kompakter und dichter Siedlungsformen und S5-1, Zentrale Wohnlagen) https://rawi.lu.ch/down_loads/down_loads_rp
Skizzen	–
Muster BZR	– Artikel 3 Absatz 3 (Kernzone, Erneuerungs- und Verdichtungsgebiet) – Artikel 4 Absatz 4 (Wohnzone, Erneuerungs- und Verdichtungsgebiet) [https://baurecht.lu.ch/Anwendungshilfen]

§ 44 *Kern- oder Dorfzone*

[1] Die Kern- oder Dorfzone dient der Erhaltung oder Schaffung architektonisch, historisch oder aus anderen Gründen bedeutsamer Stadt-, Orts- oder Quartierkerne.

[2] Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, zum Wohnen und zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben. Die Bauten, Anlagen und Nutzungen haben sich baulich und mit ihren Auswirkungen in den Charakter der Stadt-, Orts- oder Quartierkerne einzufügen.

Erläuterungen	Die Kern- oder Dorfzone ist eine Bauzone, die sich in den meisten Gemeinden zur planerischen Erfassung der Orts- oder Quartierkerne findet. Sie wird daher in § 35 Absatz 3 PBG erwähnt und ist demzufolge - in Anlehnung an Definitionen in andern Kantonen - kantonalrechtlich umschrieben. Dabei ist, soweit die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen in der Kern- oder Dorfzone in Frage steht, nicht auf deren «Störung» abgestellt worden, da diesem Begriff nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung seit Inkrafttreten des Umweltschutzgesetzes keine selbständige Bedeutung mehr zukommt. Die Regelung greift über die umweltrechtlichen Anforderungen hinaus und trägt einer raumplanerischen Gesamtbetrachtung Rechnung. Demnach haben sich Bauten, Anlagen und Nutzungen baulich und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf den betroffenen Stadt-, Orts- oder Quartierkern in den Zonencharakter einzufügen (B 76 vom 20. Oktober 2000, S. 33 f., in: GR 2001, S. 254).
PBV	–
Urteile	–
Hinweise	–
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	– Artikel 3 (Kernzone) [https://baurecht.lu.ch/Anwendungshilfen]

§ 45 *Wohnzone*

[1] Die Wohnzone dient in erster Linie dem Wohnen.

[2] Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen
a. zum Wohnen und
b. für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, sofern sich diese baulich und mit ihren Auswirkungen in die Wohnumgebung einfügen. Massgebend sind dabei die durch den Charakter und die Qualität des Wohnquartiers bestimmten örtlichen Verhältnisse.

[3] Die Gemeinde kann Zonen für preisgünstigen Wohnungsbau ausscheiden, in denen eine gegenüber der zonengemässen Nutzung höhere Überbauungsziffer gewährt werden kann.

Erläuterungen

Absatz 2

Die Umschreibung der Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen in der Wohnzone lehnt sich an jene zur Dorf- oder Kernzone an. Auch hier wird zur Regelung der Zulässigkeit von Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben in einer Wohnzone aus den in den Erläuterungen zu § 44 genannten Gründen nicht auf die «Störung» abgestellt. Stattdessen ist auch hier eine Einfügung der Bauten, Anlagen und Nutzungen über die umweltrechtlichen Anforderungen hinaus in den durch die örtlichen Verhältnisse bestimmten Charakter und die dadurch geprägte Qualität des Wohnquartiers gefordert. Damit besteht Gewähr, dass die bisherige Wohnqualität in den bestehenden und künftig vorgesehenen Wohngebieten erhalten bleibt, also kein Qualitätsverlust eintritt und unerwünschte Einflüsse etwa von Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben auf das Wohnen ausbleiben. Dies gilt umso mehr, als solche in der Wohnzone zulässige Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe neben dem baulichen - wie in der Gerichtspraxis entwickelt - stets auch einen funktionalen Bezug zum Wohnen aufweisen müssen, letztlich also vorweg den Bewohnern des jeweiligen Wohnquartiers zu dienen haben (B 76 vom 20. Oktober 2000, S. 34, in: GR 2001, S. 254 f.).

Absatz 3

Der gemeinnützige Wohnungsbau hat in den vergangenen Jahren wieder verstärkte Bedeutung gewonnen, weshalb mit geeigneten planungs- und baurechtlichen Massnahmen optimalere Voraussetzungen für dieses Anliegen geschaffen worden sind. Es ist allerdings in erster Linie Aufgabe der Gemeinden, von den kantonalrechtlich eingeräumten Möglichkeiten und den zur Verfügung gestellten Instrumenten auch Gebrauch zu machen und im Rahmen ihrer Nutzungsplanungen die für den gemeinnützigen Wohnungsbau örtlich zweckmässigen und sachgerechten Festlegungen zu treffen. In diesem Sinn ist in § 36 Absatz 2 Ziffer 19 PBG den Gemeinden die Kompetenz eingeräumt worden, im Bau- und Zonenreglement Bestimmungen zum preisgünstigen Wohnungsbau etwa durch die Festlegung eines Mindestanteils oder durch abweichende, örtlich aber vertretbare Höhen-, Längen- oder Dichtevorgaben aufzunehmen. Im Weiteren kommt den Gemeinden gemäss Absatz 3 von § 45 die Möglichkeit zu, einzelne Flächen oder Gebiete ausdrücklich für den gemeinnützigen Wohnungsbau zu reservieren, wo eine gegenüber der zonengemässen Nutzung höhere Überbauungsziffer gewährt werden kann. Zudem

	haben die Gemeinden die Befugnis, die zulässigen Abweichungen bei Sondernutzungsplänen ausdrücklich von der Realisierung gemeinnützigen Wohnungsbaus abhängig zu machen (vgl. § 75 Abs. 4 PBG und die Erläuterungen dazu). Mit diesen planungs- und baugesetzlichen Massnahmen wird der planungsrechtliche Ermessensspielraum der Gemein-den nicht eingeschränkt, sondern erweitert und der gemeinnützige Wohnungsbau gleichzeitig gezielt gefördert (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 32, in: KR 2013, S. 543 f.).
PBV	–
Urteile	– Eine selbständige Beurteilung eines Abstellplatzes für Motorfahrzeuge ist nur angezeigt, wo eine Parkfläche gewerblich genutzt wird. Andernfalls sind Abstellplätze reine Nebenanlagen zu bestimmten Hauptbauten oder -anlagen, die keinem selbständigen Nutzungszweck dienen, sondern immer funktionell der Hauptanlage zugeordnet sind. Eine Verdoppelung der gesetzlich notwendigen Abstellplätze für Motorfahrzeuge als Nebenanlage in einer Wohnzone ist nicht zonenkonform. Einerseits geht die Anzahl Abstellplätze weiter als die gesetzliche Nebenpflicht es vorsieht und andererseits überscheitet es auch das übliche durchschnittliche Mass an Abstellplätzen in der Wohnzone. An der Beurteilung ändert nichts, wenn die Abstellplätze der Freizeitbeschäftigung des Eigentümers (z.B. Abstellplätze für Oldtimer) dienen. Zwar kann die Ausübung von Hobby grundsätzlich der Wohnnutzung zugeordnet werden, doch daraus lässt sich nicht ableiten, dass jegliche Freizeitbeschäftigung in der Wohnzone zonenkonform ist. Für die Bejahung des funktionalen Zusammenhangs reicht denn auch nicht aus, dass ein Hobby auf demselben Grundstück ausgeübt wird, auf dem die entsprechende Person wohnt. Anders gewendet ist nicht bloss, weil eine Baute oder Anlage einem privaten Bedürfnis der Eigentümer oder Bewohner eines Wohnhauses dient, auf einen funktionalen Sachzusammenhang zur Wohnnutzung und damit auf die Zonenkonformität zu schliessen. (KGU 7H 21 105 vom 22.05.2022, E. 5.3.2. f., E. 6.2.2. und 6.3.) – Selbstständige Bedeutung können kantonale und kommunale Bestimmungen über die Zulässigkeit von "störenden Betrieben" in Nutzungszonen weiter haben, soweit sie die Frage regeln, ob aus raumplanerischen Gründen ein Betrieb am vorgesehenen Ort in einer Wohnzone überhaupt erstellt werden darf. Dabei geht es um besondere städtebauliche Aspekte, wie sie gemäss den Zonenvorschriften für den Charakter einer Quartierbebauung massgebend sein können. In diesem Rahmen beruhen kantonale bzw. kommunale Normen auf originären kantonalen bzw. kommunalen Rechtsetzungskompetenzen auf dem Gebiet der Ortsplanung. Eine Motorradwerkstatt in der Wohnzone W2A ist nicht zonenkonform ist, da kein funktionaler Sachzusammenhang zwischen der Motorradwerkstatt und der Wohnnutzung vorliegt und von der Motorradwerkstatt mehr Störwirkungen ausgehen, als dies beim Wohnen selbst der Fall ist (n.p. KGU 7H 16 198 vom 21.02.2017, E.4.3 und 4.5.2). – Parkplätze sind grundsätzlich reine Nebenanlagen zu bestimmten Hauptbauten oder -anlagen, die keinem selbständigen Nutzungszweck dienen, sondern immer funktionell der Hauptanlage zugeordnet sind. Ihre Rechtfertigung erhalten Nebenbauten oder -anlagen aus ihrer Bindung an eine Hauptnutzung. Die Zulässigkeit der Abstellplätze bemisst sich danach, ob die dazugehörige Hauptnutzung zulässig ist. Die Beurteilung der Zonenkonformität eines Fahrzeugabstellplatzes ist grundsätzlich mit derjenigen der zugehörigen Baute oder Anlage verknüpft. Solange die Hauptbaute oder -anlage in der Zone, in welcher zugehörige Abstellplätze erstellt werden sollen, zonenkonform ist, sind es auch die zugehörigen Abstellplätze. Die Ne-

	benbaute muss zusätzlich mit dem Charakter der Nutzungszone vereinbar sein. Sie muss räumlich, baulich, funktionell mit der Hauptbaute oder -anlage eng verbunden sein und darf nicht zur Hauptsache werden. Dieser Anforderung genügt eine Nebenbaute oder -anlage dann, wenn deren Erstellung nicht weiter geht, als eine gesetzliche Nebenpflicht es erfordert. Darüber hinausgehende Nebenbauten und -anlagen werden zu akzeptieren sein, wenn sie dem in der betreffenden Zone üblichen durchschnittlichen Mass entsprechen. Die Erstellung eines Parkplatzes für ein Wohnmobil mit lastwagenähnlichem Erscheinungsbild (19.8 Tonnen, fast 10 m lang, 2.45 m breit, 3.4 m hoch) in der fraglichen Wohnzone nicht mehr zonenkonform (n.p. KGU 7H 16 132 vom 7. November 2016, E.4.4.2f. und E.4.5.1). – Bei der sexgewerblichen Nutzung handelt es sich nicht mehr um eine eigentliche Wohnnutzung. Zwar kennt die Rechtsprechung keinen einheitlichen Begriff der Wohnnutzung. Dennoch kann diese in erster Linie als eine Reihe verschiedener Zwecke und Tätigkeiten beschrieben werden, zu denen etwa Erholung, Schlafen, Essen und Hausarbeit gezählt werden. Darüber hinaus werden der Wohnnutzung auch Räume für Freizeitbeschäftigungen und andere Nutzungen zugerechnet, sofern diese einen hinreichenden Bezug zum Wohnen aufweisen. Die Wohnnutzung dient somit nicht dazu, in den betreffenden Räumen Tätigkeiten auszuüben oder Dienstleistungen anzubieten, mit denen ein Ertrag erwirtschaftet wird. Die Nutzung einer Wohnung als Etablissement und die damit verbundenen, angebotenen Dienstleistungen zielen aber gerade darauf ab, ein wirtschaftliches Einkommen zu erzielen. Ferner verlangen auch die dem Sexgewerbe zugeschriebenen ideellen Immissionen, also solche, die das seelische Empfinden verletzen bzw. unangenehme psychische Eindrücke erwecken können, sowie allfällige Lärmimmissionen nach einer Prüfung in einem Baubewilligungsverfahren (n.p. KGU 7H 14 169 / 7H 14 171 vom 16. April 2015, E. 7.3). – Ein Bauprojekt, das behinderten Personen das Wohnen in kleinen, überschaubaren Gruppen ermöglichen soll, dient der Wohnnutzung, womit es in der Wohnzone zonenkonform ist. Die Andersartigkeit und die besonderen Verhaltensweisen der Bewohnerinnen und Bewohner eines Wohnheimes dürfen für die Beurteilung der Zonenkonformität keine Rolle spielen (VGU V 09 348 vom 15. Juli 2010, E. 7b, in: LGVE 2010 II Nr. 13). – Frage der Zonenkonformität eines Steinplattenlagers im Untergeschoss eines Mehrfamilienhauses in der Wohnzone (VGU V 08 307 vom 14. Juli 2009, E. 2, in: LGVE 2009 II Nr. 14). – Eine gewerbliche Nutzung, welche baulich nicht in Erscheinung tritt und die Grenzwerte einhält, verletzt § 45 PBG nicht (VGU V 08 304_1 vom 4. Mai 2009, E. 5b). – Eine Hundezucht ist in der Wohnzone zonenwidrig. In dieser Zone ist in der Regel das Halten von maximal drei Hunden zonenkonform (VGU V 06 280 vom 5. September 2007, E. 3).
Hinweise	– Bundesamt für Wohnungswesen, "Preisgünstiger Wohnraum - Ein Baukasten für Städte und Gemeinden", November 2013 https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/wohnungspolitik/studien-und-publikationen/preisguenstiger-wohnraum--ein-baukasten-fuer-staedte-und-gemeind.html
Verweise	– Kantonaler Richtplan (Koordinationsaufgabe S5-2, Standorte für spezifische Wohnbedürfnisse https://rawi.lu.ch/down_loads/down_loads_rp

Skizzen	–
Muster BZR	– Artikel 4 (Wohnzone) https://baurecht.lu.ch/Anwendungshilfen

§ 46 *Arbeitszone*

[1] Die Arbeitszone dient in erster Linie gewerblichen und industriellen Nutzungen sowie der Nutzung durch Dienstleistungsunternehmen.

[2] Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriebetriebe. Im Bau- und Zonenreglement bezeichnen die Gemeinden die zulässigen Bauten, Anlagen und Nutzungen näher. Sie unterscheiden dabei insbesondere zwischen güterverkehrs- und personenintensiven Betrieben, deren Auswirkungen auf die Umgebung und deren Empfindlichkeit gegenüber Einwirkungen; sie können einzelne Betriebsarten ausschliessen oder ihren Anteil begrenzen.

[3] Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden. In Bebauungs- und Gestaltungsplänen können zur Schaffung harmonischer Übergänge zu Wohnzonen Ausnahmen vorgesehen werden.

Erläuterungen	Die Arbeitszone ist an die Stelle der früheren Unterscheidung in Industriezonen und Gewerbezonen getreten. Innerhalb der Arbeitszone haben die Gemeinden besonders wegen der verkehrlichen Auswirkungen der Betriebe und durch eine differenzierte Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen kleinräumigere Unterscheidungen zu treffen. Dadurch haben die Gemeinden auch für die Arbeitsplatzgebiete konkrete Entwicklungsvorstellungen zu entwickeln, um eine den jeweiligen Verhältnissen angemessene Ordnung zu schaffen. Von einer Öffnung der Arbeitszone (im Vergleich zur Industrie- und zur Gewerbezone) für das Wohnen ist abgesehen worden, zumal Mischnutzungen weiterhin ohne Weiteres möglich sind. Dagegen ist auf die bisherige Sonderregelung zu den Anschlussgeleisen für Industriezonen verzichtet worden, da der Arbeitszone - im Vergleich zur Industriezone - eine viel umfassendere Bedeutung zukommt und Anschlussgeleise gemäss § 10a Absatz 1 PBG schon im kommunalen Erschliessungsrichtplan (ohne Einschränkung auf die Arbeitszone) aufzuführen sind, wenn sie zur Erschliessung einer Bauzonen erforderlich sind (B 76 vom 20. Oktober 2000, S. 34 f., in: GR 2001, S. 255).
PBV	–
Urteile	– Der Wortlaut von § 46 Abs. 3 Satz 1 PBG ist eingeschränkt auszulegen in dem Sinn, als Wohnungen für Betriebsinhaber in der Arbeitszone nur dann zulässig sein sollen, wenn zwischen der Wohn- und der Gewerbenutzung ein hinreichender Zusammenhang besteht. Dabei wird der Anwendungsbereich von § 46 Abs. 3 Satz 1 PBG nicht derart reduziert, als dass nur noch Betriebsinhaber mit allfälligen Pikettpflichten oder Notfalleinsätzen eine Betriebswohnung in der Arbeitszone beanspruchen könnten. Es ist allerdings vorauszusetzen, dass ein hinreichender Bezug zwischen der Wohn- und der Gewerbenutzung besteht. Dabei ist die Frage dieses hinreichenden Bezugs anhand objektiver Kriterien zu beurteilen. Berücksichtigt werden soll neben der Art der geplanten Tätigkeit auch das Pensum, in welchem der Betriebsinhaber dieser Tätigkeit nachzugehen beabsichtigt. (n.p. KGU 7H 16 278 vom 26. Oktober 2017, E. 3.6.1) – Wohnungen von Betriebsinhabern in der Arbeitszone sind vorbehältlich

	einschränkender kommunaler Bestimmungen grundsätzlich bewilligungsfähig. Aufgrund des Rechtsmissbrauchsverbots ist allgemein vorauszusetzen, dass zwischen dem Betrieb und der Wohnung ein hinreichend enger räumlicher Zusammenhang und in der Regel auch ein gewisser funktionaler Zusammenhang bestehen. Wird die massgebende betriebliche Erwerbstätigkeit nur mit einem Pensum von rund 20 Prozent ausgeübt, ist der Tatbestand des Betriebsinhabers im Sinn von § 46 Absatz 3 Satz 1 PBG nicht erfüllt (eingeschränkte Auslegung des Wortlauts) (KGU 7H 13 122 vom 14. Mai 2014, E. 3, in: LGVE 2014 IV Nr. 2). – Zonenkonformität eines orthodoxen Sakralraums in der Gewerbezone von Triengen (VGU V 06 88_2 vom 5. Februar 2007, E. 3, in: LGVE 2007 II Nr. 13).
Hinweise	–
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	– Artikel 5 (Arbeitszone) – Artikel 6 (Wohn- und Arbeitszone) [https://baurecht.lu.ch/Anwendungshilfen]

§ 48 *Zone für öffentliche Zwecke*

[1] Die Zone für öffentliche Zwecke dient der Erfüllung vorhandener und voraussehbarer öffentlicher Aufgaben.

[2] Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen, die überwiegend zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden und die das Bau- und Zonenreglement für die betreffende Zone konkret vorsieht. Bestehende zonenfremde Bauten und Anlagen dürfen belassen und unterhalten werden, bis sie oder der Boden für die Aufgaben im öffentlichen Interesse beansprucht werden.

[3] Die Gemeinde bezeichnet im Zonenplan jene Flächen speziell, für die sie das Enteignungsrecht mit der Genehmigung des Zonenplans erhalten will.

Erläuterungen

Absätze 1 und 2

In der Zone für öffentliche Zwecke sind auch Bauten und Anlagen zulässig, die nicht ausschliesslich für öffentliche Aufgaben benötigt werden, sondern in einem beschränkten Umfang auch anderen (privaten) Zwecken dienen. Dies erlaubt flexible Lösungen, was bei der Finanzierung der jeweiligen Vorhaben häufig von grosser Bedeutung ist (B 76 vom 20. Oktober 2000, S. 5, in: GR 2001, S. 256).

Die Gemeinden können ihnen gehörende Grundstücke in der Zone für öffentliche Zwecke privaten Bauträgern für die Errichtung von Bauten und Anlagen zur Verfügung zu stellen, die im öffentlichen Interesse liegen. So kann z.B. eine Gemeinde einer Stiftung gemäss den Artikeln 80 ff. ZGB an einem Grundstück ein Baurecht nach den Artikeln 779 ff. ZGB einräumen, um dieser zu ermöglichen, Alterswohnungen mit Gemeinschaftseinrichtungen und Pflegeabteilung zu bauen und zu betreiben. Je länger, desto mehr ist es geboten, dass Gemeinden für solche und andere soziale Zwecke Land zur Verfügung stellen (B 119 vom 12. August 1986, S. 28 [§ 49], in: GR 1986, S. 750).

Grundstücke in der Zone für öffentliche Zwecke müssen nicht im Eigentum der Gemeinde sein, damit die Gemeinde sie zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben an Private weitergeben kann (B 76 vom 20. Oktober 2000, S. 35, in: GR 2001, S. 256).

Absatz 3

In Übereinstimmung mit der Ordnung, wie sie auch bei Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (§ 49), bei Grünzonen (§ 50), bei Freihaltezonen (§ 58) und bei Schutzzonen (§ 60) gilt, haben die Gemeinden im Zonenplan anzugeben, für welche Flächen sie das Enteignungsrecht beanspruchen wollen. Wo sie im Zonenplan Flächen in der Zone für öffentliche Zwecke so bezeichnen, erhalten sie das Enteignungsrecht gemäss § 64 Absatz 5 PBG mit der Genehmigung des Zonenplans durch den Regierungsrat. In diesem Umfang ist folglich kein zusätzliches separates Enteignungsverfahren nach dem Enteignungsgesetz erforderlich. Über die Höhe der zu entrichtenden Entschädigung entscheidet in der Folge, wenn keine Einigung zu Stande kommt, die Schätzungskommission im Schätzungsverfahren. Diese hat bei ihrer Beurtei-

	lung namentlich die bisherige planerische Behandlung und die in Aussicht gestandene künftige Nutzung der betroffenen Flächen zu berücksichtigen (B 76 vom 20. Oktober 2000, S. 35, in: GR 2001, S. 256).
PBV	–
Urteile	– Der Bau eines Ärztehauses mit diversen Arztpraxen ist in der Zone für öffentliche Zwecke nicht zonenkonform (n.p. KGU 7H 16 323 vom 11.10.2017, E. 3.2.2). – Zonenkonformität eines Zentrums für Asylsuchende in der Zone für öffentliche Zwecke mit den Nutzungen "Verwaltung, Sport, Gefängnis" bejaht. Ob Bauten "überwiegend zur Erfüllung öffentlicher Aufgabe benötig werden" (§ 48 Abs. 2 PBG), bestimmt sich weder nach ihrem Eigentümer noch der Grösse des Benützerkreises, sondern allein nach ihrer Zweckbestimmung (n.p. KGU 7H 14 111 vom 24. November 2014, E. 3.6). – Die Zone für öffentliche Zwecke dient der Erfüllung vorhandener und voraussehbarer öffentlicher Aufgaben (§ 48 Abs. 1 PBG). Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen, die überwiegend zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden und die das Bau- und Zonenreglement für die betreffende Zone konkret vorsieht (§ 48 Abs. 2 Satz 1 PBG). Infrastrukturanlagen erweisen sich in einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen auch dann als zonenkonform, wenn sie mit dem in der baurechtlichen Grundordnung einer Gemeinde umschriebenen Verwendungszweck der Zone in keinem Zusammenhang stehen, solange sie die Zweckbestimmung der Zone für öffentliche Nutzungen nicht vereiteln (Waldmann / Hänni, Raumplanungsrecht, Bern 2006, N 49 zu Art. 22; Gsponer, Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Diss. Zürich 2000, S. 170 f.) (n.p. VGU V 08 282 vom 5. Mai 2009, E. 4c). – Die Stiftung "Student Mentor Foundation Lucerne" will auf einem Teil des Geländes des Betagtenzentrums Eichhof, das in der Zone für öffentliche Zwecke liegt, günstigen Wohnraum für Studierende bereitstellen. Diese besondere Nutzung ist mit der Zone für öffentliche Zwecke (OeZ) vereinbar (VGU V 07 326_2 vom 13. Mai 2008, E. 3-5, in: LGVE 2008 II Nr. 5). – Bei ausgewiesenem Bedarf sind Alterswohnungen in der Zone für öffentliche Zwecke zonenkonform (Bestätigung der Praxis). Voraussetzungen für die Erteilung des Enteignungsrechts von Dienstbarkeiten (Baubeschränkungen) zu Gunsten einer Stiftung gemäss Artikel 80 ff. ZGB, damit diese Alterswohnungen in der Zone für öffentliche Zwecke in wirtschaftlicher Weise realisieren kann (VGU V 03 8 vom 26. Juni 2003, E. 3c-e, in: LGVE 2003 II Nr. 5).
Hinweise	–
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	– Artikel 7 (Zone für öffentliche Zwecke) [https://baurecht.lu.ch/Anwendungshilfen]

§ 49 *Zone für Sport- und Freizeitanlagen*

[1] Die Zone für Sport- und Freizeitanlagen dient den verschiedenen Sport-, Spiel- und Freizeitbedürfnissen.

[2] Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen, die das Bau- und Zonenreglement für die betreffende Zone konkret vorsieht, namentlich Sport-, Spiel- und Campinganlagen, Rastplätze, Familiengärten sowie Bauten und Anlagen von Jugend- und Freizeitorganisationen.

[3] Die Gemeinde bezeichnet im Zonenplan jene Flächen speziell, für die sie das Enteignungsrecht mit der Genehmigung des Zonenplanes erhalten will.

Erläuterungen	Gemäss den Vorschriften zur Zone für Sport- und Freizeitanlagen kommt den Gemeinden das Enteignungsrecht nicht in allen Fällen zwingend zu; sie werden aber, wenn sie dieses Recht durch eine entsprechende Bezeichnung im Zonenplan beanspruchen, gleich der Regelung für die Zone für öffentliche Zwecke nicht nochmals in das Enteignungsverfahren verwiesen. Im Einzelnen gelten die Erläuterungen zu § 48 auch hier (B 76 vom 20. Oktober 2000, S. 36, in: GR 2001, S. 256).
PBV	–
Urteile	– Zulässig sind in der Zone für Sport- und Freizeitanlagen nur Bauten und Nutzungen, welche im BZR konkret vorgesehen werden. Eine Nutzung, etwa für Beherbergungseinrichtungen zur Befriedigung touristischer Bedürfnisse, müsste in den jeweiligen BZR konkret vorgesehen sein. Der Versuch der Betreiber eines Golfplatzes, über eine Anpassung des Gestaltungsplans die zulässigen Nutzungsmodalitäten auf die "Beherbergung von Menschen" auszudehnen, widerspricht § 49 Abs. 2 PBG. Auch eine Ausnahme ist nicht möglich, weil der Zonencharakter aufgrund der Ausgestaltung der kommunalen Ortsplanung nicht auch eine Beherbergung der Golfplatzspieler umfasst. Die demokratische Legitimation der von den Stimmberechtigten erlassenen Ortsplanung und damit auch die Planungshierarchie dürfen durch eine Gestaltungsplanänderung nicht unterlaufen werden (n.p. KGU 7H 14 303 vom 8. September 2015, E. 5.6 und 5.8).
Hinweise	–
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	– Artikel 8 (Zone für Sport- und Freizeitanlagen) https://baurecht.lu.ch/Anwendungshilfen

§ 50 *Grünzone*

[1] Die Grünzone dient
a. der Erhaltung und Schaffung von Freiflächen im Baugebiet,
b. der Gliederung grösserer zusammenhängender Baugebiete, insbesondere zur Trennung von Wohn- und Arbeitsgebieten sowie von Quartieren und Gemeinden, oder
c. der Freihaltung von Bach-, Fluss- und Seeufern sowie Waldrändern im Siedlungsgebiet oder
d. der Sicherung von Grund- und Quellwasserschutzzonen im Siedlungsgebiet.

[2] Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen, die dem Zonenzweck entsprechen und die das Bau- und Zonenreglement für die betreffende Zone konkret vorsieht.

[3] Die Gemeinde bezeichnet im Zonenplan jene Flächen speziell, für die sie das Enteignungsrecht mit der Genehmigung des Zonenplans erhalten will.

Erläuterungen	Absatz 1c geht auf die am 1. Juni 2011 in Kraft getretene Revision der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung zurück. Das Instrumentarium zu der dort vorgegebenen Freihaltung der Gewässer durch die Festlegung des Gewässerraums wird kantonal vorgegeben. Der bisherigen Praxis entsprechend soll dazu ausserhalb der Bauzonen die Freihaltezone (in der Regel der Landwirtschaftszone überlagert) und innerhalb der Bauzonen die Grünzone eingesetzt werden. Auch die Grünzone kann einer anderen Bauzone überlagert sein, sodass die Ausscheidung einer solchen Zone ohne Auswirkung auf die Nutzungsdichte (gleichbleibende anrechenbare Grundstücks-fläche) bleibt. Bei Grünzonen für den Gewässerraum verbleibt der Gemeinde allerdings kein Spielraum für die Bestimmung der konkret zulässigen Nutzung (vgl. § 50 Abs. 2 PBG). Massgebend sind die Artikel 41a ff. GSchV (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 32 f., in: KR 2013, S. 544). Das Enteignungsrecht kommt den Gemeinden nicht in allen Fällen zwingend zu; sie werden aber, wenn sie dieses Recht durch eine entsprechende Bezeichnung im Zonenplan beanspruchen, gleich der Regelung für die Zone für öffentliche Zwecke nicht nochmals in das Enteignungsverfahren verwiesen. Im Einzelnen gelten die Erläuterungen zu § 48 auch hier (B 76 vom 20. Oktober 2000, S. 36, in: GR 2001, S. 256).
PBV	–
Urteile	– Die Erschliessung einer Baute in der Bauzone über eine Grünzone (bspw. in Form eines Fussweges) ist möglich, sofern die Erschliessungsanlage dem Zonenzweck entspricht und im Bau- und Zonenreglement für die betreffende Zone konkret vorgesehen ist (§ 50 Abs. 2 PBG). Die Erschliessung eines geplanten Neubaus mit einem Fussweg über eine Grünzone ist zonenkonform, da als Zonenzweck im BZR für dieses Grundstück "Parkanlagen, Spielplätze, nutzungsbezogene Infrastrukturbauten" sowie "Freihaltefläche" festgelegt ist und die Grünzone im Zuge des geplanten Neubaus in eine Art Parkanlage und mithin in eine Grünanlage umgestaltet wird. Die Erstellung des Fusswegs ist folglich als zonenkonforme Erschliessungsanlage zu qualifizieren (KGU 7H 19 278 vom 19. Januar 2021 E. 8.3). – Steht es der Gemeinde frei, anstelle einer Grünzone eine (ordentliche)

	Bauzone festzulegen, weil weder ein Gewässer noch Waldränder oder andere Gegebenheiten bestehen, die eine Grünzone zwingend erfordern, können Erschliessungsanlagen auch in Grünzonen zulässig sein (E. 5.1 des Urteils 1C_534/2019 des Bundesgerichts vom 20. Oktober 2020). – Die in der kantonalen Richtlinie "Der Gewässerraum im Kanton Luzern" vom 1. März 2012 vorgesehene Möglichkeit, den Gewässerraum ausnahmsweise provisorisch mit Baulinien in Sondernutzungsplänen zu sichern, ist nach Auffassung des Kantonsgerichts nicht zu beanstanden, da der Gewässerraum gemäss § 11a Absatz 1 Satz 2 KGSchV nur "in der Regel" mittels Festlegung von Grün- und Freihaltezonen zu sichern ist (n.p. KGU 7H 13 79 vom 11. November 2014, E. 3.5). – Die Grünzone ist geeignet, die Überbauung der unmittelbaren Umgebung einer historischen Mauer mit weiteren störenden Hochbauten zu verhindern. Dass einzelne Abschnitte entlang der Mauer bereits überbaut sind, spricht nicht gegen die Freihaltung der noch unverbauten Abschnitte (RRE Nr. 631 vom 3. Juni 2014, E. III/4.3, in: LGVE 2014 VI Nr. 12).
Hinweise	– Richtlinien «Gewässerraum im Kanton Luzern» https://rawi.lu.ch/down_loads/down_loads_rp
Verweise	– Artikel 41c GSchV (Extensive Gestaltung und Bewirtschaftung des Gewässerraums)
Skizzen	–
Muster BZR	– Artikel 9 (Grünzone) https://baurecht.lu.ch/Anwendungshilfen

§ 52 *Verkehrszone*

[1] Diese Zone umfasst Flächen für den Strassen-, Bahn- und Flugverkehr.

[2] In dieser Zone gelten die Bestimmungen der Strassen-, Eisenbahn- und Luftfahrtgesetzgebung.

Erläuterungen	Das neue Datenmodell des Bundes für Rahmennutzungspläne sieht für Verkehrsflächen eine besondere Verkehrszone vor. Dem wird mit der Verkehrszone Rechnung getragen. Bisher sind Verkehrsflächen entweder dem Übrigen Gebiet gemäss § 56 Absatz 1a PBG oder - bei Erschliessungsstrassen - der jeweils angrenzenden Bauzone zugewiesen worden. Die Verkehrszone, die den Bauzonen zugerechnet wird (vgl. § 35 Abs. 3 PBG), umfasst Flächen für den Strassen-, Bahn- und Flugverkehr. In dieser Zone gelten konsequenterweise die Bestimmungen der Strassen-, Eisenbahn- und Luftfahrtgesetzgebung (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 33, in: KR 2013, S. 544).
PBV	–
Urteile	– Die Zuteilung einer Strassenfläche in eine Wohn- oder Verkehrszone wirkt präjudizierend auf die Frage, ob die Fläche an die Grundstücksfläche (aGSF) nach § 25 PBG i.V.m. § 11 PBV anrechenbar ist. Ist eine Strassenfläche im Zonenplan der Verkehrszone zugeordnet, so ist von einer Erschliessungsfläche gemäss § 11 Abs. 3 PBV auszugehen. Gemäss Zonenplan darf die betreffende Fläche damit für die Berechnung der Überbauungsziffer als Grundstücks-fläche (aGSF) nicht angerechnet werden (e contrario aus BGer 1C_20/2019 vom 11.12.2019, E. 3.2/3; ersetzt KGU 7H 18 12 vom 21.11.2018).
Hinweise	– Richtlinie Verkehrszonen (§ 52 PBG) https://rawi.lu.ch/down_loads/down_loads_rp
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	– Artikel 10 (Verkehrszone) https://baurecht.lu.ch/Anwendungshilfen

§ 54 *Landwirtschaftszone*

[1] Die Landwirtschaftszone dient den in Artikel 16 des Bundesgesetzes über die Raumplanung aufgeführten Zielen.

[2] Zulässig sind nach Massgabe der Ausführungsvorschriften in der Raumplanungsverordnung Bauten, Anlagen und Nutzungen, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind.

[3] Die Gemeinden können im Zonenplan unter Beachtung der in den Artikeln 1 und 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung aufgeführten Ziele und Grundsätze spezielle Landwirtschaftszonen festlegen, in denen auch Bauten, Anlagen und Nutzungen gestattet sind, die über die innere Aufstockung eines landwirtschaftlichen oder eines dem produzierenden Gartenbau zugehörigen Betriebs hinausgehen.

[4] Der Regierungsrat bestimmt in der Verordnung die Anforderungen, welche die Gemeinden bei der Festlegung von Speziallandwirtschaftszonen gemäss Absatz 3 zu beachten haben. Unter anderem erlässt er Vorschriften über

a. Gebiete, in denen Speziallandwirtschaftszonen nicht gestattet sind,
b. die Anforderungen an Erschliessungsanlagen, welche infolge der Ausscheidung von Speziallandwirtschaftszonen neu zu erstellen oder auszubauen sind,
c. die Überwälzung von Infrastrukturkosten, welche infolge der Ausscheidung von Speziallandwirtschaftszonen zusätzlich anfallen.

Erläuterungen	Mit der am 1. September 2000 in Kraft getretenen Änderungen des RPG umschreibt das Bundesrecht einmal den Zweck der Landwirtschaftszone neu (Art. 16) und führt im Weiteren ausdrücklich die in dieser Zone zulässigen Bauten und Anlagen an (Art. 16a). Für weitere, ergänzende kantonalrechtliche Vorschriften besteht - gerade auch mit Blick auf die Ausführungsvorschriften dazu in der Raumplanungsverordnung (Art. 34 ff.) - grundsätzlich weder Raum noch ein Bedarf. Es genügen daher Verweise auf das Bundesrecht oder - wo es dem besseren Verständnis dient - die Wiedergabe des Bundesrechts. Auf kantonaler Ebene bleibt einzig die Unterscheidung zu regeln zwischen der ordentlichen, bundesrechtlich abschliessend umschriebenen Landwirtschaftszone (Art. 16a Abs. 1 und 2 RPG) und der speziellen Landwirtschaftszone für Bauten und Anlagen, die über die innere Aufstockung hinausgehen (Art. 16a Abs. 3 RPG, Art. 38 RPV). Gemäss § 54 Absatz 3 PBG können die Gemeinden in ihren Zonenplänen unter Beachtung bestimmter Anforderungen solche Speziallandwirtschaftszonen festlegen. Für bestimmte Gebiete aber ist die Ausscheidung intensiv genutzter Speziallandwirtschaftszonen - insbesondere zum Schutz des Landschaftsbildes - ausgeschlossen. Diese Gebiete und die bei der Bestimmung der Speziallandwirtschaftszonen zu beachtenden Anforderungen werden nach den Vorgaben in Absatz 4 in der Verordnung näher umschrieben (B 76 vom 20. Oktober 2000, S. 36 f., in: GR 2001, S. 257 f.).
PBV	– § 3 Fruchtfolgeflächen Die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden müssen darauf achten, die Landschaft zu schonen; insbesondere sollen der Landwirtschaft genügende Flächen geeigneten Kulturlandes erhalten bleiben (Art. 3 Abs. 2a RPG) Fruchtfolgeflächen (FFF) sind Teil der für die Landwirtschaft geeigneten

	Gebiete (Art. 6 Abs. 2a RPG). Sie umfassen das ackerfähige Kulturland, vorab das Ackerland und die Kunstwiesen in Rotation sowie die ackerfähigen Naturwiesen, und werden mit Massnahmen der Raumplanung gesichert (Art. 26 Abs. 1 RPV). Ein Mindestumfang an FFF wird benötigt, damit in Zeiten gestörter Zufuhr die ausreichende Versorgungsbasis des Landes im Sinne der Ernährungsplanung gewährleistet werden kann (Art. 26 Abs. 3 RPV). Der Bund hat im Sachplan Fruchtfolgeflächen vom 8. April 1992 (BBl 1992 II 1649) den Mindestumfang der FFF und deren Aufteilung auf die Kantone festgelegt (Art. 29 RPV). Dieser beträgt für den Kanton Luzern 27'500 ha. Per Ende 2010 waren im Kanton Luzern nach den Vorgaben des Bundes noch FFF im Umfang von 27‘650 ha dauernd gesichert. Da die langfristige Sicherstellung der FFF gefährdet ist, sind Massnahmen zum Erhalt der FFF zu treffen. Der Regierungsrat hat mit Entscheid Nr. 896 vom 21. August 2012 eine Strategie zum Umgang mit FFF festgelegt. Gestützt darauf wurden Merkblätter und Arbeitshilfen erlassen (vgl. www.fruchtfolgeflaechen.lu.ch). Der § 3 PBV bildet diese Strategie ab. Als Grundsatz wird in Absatz 1 festgehalten, dass FFF zu erhalten sind. Sollen sie einer anderen als der Landwirtschaftszone zugewiesen werden, muss dies durch überwiegende Interessen gerechtfertigt sein. An die Beanspruchung von FFF werden daher erhöhte raumplanerische Anforderungen gestellt (vgl. Absatz 2). Ist die Zuweisung von Fruchtfolgeflächen zu einer anderen als der Landwirtschaftszone auch nach der Prüfung von Varianten und Alternativen und allenfalls unter Inkaufnahme von vertretbaren qualitativen Einbussen bezüglich Orts- und Landschaftsbild oder Wohngebieten unausweichlich, sind flächengleiche Ersatzmassnahmen zu leisten (Abs. 3). Als Massnahmen fallen die Rückzonung von nicht überbautem Land mit der Qualität von FFF in die Landwirtschaftszone, die Schaffung neuer FFF durch Verbesserung von degradierten Böden, namentlich durch die Wiederverwertung des Bodenmaterials aus den beanspruchten FFF, und die Neuerhebung von FFF mit entsprechender Qualität durch Bodenkartierung auf dem ganzen Gemeindegebiet in Betracht (Abs. 4). Dabei sind die gewählten Ersatzmassnahmen nach den Vorgaben des BUWD auszuarbeiten und im Vorprüfungsverfahren zusammen mit den übrigen Unterlagen zur Ortsplanungsrevision beim Kanton einzureichen (Abs. 5). – § 5 Landwirtschaftszone Seit der am 1. September 2000 in Kraft getretenen Änderungen des RPG umschreibt das Bundesrecht den Zweck der Landwirtschaftszone neu (Art. 16 RPG) und führt die in dieser Zone zulässigen Bauten und Anlagen ausdrücklich an (Art. 16a RPG). Auf kantonaler Ebene einzig zu regeln ist die Unterscheidung zwischen der ordentlichen, bundesrechtlich abschliessend umschriebenen Landwirtschaftszone (Art. 16a Abs. 1 und 2 RPG) und der speziellen Landwirtschaftszone für Bauten und Anlagen, die über die innere Aufstockung hinausgehen (Art. 16a Abs. 3 RPG; Art. 38 RPV). § 54 Absatz 3 PBG sieht vor, dass die Gemeinden in ihren Zonenplänen unter Beachtung bestimmter Anforderungen spezielle Landwirtschaftszonen festlegen können. Diese bei der Ausscheidung von Speziallandwirtschaftszonen zu beachtenden Anforderungen sind in der PBV näher umschrieben (§ 5 Abs. 3). Insbesondere darf eine Speziallandwirtschaftszone der angestrebten Nutzungsordnung nicht zuwider laufen. Die darin zulässige Nutzung hat sich grundsätzlich nach den vorhandenen Erschliessungsanlagen zu richten; ein angemessener Ausbau dieser Anlagen ist aber möglich. Die zusätzlich anfallenden Infrastrukturkosten jedoch sind durch die interessierten Grundeigentümerinnen oder -eigentümer zu tragen, soweit die Gemeinde - etwa bei Infrastrukturausbauten, die auch im

	öffentlichen Interesse liegen, - nicht Beiträge daran leistet. Zudem nennt die PBV jene Gebiete, in denen die Ausscheidung intensiv genutzter Speziallandwirtschaftszonen ausgeschlossen ist (§ 5 Abs. 2). Massgeblich für die Vereinbarkeit mit den betroffenen Interessen etwa des Natur-, des Landschafts-, des Ortsbild- oder des Gewässerschutzes ist hier stets die in der jeweiligen Speziallandwirtschaftszone zulässige, von der Gemeinde konkret zu umschreibende Nutzung.
Urteile	– Der Platzbedarf von Unternehmen rechtfertigt die Einzonung von Fruchtfolgeflächen (FFF) nur, wenn darin ein auch aus der Sicht des Kantons wichtiges Ziel zu erblicken ist, das ohne die Beanspruchung von FFF nicht erreicht werden kann. Die Bedeutung betroffener Unternehmen für das Kantonsgebiet beurteilt sich unter anderem vor dem Hintergrund der raumordnungspolitischen Vorgaben des kantonalen Richtplans. FFF dürfen nur eingezont werden, wenn keine anderweitigen Baulandreserven zur Verfügung stehen. Die Zuweisung von FFF zur Bauzone erfordert flächengleiche Ersatzmassnahmen (KGU 7H 13 97 vom 11. August 2014, E. 5.1-5.4, in: LGVE 2014 IV Nr. 5). – Die umstrittene "Sondernutzungszone Gärtnerei/ Gartenbau" ist - entgegen der Meinung der Vorinstanz - nicht als Intensivlandwirtschaftszone im Sinne von Artikel 16a Absatz 3 RPG, sondern als Bauzone zu qualifizieren. Dafür spricht nicht nur die Absicht der Gemeinde und die Bezeichnung der Zone in den Materialien, sondern auch - und dies ist entscheidend - ihre inhaltliche Ausgestaltung (Urteil BGer. 1C_774/2013, 1C_778/2013 vom 16. Juli 2014, E. 4). – Die Zonenkonformität von Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone ist weitgehend im Bundesrecht geregelt. Die Kantone und Gemeinden können die Zonenkonformität von Bauten und Anlagen im Hinblick auf die verschiedenen Funktionen der Landwirtschaftszone allerdings enger oder unter bestimmten Voraussetzungen weiter fassen. Es ist aber nicht zulässig, dass eine Gemeinde die Gebäudelänge in der Landwirtschaftszone generell und nicht bloss gebietsweise beschränkt, wenn damit die von ihr angestrebten Schutzziele der Freihaltung bestimmter Gebiete von Grossbauten sowie der Verhinderung der Zersiedlung nicht erreicht werden können (RRE Nr. 159 vom 19. Februar 2013, in: LGVE 2013 VI Nr. 10). – Zonenkonformität einer hobbymässigen Tierhaltung. Eine in der Landwirtschaftszone zulässige Nutzung (hier: Tierhaltung) begründet noch keine Zonenkonformität für einen Maschinenunterstand. Ein solcher ist bloss dann zulässig, wenn die Maschinen für die ordnungsgemässe Bewirtschaftung notwendig sind. Ist in bestehenden Gebäuden genügend Raum für die Unterbringung der betriebsnotwendigen Maschinen vorhanden, so erweist sich die Errichtung eines Neubaus als unzulässig (VGU V 98 65 vom 4. Dezember 1998, E. 3-5, in: LGVE 1998 II Nr. 8).
Hinweise	– Wegleitung zur Anwendung von Spezialzone https://rawi.lu.ch/down_loads/down_loads_rp
Verweise	– Artikel 16 (Landwirtschaftszonen), 16a (Zonenkonforme Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone), 16a^{bis} (Bauten und Anlagen für die Haltung und Nutzung von Pferden) und 27a RPG (Einschränkende Bestimmungen der Kantone zum Bauen ausserhalb der Bauzonen) – Artikel 34 (Allgemeine Zonenkonformität von Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone [Art. 16a Abs. 1-3 RPG]), 34a (Bauten und Anlagen zur Energiegewinnung aus Biomasse [Art. 16a Abs. 1bis RPG]), 34b (Bau-

	ten und Anlagen für die Haltung und Nutzung von Pferden [Art. 16a^{bis} RPG]), 35 (Gemeinschaftliche Stallbauten), 36 (Innere Aufstockungen im Bereich der Tierhaltung), 37 (Innere Aufstockungen im Bereich des Gemüsebaus und des produzierenden Gartenbaus) und 38 RPV (Bauten und Anlagen, die über eine innere Aufstockung hinausgehen)
Skizzen	–
Muster BZR	– Artikel 11 (Landwirtschaftszone) https://baurecht.lu.ch/Anwendungshilfen

§ 55 *Reservezone*

[1] Die Reservezone umfasst Land, dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist.

[2] In dieser Zone gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

[3] Bei ausgewiesenem Bedarf kann in der Reservezone langfristig die Bauzone erweitert werden.

Erläuterungen	Als Folge des neuen Datenmodells des Bundes für Rahmennutzungspläne ist eine den Nichtbauzonen zugehörige Reservezone geschaffen worden. Sie umfasst die bisher dem Übrigen Gebiet zugewiesenen Flächen, auf denen in einem späteren Zeitpunkt voraussichtlich die Bauzone erweitert werden soll. Die entsprechenden bisherigen Regelungen dazu in § 56 Absätze 1b und 3 PBG sind folglich aufgehoben worden (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 33, in: KR 2013, S. 545).
PBV	–
Urteile	– Ein Areal, das dem Bahnbetrieb dient, unterliegt grundsätzlich der Eisenbahnhoheit des Bundes und nicht dem kommunalen und kantonalen Planungsrecht (Art. 18 des Eisenbahngesetzes [EBG; SR 742.101]; BGE 115 Ib 166 E. 3 und 4 S. 172 ff.). Dem trägt der Zonenplan Rechnung, wenn er das Bahnareal weiss darstellt und es nicht selbst einer bestimmten Nutzung zuordnet. Die Nutzung dieses Grundstücks ist nicht unbestimmt; vielmehr ist es bereits durch eisenbahnrechtliche Plangenehmigung dem Eisenbahnverkehr gewidmet. Daher ist es nach Meinung des Bundesgerichts nicht willkürlich, die Anwendbarkeit von § 56 PBG [in der Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001] zu verneinen. Der Verzicht auf eine eigene Planung dieses Gebiets durch die Gemeinde, die ohnehin nur für allfällige betriebsfremde Nutzungen des Bodens Wirkung entfalten könnte (BGE 115 Ib 166 E. 4 S. 174), folgt aus der Zuständigkeitsordnung des EBG und ist nicht als bewusster Ausschluss des Bahnhofareals aus der umgebenden Bauzone zu verstehen. Das Verwaltungsgericht hat deshalb für die Frage, ob das Areal als Bauzone oder Nichtbauzone zu betrachten sei, zu Recht nicht allein auf die Darstellung (weisse Fläche) im Zonenplan, sondern auf weitere Kriterien abgestellt, namentlich die bereits erfolgte Überbauung des Gebiets zu Zwecken des Bahnbetriebs, seine Lage inmitten von Bauzonen und seine Zuordnung zum Siedlungsgebiet im Richtplan. Es hat ferner geprüft, ob mit der Bewilligung einem beschränkten Mobilfunkantennenverbot der Gemeinde im Wege der Nutzungsplanung, insbesondere aus Gründen der Ästhetik, des Ortsbilds- oder Landschaftsschutzes zuvorgekommen werde, und hat dies verneint. Diese Erwägungen widersprechen, so das Bundesgericht, weder den leitenden Prinzipien des Raumplanungsrechts, namentlich der Trennung von Siedlungs- und Nichtsiedlungsgebiet, noch liegt ihnen eine willkürliche Auslegung und Anwendung kantonalen Planungsrechts zugrunde. Zumindest in der vorliegenden Konstellation besteht auch keine Gefahr der Nichteinhaltung der vom RPG vorgeschriebenen Entscheidfolge: Während bei einer Lücke in einem Nutzungsplan im allgemeinen ein Handlungsbedarf für die Nutzungsplanung besteht, ist eine kommunale Planung des fraglichen Bahnareals erst möglich, wenn der Bahnbetrieb an dieser Stelle

	einmal aufgegeben werden sollte (BGE 115 Ib 166 E. 4 S. 174). Bis dahin erscheint es aber durchaus sinnvoll, Bahnareale, die im Siedlungsgebiet liegen, baulich zu nutzen, z.B. für die Erstellung von Mobilfunkanlagen; ein Interesse an der Freihaltung solcher Areale besteht nicht (Urteil BGer. 1A.140/2003 vom 18. März 2004, E. 2.5.).
Hinweise	–
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	– Artikel 12 (Reservezone) https://baurecht.lu.ch/Anwendungshilfen

§ 56 *Übriges Gebiet*

[1] Das Übrige Gebiet umfasst Land,
a. das keiner Nutzung zugewiesen werden kann,
b. [aufgehoben]
c. für welches kantonale oder kommunale Schutzmassnahmen nach dem Recht über den Natur-, Landschafts- oder Heimatschutz bestehen oder
d. das von einem kantonalen Nutzungsplan erfasst wird.

[2] In dieser Zone gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone. Vorbehalten bleiben einschränkende, bei den Übrigen Gebieten gemäss Absatz 1c und d auch abweichende Nutzungsvorschriften im Bau- und Zonenreglement, in einer Schutzordnung oder in einem kantonalen Nutzungsplan.

[3] [aufgehoben]

Erläuterungen	Diese Zone stützt sich auf Artikel 18 Absatz 2 RPG. Sie umfasst alles Land, das Bauzonen, Landwirtschaftszonen und übrige Nichtbauzonen sowie Schutzzonen übrig lassen. Beim Land, das keiner Nutzung zugewiesen werden kann, handelt es sich z.B. um Ödland und Geröllhalden (Abs. 1a). Das übrige Gebiet hat in der Regel rechtlich den Charakter einer Landwirtschaftszone (Abs. 2) (B 119 vom 12. August 1986, S. 30 [54], in: GR 1986, S. 753). Wie das insbesondere von kantonalen Schutzverordnungen erfasste Land sind auch Flächen im Geltungsbereich eines kantonalen Nutzungsplans (§§ 33a und 33b PBG) im Zonenplan der Gemeinden dem Übrigen Gebiet zuzuweisen (Abs. 1d). Diese Darstellung im Zonenplan macht vorweg den betroffenen Grundeigentümerinnen und -eigentümern deutlich, dass für die betreffenden Flächen keine eigenständigen kommunalen Regelungen bestehen, sondern ausschliesslich die Bau- und Nutzungsvorschriften des kantonalen Nutzungsplans massgebend sind (B 76 vom 20. Oktober 2000, S. 38, in: GR 2001, S. 258). Als Folge des neuen Datenmodells des Bundes für Rahmennutzungspläne ist eine den Nichtbauzonen zugehörige Reservezone (§ 55 PBG) geschaffen worden. Sie umfasst die bisher dem Übrigen Gebiet zugewiesenen Flächen, auf denen in einem späteren Zeitpunkt voraussichtlich die Bauzone erweitert werden soll. Die entsprechenden bisherigen Regelungen dazu in § 56 Absätze 1b und 3 PBG sind folglich aufgehoben worden (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 33, in: KR 2013, S. 545).
PBV	–
Urteile	– Ein Areal, das dem Bahnbetrieb dient, unterliegt grundsätzlich der Eisenbahnhoheit des Bundes und nicht dem kommunalen und kantonalen Planungsrecht (Art. 18 des Eisenbahngesetzes [EBG; SR 742.101]; BGE 115 Ib 166 E. 3 und 4 S. 172 ff.). Dem trägt der Zonenplan Rechnung, wenn er das Bahnareal weiss darstellt und es nicht selbst einer bestimmten Nutzung zuordnet. Die Nutzung dieses Grundstücks ist nicht unbestimmt; vielmehr ist es bereits durch eisenbahnrechtliche Plangenehmigung dem Eisenbahnverkehr gewidmet. Daher ist es nach Meinung des

	Bundesgerichts nicht willkürlich, die Anwendbarkeit von § 56 PBG [in der Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001] zu verneinen. Der Verzicht auf eine eigene Planung dieses Gebiets durch die Gemeinde, die ohnehin nur für allfällige betriebsfremde Nutzungen des Bodens Wirkung entfalten könnte (BGE 115 Ib 166 E. 4 S. 174), folgt aus der Zuständigkeitsordnung des EBG und ist nicht als bewusster Ausschluss des Bahnhofareals aus der umgebenden Bauzone zu verstehen. Das Verwaltungsgericht hat deshalb für die Frage, ob das Areal als Bauzone oder Nichtbauzone zu betrachten sei, zu Recht nicht allein auf die Darstellung (weisse Fläche) im Zonenplan, sondern auf weitere Kriterien abgestellt, namentlich die bereits erfolgte Überbauung des Gebiets zu Zwecken des Bahnbetriebs, seine Lage inmitten von Bauzonen und seine Zuordnung zum Siedlungsgebiet im Richtplan. Es hat ferner geprüft, ob mit der Bewilligung einem beschränkten Mobilfunkantennenverbot der Gemeinde im Wege der Nutzungsplanung, insbesondere aus Gründen der Ästhetik, des Ortsbilds- oder Landschaftsschutzes zuvorgekommen werde, und hat dies verneint. Diese Erwägungen widersprechen, so das Bundesgericht, weder den leitenden Prinzipien des Raumplanungsrechts, namentlich der Trennung von Siedlungs- und Nichtsiedlungsgebiet, noch liegt ihnen eine willkürliche Auslegung und Anwendung kantonalen Planungsrechts zugrunde. Zumindest in der vorliegenden Konstellation besteht auch keine Gefahr der Nichteinhaltung der vom RPG vorgeschriebenen Entscheidfolge: Während bei einer Lücke in einem Nutzungsplan im allgemeinen ein Handlungsbedarf für die Nutzungsplanung besteht, ist eine kommunale Planung des fraglichen Bahn-areals erst möglich, wenn der Bahnbetrieb an dieser Stelle einmal aufgegeben werden sollte (BGE 115 Ib 166 E. 4 S. 174). Bis dahin erscheint es aber durchaus sinnvoll, Bahnareale, die im Siedlungsgebiet liegen, baulich zu nutzen, z.B. für die Erstellung von Mobilfunkanlagen; ein Interesse an der Freihaltung solcher Areale besteht nicht (Urteil BGer. 1A.140/2003 vom 18. März 2004, E. 2.5.). – Die im Zonenplan weiss gelassene Fläche eines SBB-Areals, die mehrheitlich von Bauzonen umgeben ist, kann zum Baugebiet gehören (aufgrund der rechtlichen und tatsächlichen Situation im beurteilten Fall bejaht) (VGU V 02 31 vom 21. Mai 2003, E. 2). – Auch wenn die Planungskompetenz innerhalb des Perimeters der Schrattenflueverordnung mit deren Erlass auf den Kanton übergegangen ist, bleibt es der Gemeinde nicht versagt, für einzelne lokale Schutzobjekte weiter gehende Schutzmassnahmen vorzusehen, wenn diese von den kantonalen Vorschriften nicht genügend erfasst worden sind. Das trifft jedenfalls dort zu, wo die kommunalen Schutzmassnahmen auf einer anderen Rechtsgrundlage beruhen, wie dies etwa für den Schutz von Kulturobjekten gilt (RRE Nr. 428 vom 26. März 2002, in: LGVE 2002 III Nr. 13).
Hinweise	–
Verweise	– Artikel 18 Absatz 2 RPG (Weitere Gebiete)
Skizzen	–
Muster BZR	– Artikel 13 (Übriges Gebiet) https://baurecht.lu.ch/Anwendungshilfen

§ 57 *Gefahrenzone* Die Gefahrenzone umfasst Gebiete, die aus Sicherheitsgründen, namentlich wegen Rutsch-, Steinschlag-, Lawinen- oder Überschwemmungsgefahr, nicht oder nur unter sichernden Massnahmen überbaut werden dürfen.	
Erläuterungen	–
PBV	– § 42 Gefahrenkarte Gemäss § 146 Absatz 3 PBG sind Gefahrenkarten in der Nutzungsplanung umzusetzen. Der Regierungsrat regelt danach das Nähere in der Verordnung (vgl. Erläuterungen zu § 146 PBG). Nachdem das BUWD bereits eine Wegleitung zu den Naturgefahren herausgegeben hat, ist ausdrücklich eine Kompetenz des Departments zum Erlass von Richtlinien zur Umsetzung der Gefahrenkarte in der Nutzungsplanung festgeschrieben worden.
Urteile	–
Hinweise	– Wegleitung Naturgefahren im Kanton Luzern https://rawi.lu.ch/down_loads/down_loads_rp
Verweise	– § 146 PBG (Gefährdete Gebiete)
Skizzen	–
Muster BZR	– Artikel 14 (Gefahrenzone) https://baurecht.lu.ch/Anwendungshilfen

§ 58 *Freihaltezone*

[1] Die Freihaltezone dient der Freihaltung insbesondere von Bach-, Fluss- und Seeufern, Waldrändern, Aussichtslagen, des Geländes für die Ausübung des Wintersports sowie der Sicherung von Grund- und Quellwasserschutzzonen ausserhalb des Siedlungsgebietes.

[2] Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen, die dem Zonenzweck entsprechen und die das Bau- und Zonenreglement für die betreffende Zone konkret vorsieht.

[3] Die Gemeinde bezeichnet im Zonenplan jene Flächen speziell, für die sie das Enteignungsrecht mit der Genehmigung des Zonenplans erhalten will.

Erläuterungen	Das Enteignungsrecht kommt den Gemeinden nicht in allen Fällen zwingend zu; sie sollen aber - wenn sie dieses Recht durch eine entsprechende Bezeichnung im Zonenplan beanspruchen - gleich der Regelung für die Zone für öffentliche Zwecke (§ 48 PBG) nicht nochmals in das Enteignungsverfahren verwiesen werden. Im Einzelnen gelten die Erläuterungen zu § 48 auch hier (B 76 vom 20. Oktober 2000, S. 38, in: GR 2001, S. 259).
PBV	–
Urteile	– Die in der kantonalen Richtlinie "Der Gewässerraum im Kanton Luzern" vom 1. März 2012 vorgesehene Möglichkeit, den Gewässerraum ausnahmsweise provisorisch mit Baulinien in Sondernutzungsplänen zu sichern, ist nach Auffassung des Kantonsgerichts nicht zu beanstanden, da der Gewässerraum gemäss § 11a Absatz 1 Satz 2 KGSchV nur "in der Regel" mittels Festlegung von Grün- und Freihaltezonen zu sichern ist (n.p. KGU 7H 13 79 vom 11. November 2014, E. 3.5).
Hinweise	– Bundesämter für Umwelt (BAFU), Landwirtschaft (BLW) und Raumentwicklung (ARE), Konferenz der kantonalen Landwirtschaftsdirektoren (LDK), "Gewässerraum und Landwirtschaft", Merkblatt, 20. Mai 2014 http://www.ldk-cdca.ch/media/archive1/ldk/MerkblattGewsserraumundLandwirtschaft_20140520_D_definit.pdf – Richtlinien «Gewässerraum im Kanton Luzern» https://rawi.lu.ch/down_loads/down_loads_rp
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	– Artikel 15 (Freihaltezone) https://baurecht.lu.ch/Anwendungshilfen

§ 59a *Weilerzone*

[1] Die Weilerzone dient der Erhaltung traditionell entstandener ländlicher Kleinsiedlungen. Sie darf nur für die durch die regionalen Entwicklungsträger als gemischt oder nicht landwirtschaftlich eingestuften Kleinsiedlungen festgelegt werden.

[2] Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen
a. für die Land- und die Forstwirtschaft und
b. für die im Bau- und Zonenreglement genau umschriebenen nicht land- und forstwirtschaftlichen Zwecke, wobei nur untergeordnete bauliche Massnahmen (An-, Klein- und Umbauten, Nutzungsänderungen) und Ersatzneubauten zulässig sind.

Erläuterungen

Allgemein

Die bisherigen Regelungen in § 47 zur Weilerzone werden an das übergeordnete Recht angepasst und unter § 59a bei den Nichtbauzonen eingefügt. Nach Artikel 33 RPV können zur Erhaltung bestehender Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen besondere Zonen nach Artikel 18 RPG, beispielsweise Weiler- oder Erhaltungszonen, bezeichnet werden, wenn der kantonale Richtplan (Art. 8 RPG) dies in der Karte oder im Text vorsieht. Weilerzonen sind nach Bundesrecht Nichtbauzonen, weshalb dort bei Baugesuchen eine kantonale Behörde die Zustimmung erteilen muss. (B 72 vom 24. Januar 2017, S. 46 f.).

Die Erhaltung ländlicher Kleinsiedlungen ist aus verschiedenen Gründen erwünscht. Zu erwähnen sind namentlich die Sicherstellung der Bewirtschaftung des umliegenden Landes, die Erhaltung von Wohnraum für die Bevölkerung mit landwirtschaftlichem Nebenerwerb, die Erhaltung der gewerblichen Betriebe (insbesondere Sägereien) und die Verhinderung der Abwanderung der einheimischen Bevölkerung. (B 119 vom 12. August 1986, S. 27 [§ 48], in: GR 1986, S. 749).

Weilerzonen dienen vorab der baulichen Bestandeswahrung. Eine Neubaustrategie widerspricht generell den Vorgaben für das Bauen ausserhalb der Bauzonen und den Zielen des Erhalts der ländlichen Strukturen. Mit diesen Zielen vereinbar sind bauliche Massnahmen, die zum Erhalt und der Pflege der bestehenden Bausubstanz und zum Erhalt der traditionellen Kulturlandschaft beitragen. Dabei sind bauliche Ergänzungen in untergeordnetem Ausmass (An- und Umbauten, Neben- und Kleinbauten, Nutzungsänderungen sowie allenfalls einzelne Ersatzneubauten) zulässig, sofern die bestehende Infrastruktur für die Erschliessung ausreichend ist. Die Abgrenzung der Weilerzonen ist eng am baulichen Bestand entlang vorzunehmen. Dabei ist auch die Erhaltung des Charakters der historischen Ortsbilder zu berücksichtigen.

In den Weilerzonen sind die bestehenden baulichen, räumlichen und nutzungsmässigen Strukturen zu erhalten und harmonisch in die Landschaft einzugliedern. Weitergehende Massnahmen wie An- und Umbauten, Neben- und Kleinbauten, Nutzungsänderungen sowie allenfalls einzelne Ersatzneubauten können nur so weit geprüft werden, wie sie zur Verhinderung der Abwanderung der Wohnbevölkerung erforderlich sind und der Erhaltung des Weilercharakters dienen. Neubauten sind nicht mehr erlaubt. Die traditionelle landwirtschaftliche Nutzung und Bewirtschaftung hat Vorrang vor anderen

	Nutzungen, insbesondere vor nichtlandwirtschaftlichen Wohnnutzungen. Die baulichen und nutzungsseitigen Massnahmen zum Erhalt der Weiler sind nur so weit zulässig, als sie keinen Ausbau der Infrastruktur für die Erschliessung (Strassen, Strom, Wasser, Abwasser usw.) zur Folge haben (vgl. KRP 2009, teilrevidiert 2015, Koordinationsaufgabe S 4-2, S. 94). Die Gemeinden haben bei der Revision der Ortsplanung die vorhandenen Weilerzonen anhand der kantonal festgelegten Kriterien und Definitionsmerkmale zu überprüfen und diese gegebenenfalls anzupassen. Dabei weisen sie die Weilerzonen als Nichtbauzonen aus. Der Kanton unterstützt die Gemeinden bei der Bearbeitung und verlangt insbesondere bei Weilerzonen mit Neubaustandorten die Herstellung des bundesrechtskonformen Zustandes. Wenn nötig ist mit dem Erlass einer Planungszone gemäss § 81 PBG eine nicht auf die übergeordneten Vorgaben abgestimmte Neubautätigkeit zu verhindern (B 72 vom 24. Januar 2017, S. 46 f.). <u>Absatz 1</u> Es ist nach den Vorgaben des kantonalen Richtplans 2009 (vgl. dazu Koordinationsaufgabe S4-1 [Definition und Bezeichnung der Weiler]) Aufgabe der regionalen Entwicklungsträger, die Typisierung der Weiler vorzunehmen. Nur für gemischte Weiler (Typ B) und für nicht landwirtschaftliche Weiler (Typ C) ist die Festlegung einer Weilerzone überhaupt zulässig. Ausgeschlossen dagegen ist dies in jedem Fall für die landwirtschaftlichen Weiler (Typ A), die vorwiegend durch landwirtschaftliche Bauten und Nutzungen geprägt sind (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 32, in: KR 2013, S. 544). <u>Absatz 2</u> Nach Absatz 2 sind in der Weilerzone land- und forstwirtschaftliche Bauten und Anlagen gestattet. Im Bau- und Zonenreglement ist festzulegen, was für andere Bauten und Anlagen zulässig sind. Diese Bestimmung ermöglicht den Gemeinden, für jeden Weiler eine den konkreten Verhältnissen am besten entsprechende Bau- und Nutzungsordnung zu treffen. Dabei kommen Wohnbauten, Bauten für gewerbliche Betriebe, Ladenlokale für Lebensmittel, Restaurants und dergleichen in Frage, wobei nur untergeordnete bauliche Massnahmen und Ersatzneubauten zulässig sind.(B 119 vom 12. August 1986, S. 27 f. [§ 48]; B 72 vom 24. Januar 2017, S. 46 f.).
PBV	–
Urteile	– Die bestehenden Weilerzonen gelten unabhängig der Überprüfungsfrist bis 2023 bereits nach kantonalem sowie Bundesrecht als Nichtbauzonen, weshalb Neubauten nicht mehr erlaubt sind und Baubewilligungen eine Zustimmung des Kantons erfordern (KGU 7H 20 146 vom 19.08.2021, E. 5.4). – Die Weilerzone dient in erster Linie der Erhaltung der bestehenden Bausubstanz. Umbauten oder Erweiterungen sind nur unter der Voraussetzung (ausnahmsweise) zulässig, dass sie der Stützpunktfunktion des Weilers dienen oder gar dazu beitragen, die Abwanderung der Wohnbevölkerung zu verhindern. Ein "Erlebnis-Restaurant" mit angegliedertem Freizeitpark ist nicht mit der planerischen Zielsetzung der Weilerzone vereinbar (VGU V 05 12 vom 2. Juni 2006, E. 2g und h, in: LGVE 2006 II Nr. 11).
Hinweise	–

Verweise	– Artikel 33 RPV (Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen) – Kantonaler Richtplan (Koordinationsaufgaben S4-1, Definition und Bezeichnung der Weiler, S4-2, Ausscheiden von Weilerzonen in der kommunalen Nutzungsplanung und S4-3, Überprüfung bestehender Weilerzonen https://rawi.lu.ch/down_loads/down_loads_rp
Skizzen	–
Muster BZR	– Ergänzender Inhalt: Weilerzone https://baurecht.lu.ch/Anwendungshilfen

§ 59b *Deponiezone, Abbauzone*

[1] Die Deponiezone dient dem Ablagern von Abfällen. Die Abbauzone dient dem Abbau von Erden (Stein, Kies, Lehm, Sand und dergleichen).

[2] Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen, die für die Ablagerung und die Wiederaufbereitung von Abfällen, den Abbau und die Aufbereitung von Erden oder die Rekultivierung und die Nachnutzung des Geländes erforderlich sind und die das Bau- und Zonenreglement für die betreffende Zone konkret vorsieht. Die Nachnutzung für die in die Deponie- oder in die Abbauzone einbezogene Fläche ist im Bau- und Zonenreglement, in einem kommunalen Richtplan oder in anderer geeigneter Weise aufzuzeigen.

[3] Spätestens nach Abschluss der Deponie oder der Rekultivierung ist die betroffene Fläche im Zonenplanverfahren jener Zone zuzuteilen, die sich für die Nachnutzung eignet.

Erläuterungen

Sowohl die Deponiezone wie auch die Abbauzone sind Nutzungszonen, denen in der Praxis immer grösseres Gewicht zukommt. Die Entwicklung der Rechtsprechung in den vergangenen Jahren führte nämlich dazu, dass Deponie- und Abbauvorhaben aufgrund ihrer erheblichen Auswirkungen auf Raum, Umwelt und Erschliessung regelmässig planungsrechtlich zu erfassen sind. Es hat sich daher aufgedrängt, die Deponie- und die Abbauzone in § 35 Absatz 3 PBG zu erwähnen und hier kantonalrechtlich zu umschreiben. Diese Zonen sollen nur für die Dauer der Deponierung oder des Abbaus (einschliesslich Rekultivierung) Bestand haben und anschliessend im Verfahren zur Änderung eines Zonenplans in eine andere Nutzungszone übergeführt werden.
Es ist hier nicht festgelegt, in welchen Fällen ein Abbau bestimmter Materialien auch ohne die Festlegung einer Abbauzone möglich ist. Ob die Überprüfung des Vorhabens allein im Baubewilligungsverfahren - gegebenenfalls unter Inanspruchnahme einer Ausnahmebewilligung gemäss den Artikeln 24 ff. RPG - genügt, entscheidet sich nach Massgabe des übergeordneten Bundesrechts und bedarf im PBG keiner besonderen Regelung. Die Vorschriften schliesslich, deren es bei Gruben und Deponien für die Anordnung von Massnahmen namentlich zum Schutz des Landschaftsbildes und zur Rekultivierung gegebenenfalls bedarf, finden sich in den verschiedenen Spezialgesetzen (B 76 vom 20. Oktober 2000, S. 36, in: GR 2001, S. 256 f.).

Die bisherigen Regelungen in § 51 zur Deponie- und zur Abbauzone wurden per 1. Januar 2018 unter § 59b bei den Nichtbauzonen eingefügt. Damit kann verhindert werden, dass diese in der Regel in der Landwirtschaftszone liegenden Zonen der Gemeinde neu als Bauzonen angerechnet werden. Überdies wurden bisher auch auf denjenigen Flächen solcher Zonen, die trotz Einzonung weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden, keine Direktzahlungen ausbezahlt. Mit der Zuweisung zu den Nichtbauzonen soll die Ausrichtung von Direktzahlungen auf den landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen von Deponie- und Abbauzonen wieder ermöglicht werden (B 72 vom 24. Januar 2017, S. 47).

PBV	–
Urteile	–
Hinweise	–
Verweise	– Kantonaler Richtplan (Koordinationsaufgaben E1-1, Abbaugebiete von kantonaler Bedeutung, E1-2, Ausscheidung von Abbauzonen, E1-4, Ökologie und Folgenutzung von Abbaugebieten, E2-2, Anlagenstandorte und E2-3, Ökologie und Folgenutzung von Deponien) https://rawi.lu.ch/down_loads/down_loads_rp
Skizzen	–
Muster BZR	– Ergänzender Inhalt: Deponiezone und Abbauzone https://baurecht.lu.ch/Anwendungshilfen

§ 60 *Schutzzonen*

[1] Schutzzonen dienen dem Schutz von
a. Bächen, Flüssen, Seen und ihren Ufern,
b. besonders schönen sowie naturkundlich oder kulturgeschichtlich wertvollen Landschaften,
c. bedeutenden Ortsbildern, geschichtlichen Stätten sowie Natur- und Kulturdenkmälern,
d. Lebensräumen für schutzwürdige Tiere und Pflanzen.

[2] Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen, die dem Zonenzweck entsprechen und die das Bau- und Zonenreglement für die betreffende Zone konkret vorsieht. Die Gemeinde legt insbesondere die erforderlichen Bau- und Nutzungsbeschränkungen fest.

[3] Die Gemeinde bezeichnet im Zonenplan jene Flächen speziell, für die sie das Enteignungsrecht mit der Genehmigung des Zonenplans erhalten will.

Erläuterungen

Der Zweck der Ausscheidung von Schutzzonen gemäss Artikel 17 RPG sind Erhaltung und Pflege, gegebenenfalls auch die Wiederherstellung von Objekten, die allgemein als besonders schön und wertvoll bezeichnet werden. Raumplanerische Schutzmassnahmen sollen die Schönheit, Eigenart und Seltenheit derartiger Objekte vor den vielfältigen Beeinträchtigungen durch Bauten und Anlagen, Erholung und Tourismus oder übermässiger landwirtschaftlicher Nutzung bewahren. Sie bedeuten, dass bestimmte Nutzungen oder bauliche Vorkehren verhindert werden oder dann auf eine ganz besondere Weise Rücksicht auf das jeweilige Schutzobjekt zu nehmen haben.
Gemäss Art. 17 RPG können als Schutzzonen bezeichnet werden:
- Bach-, Fluss- und Seenlandschaften, soweit Gewässer und angrenzender Landstreifen eine Einheit bilden;
- besonders schöne Landschaften, das sind Landschaften, deren Gestalt und Gliederung als besonders erlebnisreich und besonders wohltuend empfunden wird (z.B. Seenlandschaften der Innerschweiz);
- kulturgeschichtlich wertvoll sind Gegenden, die von wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Strukturen früherer Zeiten in beispielhafter Weise geprägt sind wie: Wein- und Ackerbauterrassen, Einzelhofsiedlungen, alte Industrielandschaften;
- bedeutende Ortsbilder sind Baugruppen, deren Einzelbauten sich einerseits zu einem Bild augenfälliger Geschlossenheit vereinen und andererseits in die Umgebung einordnen wie Altstädte und historische Ortskerne;
- geschichtliche Stätten sind Orte, Bauten oder Anlagen, die an geschichtliche Ereignisse von Bedeutung erinnern wie Gerichtsstätten, Burgen, Wehranlagen, Schlachtgelände;
- Kulturdenkmäler erinnern an geschichtlich hervorragende handwerkliche oder bauliche Leistungen vergangener Zeiten wie Schlösser, Bauernhäuser, Mühlen, Bergwerke, Bewässerungssysteme, Passstrassen, Brücken (B 119 vom 12. August 1986, S. 31 f. [§ 57], in: GR 1986, S. 753 f.).

Die Vorschriften zu den Schutzzonen entsprechen inhaltlich den Bestimmungen in Artikel 17 RPG. Das Enteignungsrecht kommt den Gemeinden nicht in allen Fällen zwingend zu; sie sollen aber - wenn sie dieses Recht durch eine entsprechende Bezeichnung im Zonenplan beanspruchen - gleich der Regelung für die Zone für öffentliche Zwecke (§ 48 PBG) nicht nochmals in das Enteignungsverfahren verwiesen werden. Im Einzelnen gelten die

	Erläuterungen zu § 48 auch hier (B 76 vom 20. Oktober 2000, S. 38, in: GR 2001, S. 259).
PBV	–
Urteile	– Der Schutz der Ortsbilder gemäss Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) im Rahmen der Nutzungsplanung wird durch kantonales und kommunales Recht gewährleistet (RRE Nr. 1016 vom 23. September 2014, E. 2.5.2, in: LGVE 2014 VI Nr. 8).
Hinweise	–
Verweise	– Artikel 17 RPG (Schutzzonen)
Skizzen	–
Muster BZR	– Artikel 16 (Ortsbildschutzzone) – Artikel 17 (Naturschutzzone) – Artikel 18 (Landschaftsschutzzone) https://baurecht.lu.ch/Anwendungshilfen

§ 61 *Öffentliche Auflage, Einsprachen*

[1] Nach der Vorprüfung gemäss § 19 legt die Gemeinde den Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement während 30 Tagen öffentlich auf und macht die Auflage öffentlich bekannt. In der Bekanntmachung ist auf die Einsprachemöglichkeit während der Auflagefrist hinzuweisen. Die Gemeinde hat den Interessierten den Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement im Original zur Einsicht zur Verfügung zu halten.

[2] Der Regierungsrat regelt die Zustellung des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglementes an die betroffenen Grundeigentümer und die Haushaltungen in der Verordnung.

[3] Neue Bauzonen sind im Gelände in geeigneter Weise zu markieren.

[4] Bei Änderungen des Zonenplanes und des Bau- und Zonenreglementes ist das Auflageverfahren nur für die betroffenen Teile des Zonenplanes und des Bau- und Zonenreglementes durchzuführen.

[5] Die Einsprachen sind während der Auflagefrist mit einem Antrag und dessen Begründung schriftlich bei der in der öffentlichen Bekanntmachung und in der Zustellung an die Grundeigentümer und an die Haushaltungen angegebenen Stelle einzureichen.

Erläuterungen

Absätze 1 und 2

Gestützt auf die Kompetenznorm in Absatz 2 regelt der Regierungsrat in der PBV im Einzelnen die Zustellung des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglements an die betroffenen Grundeigentümerinnen und -eigentümer und an die Haushaltungen. Nach bisheriger Rechtslage waren auch bei kleineren Änderungen des Zonenplans in einem bestimmten Gemeindegebiet (oder in einem Gemeindeteil bei fusionierten Gemeinden) sämtliche Haushaltungen und Grundeigentümerinnen und -eigentümer mit den Planunterlagen zu bedienen. Diese Regelung der Zustellung ist den heutigen Gegebenheiten angepasst worden, was auch der finanziellen Entlastung der Gemeinden dient. Die Mitwirkungs- und Parteirechte der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie der Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde werden dadurch nicht geschmälert. So kann die Gemeinde die Unterlagen - in Ersetzung der postalischen Zustellung aller Unterlagen - im Internet zur Verfügung stellen. Diesfalls hat eine Information darüber an die Grundeigentümerinnen und -eigentümer und an die Haushaltungen zu erfolgen. Zudem können die Unterlagen im Originalmassstab in jedem Fall auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden, was mit Blick auf die allenfalls erforderliche detailgenaue Kenntnis der Zonenplaninhalte wichtig ist (vgl. § 61 Abs. 1 Satz 3 PBG). Schliesslich ist die Gemeinde verpflichtet, Interessierten auf Anfrage ein physisches Exemplar der Unterlagen zuzustellen (z.B. wenn jemand nicht über Internet verfügt). Somit genügt es in der Regel, die betroffenen Grundeigentümerinnen und -eigentümer und die Haushaltungen über die bevorstehende öffentliche Auflage und die Aufschaltung im Internet zu orientieren. Diese persönliche Orientierung kann mit einem Schreiben an die Betroffenen oder im Informationsblatt der Gemeinde erfolgen. In jedem Fall ist sicherzustellen, dass auch die auswärtigen Grundeigentümerinnen und -eigentümer orientiert werden. Zudem ist es weiterhin möglich, die öffentliche Auflage der Plan- oder Reglementsänderung zusätzlich auch im Anschlag-

	kasten der Gemeinde und im Kantonsblatt bekannt zu machen (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 33, in: KR 2013, S. 545). <u>Absatz 3</u> Da die Auswirkungen von Bauzonenerweiterungen auf die Landschaft anhand der Pläne von den Stimmberechtigten oft nicht beurteilt werden können, sind gemäss Absatz 3 neue Bauzonen im Gelände in geeigneter Weise zu markieren. Mit einer solchen Kennzeichnung kann die Tragweite einer Neueinzonung besser gewürdigt werden (B 119 vom 12. August 1986, S. 32 [§ 58], in: GR 1986, S. 754).
PBV	– § 6 Ortsplanungsverfahren Gemäss § 61 Absatz 2 PBG regelt der Regierungsrat in der Verordnung die Zustellung des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglements an die betroffenen Grundeigentümerinnen und -eigentümer und die Haushaltungen. In Absatz 1 des § 6 PBV wird klargestellt, dass zum Zonenplan und Bau- und Zonenreglement auch Erläuterungen gehören. Diese Erläuterungen müssen aber nicht identisch sein mit dem Planungsbericht nach Artikel 47 RPV. Sie können sich auf die wesentlichen Aspekte einer Vorlage beschränken. Früher waren auch bei kleineren Änderungen des Zonenplans in einem bestimmten Gemeindegebiet (oder einem Gemeindeteil bei fusionierten Gemeinden) sämtliche Haushaltungen und Grundeigentümerinnen und -eigentümer mit den Planunterlagen zu bedienen. In Absatz 2 ist die Regelung der Zustellung den heutigen Gegebenheiten angepasst worden, was auch der finanziellen Entlastung der Gemeinden dient. Die Mitwirkungs- und Parteirechte der Grundeigentümerinnen und -eigentümer bzw. der Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde werden dadurch nicht geschmälert. So kann die Gemeinde die Unterlagen auch im Internet zur Verfügung stellen. Zudem können diese im Originalmassstab auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden (vgl. § 61 Abs. 1 Satz 3 PBG). Die Gemeinde ist verpflichtet, den betroffenen Grundeigentümerinnen und -eigentümern und den Stimmberechtigen auf Anfrage ein physisches Exemplar der Unterlagen zuzustellen (z.B. wenn jemand nicht über Internet verfügt). In der Regel genügt es aber, die betroffenen Grundeigentümerinnen und -eigentümer und die Haushaltungen mit einem Schreiben über eine bevorstehende öffentliche Auflage und die Aufschaltung im Internet zu orientieren. Diese persönliche Orientierung kann mit einem Schreiben oder im Rahmen eines Informationsblatts der Gemeinde erfolgen. In jedem Fall ist sicherzustellen, dass auch die auswärtigen Grundeigentümerinnen und -eigentümer orientiert werden. Die Bekanntmachung kann wie bisher zusätzlich auch im Anschlagkasten der Gemeinde und im Kantonsblatt erfolgen.
Urteile	– Mit dem mittels „Sistierungsbeschwerde“ gestellten Antrag, die öffentliche Auflage auszusetzen, bis zusätzliche Abklärungen abgeschlossen sind (etwa die Revision des kantonalen Richtplans), kann das Ortsplanungsverfahren nicht verzögert werden. Der Gesuchsteller muss belegen, dass ihm ohne Aussetzen des Verfahrens ein nicht wiedergutzumachender Nachteil droht. Das gelingt ihm angesichts der detaillierten gesetzlichen Verfahrensordnung im Ortsplanungsverfahren nicht. Es liegt am Gemeinderat, den Zeitpunkt der öffentlichen Auflage zu bestimmen und an der Stimmbevölkerung, darüber zu befinden. Der dynamische Prozess einer Nutzungsplanung bringt es mit sich, dass der Bearbeitungsstatus der jeweiligen Grundlagen unterschiedlich ist. Würde deshalb die Ortsplanungs-

	revision stets auszusetzen, bis eine noch nicht fertiggestellte Planungsarbeit abgeschlossen ist, liefe dies dem Sinn und Zweck einer Ortsplanungsrevision entgegen (zur Publikation vorgesehenes KGU 7H 16 8 vom 29. März 2016, E. 2.3.1., 2.4.1. und 2.4.2.). – Die unterbliebene öffentliche Auflage einer vom Parlament inhaltlich wesentlich geänderten Vorschrift des Bau- und Zonenreglements stellt eine Verletzung einer kantonalen Verfahrensvorschrift dar, die nachträglich nicht geheilt werden kann (RRE Nr. 631 vom 3. Juni 2014, E. 4.3, in: LGVE 2014 VI Nr. 13). – Die Etappen des Ortsplanungsverfahrens folgen einer detaillierten kantonalen Regelung. Danach haben die Behörden dem Planungsträger jenen Zonenplanentwurf zu unterbreiten, der öffentlich aufgelegt wurde und - in der Regel - zuvor einem kantonalen Vorprüfungsverfahren unterzogen worden war. Ein abweichendes Vorgehen ist bloss unter besonderen Umständen haltbar. Dabei müssen aber die Mitwirkungsrechte der Bevölkerung gewahrt bleiben. Im angezeigten Fall stand die erstmals an der Gemeindeversammlung beantragte Einzonung von Gelände am Rande des Siedlungsgebietes von St. Urban zur Diskussion. Das Verwaltungsgericht erachtete diese Einzonung in erster Linie wegen des Umgebungsschutzes der ehemaligen Klosteranlage von St. Urban als richtplanwidrig (VGU V 07 6_2 vom 20. Februar 2008, E. 4 ff., in: LGVE 2008 II Nr. 4). – Eine formulierte Ortsplanungsinitiative ist verfahrensmässig so zu behandeln, dass die Verfahrensgarantien der §§ 61 ff. PBG gewahrt bleiben. Einer solchen Initiative kommt nur als Vorlage für die Durchführung des Ortsplanungsverfahrens verpflichtende Wirkung zu (RRE Nr. 404 vom 3. April 2007, E. 6.1, in: LGVE 2007 III Nr. 2).
Hinweise	– Wegleitung Ortsplanungsverfahren https://rawi.lu.ch/down_loads/down_loads_rp
Verweise	– Vollzugshilfe «Anforderungen an die Publikation von Projekten, die dem Verbandsbeschwerderecht unterliegen», BAFU Umwelt-Vollzug 2021
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 62 *Behandlung der Einsprachen*

[1] Die Gemeinde prüft die Einsprachen und versucht, diese gütlich zu erledigen.

[2] Hat die gütliche Erledigung der Einsprachen wesentliche Änderungen zur Folge, ist das Einspracheverfahren für betroffene Dritte zu wiederholen.

[3] Kann die Einsprache nicht gütlich erledigt werden, teilt die Gemeinde dem Einsprecher mit, warum den Stimmberechtigten oder dem Gemeindeparlament beantragt werde, die Einsprache abzuweisen oder darauf nicht einzutreten.

Erläuterungen	Absatz 2 Es ist bereits in § 62 Absatz 2 PBG zu berücksichtigen, dass die Stimmberechtigten - oder an ihrer Stelle das Gemeindeparlament - nicht nur über die Abweisung einer Einsprache, sondern gegebenenfalls auch über das Nichteintreten auf eine Einsprache zu entscheiden haben. Dementsprechend hat die Gemeinde dem Einsprechenden die Gründe entweder für einen Abweisungs- oder für einen Nichteintretensantrag an die beschliessende Instanz mitzuteilen (B 76 vom 20. Oktober 2000, S. 39, in: GR 2001, S. 259).
PBV	–
Urteile	– Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundstücken, deren Zonenzuweisung Gegenstand einer Einsprache Dritter ist, haben keinen Anspruch darauf, von der Gemeinde über den Eingang der Einsprache informiert oder zu einer Einspracheverhandlung eingeladen zu werden (RRE Nr. 243 vom 5. März 2013, in: LGVE 2013 VI Nr. 11).
Hinweise	– Wegleitung Ortsplanungsverfahren https://rawi.lu.ch/down_loads/down_loads_rp
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 63 *Beschlussfassung*

[1] Der Gemeinderat unterbreitet den Stimmberechtigten oder dem Gemeindeparlament den Zonenplan, das Bau- und Zonenreglement und die verbliebenen Einsprachen zur Beschlussfassung. Dabei begründet er

a. seine Anträge, die nicht gütlich erledigten Einsprachen abzuweisen oder darauf nicht ein zutreten,
b. wesentliche Abweichungen zum Ergebnis der Vorprüfung gemäss § 19.

[2] Die Gemeinde teilt den Einsprechern den Entscheid über die Einsprachen und den betroffenen Grundeigentümern die beschlossenen Änderungen innert drei Arbeitstagen seit dem Tag der Beschlussfassung mit dem Rechtsmittelhinweis mit.

[3] Die Beschlüsse der Stimmberechtigten oder des Gemeindeparlamentes können innert 20 Tagen seit dem Tag der Beschlussfassung mit Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat angefochten werden.

Erläuterungen	<u>Absatz 1</u> Der Gemeinderat hat den Stimmberechtigten oder dem Gemeindeparlament alle verbliebenen Einsprachen zur Beschlussfassung zu unterbreiten und muss dementsprechend sowohl seine Abweisungs- als auch seine Nichteintretensanträge begründen. Gleich wie in § 62 Absatz 3 PBG ist mit der Formulierung des § 63 dem Umstand Rechnung getragen worden, dass nach § 17 Absatz 1 PBG anstelle der Stimmberechtigten ein Gemeindeparlament für die Beschlussfassung zuständig sein kann (B 76 vom 20. Oktober 2000, S. 39, in: GR 2001, S. 260). <u>Absatz 2</u> Die Mitteilung der Beschlüsse der Stimmberechtigten oder des Gemeindeparlamentes an die Einsprecherinnen und Einsprecher oder an die von Änderungen betroffenen Grundeigentümerinnen und -eigentümer erfolgte in den vergangenen Jahren gelegentlich mit Verzögerung, was die Frist für die Einreichung eines Rechtsmittels gegen solche Beschlüsse stark verkürzte. Deshalb ist die Gemeinde gehalten, die fragliche Mitteilung unverzüglich nach der Beschlussfassung vorzunehmen. Dies rechtfertigt sich umso mehr, als die Mitteilung nicht Entscheidscharakter hat, sondern allein der Orientierung über die von den Stimmberechtigten oder dem Parlament getroffenen Beschlüssen dient (B 76 vom 20. Oktober 2000, S. 39, in: GR 2001, S. 260). <u>Absatz 3</u> Gestützt auf Artikel 33 Absätze 2 und 3 RPG wird in § 63 Absatz 3 PBG normiert, dass die Beschlüsse der Stimmberechtigten bzw. des Einwohnerrates innert 20 Tagen mit Beschwerde beim Regierungsrat angefochten werden können (B 119 vom 12. August 1986, S. 32 [§ 60], in: GR 1986, S. 754).
PBV	–

Urteile	– Stimmrechtsbeschwerde gegen Beschlüsse der Stimmberechtigten im Ortsplanungsverfahren. Gemäss § 63 Absatz 1 PBG unterbreitet der Gemeinderat den Stimmberechtigten den Zonenplan, das Bau- und Zonenreglement und die verbliebenen Einsprachen zur Beschlussfassung. Dabei begründet er seine Anträge, die nicht gütlich erledigten Einsprachen abzuweisen oder darauf nicht einzutreten. Das erstinstanzliche Ortsplanungsverfahren endet somit mit einem Entscheid der Stimmberechtigten oder des Gemeindeparlaments, also eines politischen Organs. Ein begründeter Entscheid im Sinn des VRG ergeht nicht. Die Stimmberechtigten sind im Hinblick auf ihren Entscheid vom Gemeinderat objektiv zu informieren. Ob die Begründung dagegen stichhaltig ist, ist eine materielle Frage (LGVE 2001 III Nr. 16). Die Stimmrechtsbeschwerde dient dem Schutz der politischen Rechte, sie eignet sich nicht zur Anfechtung der Beschlüsse der Stimmberechtigten, soweit diese nicht selbst eine Verletzung der politischen Rechte darstellen (vgl. LGVE 1999 III Nr. 4). Es ist deshalb zu prüfen, ob das Abstimmungsverfahren an der Urne korrekt durchgeführt und die Stimmberechtigten über die Vorlage objektiv informiert worden sind. Der materielle Beschluss der Stimmberechtigten selbst ist mit Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat anzufechten (Art. 63 Abs. 3 PBG) (RRE Nr. 1255 vom 23. November 2010, in: LGVE 2010 III Nr. 6). – Das Ortsplanungsverfahren und die Behandlung der Einsprachen unterstehen den Bestimmungen des PBG. Ob Anträge von Einsprechenden im Ortsplanungsverfahren rechtzeitig erfolgt sind und die Vorinstanz darauf zu Recht eingetreten ist, ist eine Verfahrensfrage, die nicht im Stimmrechtsverfahren zu entscheiden ist. Die Stimmrechtsbeschwerde dient dem Schutz der politischen Rechte, sie eignet sich nicht zur Anfechtung der Beschlüsse der Stimmberechtigten, soweit diese nicht selbst eine Verletzung der politischen Rechte darstellen (vgl. LGVE 1999 III Nr. 4) (RRE Nr. 641 vom 9. Juni 2010, in: LGVE 2010 III Nr. 5). – Der Entscheid über die Einsprachen ist auch denjenigen Einsprecherinnen und Einsprechern sowie Grundeigentümerinnen und -eigentümern, welche an der Gemeindeversammlung anwesend waren und die Behandlung der Einsprachen mitverfolgen konnten, innert drei Arbeitstagen seit dem Tag der Beschlussfassung mit dem Rechtsmittelhinweis mitzuteilen (RRE Nr. 698 vom 13. Juni 2008, in: LGVE 2008 III Nr. 13). – Nach der öffentlichen Auflage beschlossene Änderungen im Sinn von § 63 Absatz 2 PBG, die den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern innert drei Arbeitstagen seit dem Tag der Beschlussfassung mit Rechtsmittelhinweis mitzuteilen sind, können nur unerhebliche Anpassungen zum Gegenstand haben (RRE Nr. 459 vom 22. April 2008, in: LGVE 2008 III Nr. 12). – Indem der Stadtrat die vorher in Aussicht gestellte Mitteilung des Entscheids des Grossen Stadtrats über die Einsprache an den Parteivertreter unterliess, obwohl er § 63 Absatz 2 PBG gegenüber diesem so ausgelegt und obwohl die Beschwerdefrist gemäss § 63 Absatz 3 PBG bereits zu laufen begonnen hatte, konnten die Beschwerdeführer ihr Rechtsmittel nicht rechtzeitig ergreifen. Somit wurde ihr Anspruch auf gleiche und gerechte Behandlung im Verfahren verletzt (Urteil BGer. 1P.345/2006 vom 19. September 2006, E. 5). – Beim erstinstanzlichen Ortsplanungsverfahren handelt es sich um ein Planungsverfahren, das seine Grundlage im Bundesrecht hat und auf kantonaler Stufe im PBG konkretisiert wird. Dieses Verfahren endet mit einem

	Entscheid eines politischen Organs und wird daher durch die Stimmrechtsgesetzgebung beherrscht. Während sich im Nutzungsplanungsverfahren alle Grundeigentümerinnen und -eigentümer zu den sie betreffenden Planungsmassnahmen äussern können, ist die Teilnahme an einer Gemeindeversammlung den Stimmberechtigten vorbehalten (RRE Nr. 587 vom 1. Mai 2001, in: LGVE 2001 III Nr. 16). – Mit der Genehmigung von Ortsplanungen bzw. von Bebauungsplänen entscheidet die Genehmigungsbehörde über allfällige Beschwerden. Zeitpunkt des Fristbeginns, falls ein kommunales Parlament über die Planung Beschluss fasst. Massgebend ist diesfalls das Datum des Planungsbeschlusses des Parlaments (VGU V 97 118 vom 16. Oktober 1997, in: LGVE 1998 II Nr. 7). – Die Beschlüsse der Stimmberechtigten bzw. des Einwohnerrates können innert 20 Tagen mit Beschwerde beim Regierungsrat angefochten werden. Aus den Materialien ergeben sich keine Hinweise darauf, dass der Gesetzgeber einen späteren Zeitpunkt hätten festlegen wollen (VGU V 97 157 vom 25. September 1997, E. 3, in: LGVE 1997 II Nr. 7). – Es liegt weder eine Nötigung noch eine unzulässige Beeinflussung der Stimmberechtigten vor, wenn an der Gemeindeversammlung diejenigen, die im Zonenplanverfahren Einsprache erhoben haben, namentlich genannt werden (RRE Nr. 3192 vom 3. Dezember 1991, in: LGVE 1991 III Nr. 19).
Hinweise	– Wegleitung Ortsplanungsverfahren https://rawi.lu.ch/down_loads/down_loads_rp
Verweise	– Artikel 33 Absätze 2 (kantonales Rechtsmittel) und 3 RPG (Legitimation, Überprüfungsumfang)
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 64 *Genehmigung, Rechtswirkung*

[1] Die Gemeinde übermittelt dem Regierungsrat den Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement in der beschlossenen Fassung zur Genehmigung. Dieser entscheidet mit der Genehmigung über allfällige Verwaltungsbeschwerden.

[2] Verlangen es die Grundsätze der Verfahrenskoordination, entscheidet der Regierungsrat gleichzeitig über alle weiteren in der gleichen Sache erforderlichen Bewilligungen und Verfügungen kantonaler Behörden. Für die Entscheidseröffnung gilt in diesen Fällen sinngemäss § 196 Absatz 3.

[3] Der Entscheid des Regierungsrates kann mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Kantonsgericht angefochten werden, soweit der Regierungsrat über die Beschwerden befindet oder Anordnungen trifft, an deren Änderung oder Aufhebung ein schutzwürdiges Interesse besteht.

[4] Der Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft, soweit sie nach Absatz 3 nicht mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde angefochten werden.

[5] Wird im Zonenplan für Flächen in der Zone für öffentliche Zwecke, in der Zone für Sport- und Freizeitanlagen, in der Grünzone, in der Freihaltezone oder in der Schutzzone durch entsprechende Bezeichnung das Enteignungsrecht beansprucht, erhalten die Gemeinden dieses Recht mit der Genehmigung des Zonenplans. Der Regierungsrat kann in diesen Fällen das Enteignungsrecht auch Dritten erteilen.

Erläuterungen

Absatz 2

Im Zonenplangenehmigungsverfahren ergeht - wie beim Verfahren für den kantonalen Nutzungsplan und beim Baubewilligungsverfahren - ebenfalls nur ein Entscheid einer kantonalen Behörde (hier des Regierungsrates), wenn in der gleichen Sache weitere Bewilligungen und Verfügungen kantonaler Behörden erforderlich sind und es die Grundsätze der Verfahrenskoordination gebieten (siehe dazu Art. 25a Abs. 4 RPG). In diesen Fällen wird demnach mit dem regierungsrätlichen Entscheid über den Zonenplan, das Bau- und Zonenreglement und die dagegen gerichteten Verwaltungsbeschwerden gleichzeitig auch über die auf den Gebieten des Wald-, des Verkehrs-, des Strassen-, des Umweltschutz-, des Wasser- und des Gewässerschutzrechts notwendigen kantonalen Bewilligungen und Verfügungen befunden und es wird nach Möglichkeit für eine gleichzeitige und gemeinsame Eröffnung des regierungsrätlichen Entscheids mit den Bewilligungen und Verfügungen der Gemeinde(n) und allenfalls des Bundes gesorgt (B 76 vom 20. Oktober 2000, S. 39 f., in: GR 2001, S. 260).

Absatz 3

Aufgrund der in den Erläuterungen zu § 206 darlegten Neuordnung der Rechtsschutzbestimmungen im PBG ist in Absatz 3 ausdrücklich umschrieben, inwieweit die regierungsrätlichen Entscheide über Zonenpläne und über Bau- und Zonenreglemente vor Kantonsgericht überhaupt anfechtbar sind. Dabei ist die dazu ergangene Rechtsprechung des Gerichts zu berücksichti-

	gen (B 76 vom 20. Oktober 2000, S. 40, in: GR 2001, S. 260). <u>Absatz 4</u> Präzise zu regeln ist der Eintritt der Rechtskraft von Zonenplänen oder von Bau- und Zonenreglementen, wenn diese (teilweise) mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde angefochten werden. Zwar erwachsen Zonenpläne und Bau- und Zonenreglemente grundsätzlich weiterhin mit dem Genehmigungsentscheid in Rechtskraft. Soweit aber Festlegungen im Zonenplan oder Vorschriften im Bau- und Zonenreglement Anfechtungsgegenstand eines Verfahrens vor Kantonsgericht bilden, kann die Rechtskraft des betroffenen Plans oder Reglements in diesem Umfang - für die unangefochtenen Planfestsetzungen und Reglementsbestimmungen findet die Grundsatzregel Anwendung - erst nach der rechtskräftigen Erledigung des Beschwerdeverfahrens eintreten (B 76 vom 20. Oktober 2000, S. 40, in: GR 2001, S. 260 f.). <u>Absatz 5</u> Das Enteignungsrecht ist nicht für alle Flächen in der Zone für öffentliche Zwecke zwingend vorgesehen. Vielmehr tritt diese Folge nur für die im Zonenplan speziell bezeichneten Flächen ein, wobei die Erteilung des Enteignungsrechts in diesen Fällen unmittelbar an die Genehmigung des Zonenplanes geknüpft ist. Diese Lösung gilt in gleicher Weise auch für die Zone für Sport- und Freizeitanlagen, die Grünzone, die Freihaltezone und die Schutzzone. Die Gemeinden werden dadurch zur Erlangung des Enteignungsrechts für die speziell bezeichneten Flächen in der Zone für öffentliche Zwecke und in den anderen angeführten Zonen nicht in ein zusätzliches Enteignungsverfahren verwiesen, welches an das Genehmigungsverfahren anschliesst (B 76 vom 20. Oktober 2000, S. 40, in: GR 2001, S. 261). Soweit ein Zonenplan und ein Bau- und Zonenreglement zu Eigentumsbeschränkungen führen, die einer Enteignung gleichkommen (das sind sogenannte materielle Enteignungen), so ist voll zu entschädigen (Art. 5 Abs. 2 RPG, §§ 106 ff. PBG und §§ 76 ff. kEntG). Neben dem Enteigner ist auch der Enteignete zur Einleitung des Schätzungsverfahrens nach dem Enteignungsgesetz befugt (§ 107 PBG) (B 119 vom 12. August 1986, S. 33 [§ 61], in: GR 1986, S. 755).
PBV	– § 1 Verfahren Die Bestimmung wurde inhaltlich unverändert übernommen (vgl. § 4 aPBV). Dabei konnte Absatz 1 gestrichen werden, weil das zuständige Departement (BUWD) neu generell schon im PBG genannt wird. Es sind daher zur Bezeichnung der Zuständigkeit des Departements keine Ausführungsvorschriften in der PBV mehr erforderlich. Die zuständige Dienststelle dagegen wird wie bis anhin in der PBV festgelegt.
Urteile	– Der Genehmigungsvorbehalt zu Gunsten des Regierungsrates basiert auf Artikel 26 RPG sowie den §§ 20 und 64 Absatz 1 PBG. In seiner Funktion als Genehmigungsinstanz verletzt der Regierungsrat weder Artikel 50 BV noch § 68 Absatz 2 KV, wenn er seiner Überprüfungsbefugnis und Überprüfungsverpflichtung im Rahmen von § 20 Absätze 2 und 3 PBG nachkommt (LGVE 2013 IV Nr. 9 E. 4.1). Der Gesetzgeber hat dem Regierungsrat an sich weitgehende Kompetenzen eingeräumt. Demnach kann sich eine Luzerner Gemeinde dann nicht mit Erfolg auf eine Verletzung der Gemeindeautonomie berufen, wenn der Regierungsrat die Befugnis zur Überprüfung der Recht- und Zweckmässigkeit einer Ortsplanungsrevi-

	sion in sachgerechter Weise wahrnimmt und kommunales Recht auf die Übereinstimmung mit übergeordnetem Recht bzw. übergeordneter Planung überprüft. Dabei hat der Regierungsrat jene Grenzen zu beachten, die ihm der Gesetzgeber vorgegeben hat. Nach § 20 Absatz 3 PBG darf er auch im Rahmen einer blossen Zweckmässigkeitskontrolle Änderungen vornehmen, wenngleich diesbezüglich nur aus wichtigen Gründen. Er darf indes nicht erst einschreiten, wenn die Gemeinde ohne sachliche Gründe eine Lösung getroffen hat oder diese unhaltbar wäre. Er ist vielmehr gehalten, bereits dann korrigierend einzugreifen, wenn sich die Haltung des kommunalen Planungsträgers auf Grund der überkommunalen Rechtslage als unzweckmässig erweist oder wenn diese - mit Blick auf Bundesrecht - den wegleitenden Zielen und Grundsätzen der Raumplanung weder entspricht noch in sachgerechter Weise Rechnung trägt. Versagt demnach die kantonale Genehmigungsbehörde mit vernünftiger, sachlicher Begründung einer Ortsplanungsrevision die Genehmigung, dringt eine Gemeinde mit der Rüge der Verletzung der Gemeindeautonomie nicht durch (vgl. auch VGU V 05 154 vom 8. Mai 2007, E. lb/ee, mit Hinweisen auf BGE 116 la 221 E. 2c) (KGU 7H 13 97 vom 11. August 2014, E. 8.2). – Mit der Genehmigung einer im Zonenplan ausgeschiedenen Deponiezone entscheidet der Regierungsrat auch über die Deponiebewilligung und über alle weiteren, durch kantonale Behörden zu erteilenden Bewilligungen. Dagegen entscheidet die Gemeinde über die Baubewilligung für das Deponievorhaben, die auf den regierungsrätlichen Entscheid abzustimmen und gleichzeitig mit diesem zu eröffnen ist (RRE Nr. 793 vom 18. Juni 2002, E. 3, in: LGVE 2002 III Nr. 14).
Hinweise	– Wegleitung Ortsplanungsverfahren https://rawi.lu.ch/down_loads/down_loads_rp
Verweise	– Artikel 25a Absatz 4 (Anwendbarkeit der Koordinationsgrundsätze auf Nutzungsplanverfahren) und Artikel 5 Absatz 2 RPG (Entschädigungen für Eigentumsbeschränkungen) – § 206 (Rechtsmittel) und §§ 105 ff. PBG (Entschädigungen für Eigentumsbeschränkungen) – §§ 76 ff. kEntG (Enteignungsähnliche Eigentumsbeschränkungen)
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 64a *Kosten*

[1] Die Gemeinde trägt die Kosten für das Ortsplanungsverfahren.

[2] Dient eine Änderung der Bau- und Zonenordnung der Realisierung eines bestimmten Vorhabens, kann die Gemeinde die Kosten teilweise oder ganz den interessierten Grundeigentümern überbinden.

[3] Einigen sich die Grundeigentümer nicht über die Verteilung der Kosten, überbindet die Gemeinde diese im Perimeterverfahren.

Erläuterungen	Gemäss der ausdrücklichen Regelung in Absatz 1 sind die Kosten des Ortsplanungsverfahrens von den Gemeinden zu tragen. Es entspricht allerdings schon der bisherigen Praxis, bei projektbezogenen Einzonungen, die regelmässig losgelöst von ordentlichen Gesamt- oder Teilrevisionen an die Hand genommen werden (Spezialzonen für Kiesabbau- oder Deponieprojekte, andere Sonderbauzonen, nicht aber konzeptgestützte Wohnzonen), Planungs- und Verfahrenskosten den interessierten Grundeigentümerinnen und -eigentümern zu überbinden. Diese Möglichkeit der teilweisen oder vollständigen Kostenüberbindung ist im Absatz 2 gesetzlich verankert. Sollten sich die beteiligten Grundeigentümerinnen und -eigentümer nicht über die Verteilung der Kosten einigen können, erklärt Absatz 3 subsidiär das Perimeterverfahren für anwendbar (gleich auch § 66 Abs. 3 PBG) (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 33 f., in: KR 2013, S. 545 f.).
PBV	–
Urteile	–
Hinweise	–
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 65 *Zweck*

[1] Bebauungs- und Gestaltungspläne bezwecken namentlich die Festlegung massgeblicher Elemente einer Überbauung und des Konzepts für die Erschliessungs- und Gemeinschaftsanlagen sowie die Ausscheidung des im öffentlichen Interesse nicht zu überbauenden Gebietes.

[2] Sie müssen eine siedlungsgerechte, erschliessungsmässig gute, auf das übergeordnete Verkehrsnetz abgestimmte, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung eines zusammenhängenden Gebietes aufzeigen und eine architektonisch hohe Qualität aufweisen. Bei Wohnüberbauungen ist den Erfordernissen der Wohnhygiene, der Wohn-qualität und der effizienten Nutzung der Energie in besonderem Mass Rechnung zu tragen.

[3] Bebauungs- und Gestaltungspläne können Landumlegungen und Grenzregulierungen vorsehen.

[4] Sie können vorschreiben, dass wichtige Fusswegverbindungen innerhalb des Plangebietes öffentlich begehbar sein müssen.

[5] Der Regierungsrat regelt das Nähere zur Form und zum Inhalt der Bebauungs- und Gestaltungspläne in der Verordnung.

Erläuterungen

<u>Allgemein</u>

Die Vorschriften zum Bebauungsplan und zum Gestaltungsplan finden sich unter dem Zwischentitel «Sondernutzungspläne». Die allgemeinen Bestimmungen (Zwischentitel a) regeln den Zweck der Bebauungs- und Gestaltungspläne sowie die Kostentragung. Die besonderen Vorschriften zu diesen beiden Planungsinstrumenten finden sich in der Folge aufgeteilt in den Zwischentiteln «b. Bebauungsplan» und «c. Gestaltungsplan».
Der Bebauungsplan ist ein eigentliches Ortsplanungsinstrument der Gemeinde. Er kann den Zonenplan für bestimmte Gebiete ergänzen und auch von diesem abweichen, was aber bedeutet, dass der Bebauungsplan nicht vom Gemeinderat erlassen werden darf. Er ist - wie der Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement - stets den Stimmberechtigten (Urnenabstimmung oder Gemeindeversammlung) oder - an ihrer Stelle - dem Gemeindeparlament vorzulegen (vgl. dazu auch Erläuterungen zu § 17 PBG). Damit wird eine klare Zäsur zwischen dem Gestaltungs- und dem Bebauungsplan erreicht. Die Möglichkeiten, von der Grundordnung abzuweichen, nehmen vom Bebauungsplan (weit reichende Abweichungsmöglichkeiten, vgl. § 68 PBG) über den zwingend vorgeschriebenen Gestaltungsplan (weniger weit reichende Abweichungsmöglichkeiten, vgl. § 75 Abs. 1 PBG) zum Gestaltungsplan in den übrigen Fällen (geringe Abweichungsmöglichkeiten, vgl. § 75 Abs. 2 PBG) ab (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 34 [Vorbemerkungen zu den §§ 65-79], in: KR 2013, S. 546).

Auch ohne ausdrückliche Regelung können Bebauungs- und Gestaltungspläne Flächen innerhalb und ausserhalb der Bauzonen umfassen (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 34, in: KR 2013, S. 547).

	<u>Absatz 1</u> Gemäss der Formulierung in Absatz 1 bezwecken der Bebauungs- und der Gestaltungsplan nicht bloss die Freihaltung des für die Erschliessungsanlagen erforderlichen Landes, sondern in einem umfassenderen Verständnis die Festlegung des Konzepts für die Erschliessungs- und Gemeinschaftsanlagen. Hier nicht angeführt wird die weitere Unterteilung der Bauzonen, da diese Möglichkeit nicht bei beiden Instrumenten, sondern nur beim Bebauungsplan besteht. Im Rahmen von Bebauungsplänen ist, wie sich aus § 68 PBG ergibt, eine weitere Unterteilung der Bauzonen möglich (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 34, in: KR 2013, S. 547). <u>Absatz 2</u> In Absatz 2 ist die früher nur für Gestaltungspläne geltende Vorgabe zur architektonischen Qualität solcher Pläne auf Bebauungspläne ausgeweitet worden. Die Gemeinde kann bei Sondernutzungsplänen mehrere Entwürfe verlangen. Sondernutzungspläne sollen auch auf eine effiziente Nutzung der Energie hinzielen. Die effiziente Nutzung der Energie ist ein zentraler Baustein der Energiestrategie 2050 des Bundes. Sie soll bei Sondernutzungsplänen besondere Beachtung finden (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 34, in: KR 2013, S. 547). <u>Absatz 3</u> Die mögliche verfahrensmässige Verknüpfung der Sondernutzungsplanung mit Landumlegungen und Grenzregulierungen hat, insbesondere als Mittel gegen die Hortung von Bauland, durch die ausdrückliche Erwähnung in Absatz 3 an Bedeutung gewonnen (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 34 f., in: KR 2013, S. 547). <u>Absatz 4</u> Die Bestimmung in Absatz 4 zu den Fusswegverbindungen entspricht der früheren Regelung für Gestaltungspläne und gilt neu auch für Bebauungspläne (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 35, in: KR 2013, S. 547).
PBV	– § 7 Form und Inhalt Früher waren die Inhalte der Bebauungs- und Gestaltungspläne auf Gesetzesstufe geregelt, neu sind sie in der Verordnung aufgeführt. In § 7 Absatz 1 wird der wesentliche Inhalt der bisherigen §§ 66, 67 und 73 PBG zusammengefasst. Absatz 1h wurde an die Formulierung von § 36 Absatz 2 Ziffer 15 PBG angeglichen. Ergänzt wurde in Absatz 1l die Möglichkeit, Bestimmungen zu erlassen zu Massnahmen zum Schutz vor Lärm, Naturgefahren und Störfallrisiken, da solche Massnahmen oft auf Stufe Sondernutzungsplanung umgesetzt werden. Die Aufzählung ist nicht abschliessend. Beim Bestreben der inneren Verdichtung verstärktes Gewicht zukommen zu lassen, kommen dem Aufenthalt dienenden Aussengeschossflächen (Balkone, Loggien, Terrassen, Dachzinnen und -gärten) und Umgebungsflächen (Aufenthaltsflächen, Spielflächen, Grünflächen, Wege, Veloabstellplätze) grosse Bedeutung zu. Mit der Änderung vom 28. Juni 2016 wurde daher ein neuer Absatz 1f^{bis} in die Verordnung eingefügt. Die Gemeinde kann danach in Sondernutzungsplänen für Aussengeschoss- und

	Umgebungsflächen spezifische (qualitative wie auch massliche) Vorgaben machen und den Nachweis verlangen, dass diese Flächen zweckmässig dimensioniert und angeordnet sind (geänderter Absatz 2). Weiterhin kann die Gemeinde gemäss der Regelung in Absatz 2 die Einreichung mehrerer Entwürfe verlangen.
Urteile	– Altrechtlicher «Bebauungsplan» (aus dem Jahr 1962; materiell eher dem heutigen Gestaltungsplan ähnlich), welcher vor Inkrafttreten des RPG erlassen und formell nie aufgehoben wurde: Es gilt auch für Sondernutzungspläne, dass die beim Inkrafttreten des RPG gültigen Nutzungspläne nach kantonalem Recht in Kraft bleiben bis zur Genehmigung durch die zuständige Behörde (Art. 35 Abs. 3 RPG). Wurden sie vom Kanton nicht gemäss Art. 26 und Art. 35 Abs. 3 RPG innert der achtjährigen Frist bis zum 31. Dezember 1987 genehmigt, trat der altrechtliche Nutzungsplan infolge der derogatorischen Kraft des Bundesrechts mit Bezug auf die Umschreibung des Baugebiets auf diesen Zeitpunkt ausser Kraft. Daran ändert auch nichts, wenn der Bebauungsplan im Grundbuch angemerkt ist. Sodann führte das KGer im konkreten Fall aus, dass seit Erlass des «Bebauungsplans» unzählige demokratisch höher legitimierte Gesetzesänderungen ergangen sind (n.p. KGU 7H 18 287 vom 20. Januar 2020, E. 11.3). – Ein zusammenhängendes Gebiet ist nicht zwingend mit nur einem Bebauungsplan zu beplanen (n.p. KGU 7H 16 25 vom 3.3.2017, E. 5.2 f.). – Da im Rahmen der Gestaltungsplanpflicht 20 % von der Grundnutzung abgewichen werden kann, ist es legitim, durch den Bebauungsplan eine höhere Abweichung zuzulassen, zumal die Stimmberechtigten darüber befinden können. Ist die gemäss Bebauungsplan zulässige Ausnützung 21 % höher als die Ausnützung gemäss Grundnutzung, liegt dies im Rahmen des Zulässigen (n.p. KGU 7H 16 25 vom 3.3.2017, E. 8.2, 8.3). – Die Gebäudedimensionen (im strittigen Fall namentlich Gebäudelänge, -breite und -grundfläche) müssen nach kantonalem Recht nicht zwingend bereits im Gestaltungsplanverfahren festgelegt werden (vgl. Ingress in § 7 Absatz 1 PBV), insbesondere dann nicht - wenn wie vorliegend - das Gestaltungsplanverfahren parallel zum Ortsplanungsverfahren durchgeführt wurde, mithin bei der Erstellung des Gestaltungsplans noch nicht feststand, ob die Umzonung überhaupt zustande kommt (KGU V 11 194 / V 11 195 vom 6. März 2015, E. 9.2). – In einem nachträglichen Baubewilligungsverfahren zu einer Änderung der Umgebungsgestaltung, die einen im Bebauungsplan eingetragenen Fussweg durch bauliche Massnahmen unpassierbar gemacht hätte, ordnete der Gemeinderat in einer Nebenstimmung die Freihaltung dieses Bereichs an und verlangte die Eintragung eines öffentlichen Fusswegrechts zugunsten der Gemeinde im Grundbuch. Das Kantonsgericht erachtete die Nebenbestimmung bezüglich Freihaltung als verhältnismässig und schützte diese, da die geplanten baulichen Massnahmen das Fusswegrecht vereiteln würden und damit bebauungsplanwidrig seien. Unzulässig war aber, die Eintragung des Fusswegrechts im Grundbuch zu verfügen. Die Genehmigung des Bebauungsplans führt nicht automatisch zur Einräumung der erforderlichen Rechte. Das Enteignungsrecht hätte im Rahmen des Genehmigungsverfahrens separat beantragt und vom Regierungsrat erteilt werden müssen. Weil dies unterblieben ist, braucht es nun entweder einen Vertrag oder eine Öffentlicherklärung, damit der Weg für die Öffentlichkeit nutzbar wird (n.p. KGU V 13 19 vom 17. November

	2014, E. 6 und 7). – Die in der kantonalen Richtlinie "Der Gewässerraum im Kanton Luzern" vom 1. März 2012 vorgesehene Möglichkeit, den Gewässerraum ausnahmsweise provisorisch mit Baulinien in Sondernutzungsplänen zu sichern, ist nach Auffassung des Kantonsgerichts nicht zu beanstanden, da der Gewässerraum gemäss § 11a Absatz 1 Satz 2 KGSchV nur "in der Regel" mittels Festlegung von Grün- und Freihaltezonen zu sichern ist (n.p. KGU 7H 13 79 vom 11. November 2014, E. 3.5). – Mit Baufeldern (Baubereichen) im Gestaltungsplan wird in der Regel die flächenmässige Ausdehnung nachfolgender, auf den Gestaltungsplan gestützter Bauvorhaben noch nicht bestimmt oder vorweggenommen; Bauvorhaben sind zwar in den Baufeldern zu platzieren, es besteht aber kein Anspruch auf vollumfängliche Beanspruchung der Baufelder. Es ist zulässig, die Frage, ob Baufelder z.B. aus gewässerschutzrechtlichen Gründen vollständig überbaut werden dürfen, abschliessend erst im Baubewilligungsverfahren zu prüfen (n.p. KGU 7H 13 79 vom 11. November 2014, E. 4.4.). – Der Bebauungsplan ist ein in sich geschlossenes Planungsinstrument, mit dem für einen bestimmten Perimeter einheitliche Bebauungsvorschriften angestrebt werden. In einem Bebauungsplan können daher grundsätzlich für die gleiche Sachfrage nicht zwei unterschiedliche Regelungen getroffen werden, es sei denn, solches sei aus sachlichen Gründen in einem konkreten Fall geboten. Führen zwei Gemeinden gemeinsam eine gemeindeübergreifende Sondernutzungsplanung durch, hat deshalb die kommunale Planungsautonomie zugunsten einer planerischen Gesamtsicht zurückzustehen. Ist kein sachlicher Grund dafür ersichtlich, warum energetisch unterschiedliche Anforderungen erfüllt werden müssten, ist es unzweckmässig, in einem solchen Fall in benachbarten, aber nicht in der gleichen Gemeinde befindlichen Baubereichen, die eine planerische Einheit bilden, für einen einzigen Baubereich in der einen Gemeinde einen von den übrigen 26 Baubereichen in der andern Gemeinde abweichenden Energiestandard festzulegen (RRE Nr. 18 vom 10. Januar 2012, in: LGVE 2012 III Nr. 18). – Das konkrete Überbauungskonzept ist von seinem Inhalt und seiner Wirkung her mit einem Gestaltungsplan vergleichbar. Seine sondernutzungsplanerischen Anordnungen wurden baulich über Jahre hinweg umgesetzt. Trotz gravierender Publizitäts- und Rechtsschutzmängel ist ihm daher mit Blick auf das öffentliche Interesse an der Rechtssicherheit und dem Vertrauensschutz Rechtsverbindlichkeit zuzuerkennen. Daran ändert auch die letzte vorgenommene Ortsplanungsrevision nichts (VGU V 09 177 vom 27. Oktober 2010, E. 3, in: LGVE 2010 II Nr. 9). – Soll eine Weganlage auf einem Privatgrundstück innerhalb eines Gestaltungsplangeländes der Allgemeinheit zur Verfügung stehen, bedarf die Öffentlicherklärung der Erteilung des Enteignungsrechts durch den Regierungsrat. Ein Entscheid durch eine kommunale Behörde reicht dazu nicht aus (VGU V 10 5_2 vom 31. Mai 2010, E. 3, in: LGVE 2010 II Nr. 11). – Wird ein Gestaltungsplan jeweils nur aufgrund eines konkreten und aktuellen Bedürfnisses punktuell geändert, so widerspricht dies geradezu einer gesamtheitlichen Planung, wie sie Sinn und Zweck des Gestaltungsplans erfordern. Eine Gestaltungsplanänderung, die sich in ausgeprägter Weise an einem konkreten Bauvorhaben orientiert, das lediglich auf einem Teil des noch unüberbauten Gestaltungsplangebiets realisiert werden soll, wobei die Bedürfnisse der ebenfalls noch nicht überbauten Restfläche

	weitgehend ausser Acht gelassen werden, verhindert demnach die notwendige (parzellenübergreifende) Gesamtsicht und ist nicht zu genehmigen bzw. aufzuheben. Zudem lässt sich mit einer solchen Planung ein erhebliches öffentliches Interesse an einer Planänderung zumindest im Regelfall nicht nachweisen (VGU V 06 158 / V 06 159 vom 16. Mai 2007, E. 7, in: LGVE 2007 II Nr. 8). – Überprüfung der Erschliessung im Rahmen der Gestaltungsplanung. Keine Verpflichtung, weder des planenden Grundeigentümers noch der Genehmigungsbehörde, sich neben der vorgesehenen Erschliessung über das Gestaltungsplangebiet hinaus mit anderen denkbaren Erschliessungsvarianten zu befassen (VGU V 05 126_2 vom 16. Februar 2006, E. 6c/aa, in: LGVE 2006 II Nr. 5).
Hinweise	– Richtlinien «Gewässerraum im Kanton Luzern» https://rawi.lu.ch/down_loads/down_loads_rp – Das neue (Bau-)Begrenzungssystem (Gesamthöhe, Grenzabstand, Überbauungsziffer) kann nicht im Rahmen einer Sondernutzungsplanung (Bebauungsplan oder Gestaltungsplan) und allein für das Gebiet des Sondernutzungsplans, sondern nur gemeindeweise eingeführt werden. Es ist aber möglich, mit geeigneten Festlegungen (Koten in m ü. M. für höchste Punkte der Gebäude, Begrenzung der Gebäudelängen, Festlegung von Baubereichen und Baulinien usw.) das neue System - zumindest indirekt - bereits einzuführen. Es ist zu empfehlen, bei neuen Sondernutzungsplänen so vorzugehen, damit nach der Revision der Bau- und Zonenordnung keine Konflikte resultieren.
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 66 *Kosten*

[1] Die Gemeinde trägt die Kosten für die Ausarbeitung und den Erlass eines Bebauungsplanes. Soweit den Grundeigentümern erhebliche Vorteile erwachsen, kann sie ihnen die Kosten teilweise oder ganz überbinden.

[2] Die Grundeigentümer tragen die Kosten für die Ausarbeitung und den Erlass eines Gestaltungsplanes nach Massgabe der ihnen erwachsenden Vor- und Nachteile. Wo erhebliche öffentliche Interessen an einem Gestaltungsplan bestehen, kann die Gemeinde Beiträge leisten.

[3] Einigen sich die Grundeigentümer nicht über die Verteilung der Kosten, überbindet die Gemeinde diese im Perimeterverfahren.

Erläuterungen	Früher konnten den Grundeigentümerinnen und -eigentümern bei Bebauungsplänen (ausgenommen die Sonderregelung bei Einkaufs- und Fachmarktzentren, vgl. § 173 PBG) bis zu 50 Prozent der Kosten überbunden werden, soweit ihnen aus diesen Plänen erhebliche Vorteile erwuchsen. Der Spielraum der Gemeinde ist erweitert worden, indem diese die Kosten teilweise oder ganz den Grundeigentümerinnen und -eigentümern überbinden kann (vgl. Abs. 1). Die Kostenregelung bei Gestaltungsplänen in Absatz 2 entspricht der früheren Regelung. Für die Verlegung der Kosten unter den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern findet das Perimeterverfahren Anwendung, wenn sich diese nicht einigen können (Abs. 3). Gemäss § 161a VRG steht hier dem Kantonsgericht bei Verwaltungsgerichtsbeschwerden auch die Ermessenskontrolle zu, da es als einzige kantonale Rechtsmittelinstanz tätig ist (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 35, in: KR 2013, S. 547 f.).
PBV	–
Urteile	–
Hinweise	–
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 68 *Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung* Der Bebauungsplan kann die Bau- und Zonenordnung näher bestimmen und dabei von dieser Ordnung abweichen.	
Erläuterungen	Der Bebauungsplan, welcher im gleichen Verfahren wie der Zonenplan erlassen wird, kann nicht nur in Einzelheiten, sondern - demokratisch legitimiert - weitergehend vom Zonenplan und vom Bau- und Zonenreglement abweichen. Diese Bestimmung ermöglicht es, die Grundnutzung im Zonenplan für einzelne Gebiete nur noch allgemein zu bestimmen und die detaillierte Nutzungsordnung mit den erforderlichen Vorschriften dazu später im Bebauungsplan festzulegen. Das ist insbesondere dann zweckmässig, wenn die konkrete Entwicklung eines Gebiets noch unklar ist oder zuerst noch in einem Wettbewerbsverfahren ein Bebauungskonzept zu erarbeiten ist (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 35, in: KR 2013, S. 548).
PBV	– § 7 Form und Inhalt Früher waren die Inhalte der Bebauungs- und Gestaltungspläne auf Gesetzesstufe geregelt, neu sind sie in der Verordnung aufgeführt. In § 7 Absatz 1 wird der wesentliche Inhalt der bisherigen §§ 66, 67 und 73 PBG zusammengefasst. Absatz 1h wurde an die Formulierung von § 36 Absatz 2 Ziffer 15 PBG angeglichen. Ergänzt wurde in Absatz 1l die Möglichkeit, Bestimmungen zu erlassen zu Massnahmen zum Schutz vor Lärm, Naturgefahren und Störfallrisiken, da solche Massnahmen oft auf Stufe Sondernutzungsplanung umgesetzt werden. Die Aufzählung ist nicht abschliessend. Weiterhin kann die Gemeinde gemäss der Regelung in Absatz 2 die Einreichung mehrerer Entwürfe verlangen.
Urteile	– Eine Bestimmung in den Sonderbauvorschriften, wonach Ausnahmen von Bebauungsplänen bewilligt werden können, ist zulässig. Eine entsprechende Ausnahmebestimmung ist in einem Bebauungsplan demokratisch legitimiert (n.p. KGU 7H 16 25 vom 3.3.2017, E. 12). – Im Gegensatz zum Gestaltungsplan (§ 75 PBG) ist beim Bebauungsplan der Umfang der möglichen Abweichung von der Grundausnützung gesetzlich nicht festgelegt. Der Umfang der Abweichung liegt bei ihm vielmehr im Ermessen der Gemeinde (RRE Nr. 577 vom 12. Mai 2009, in: LGVE 2009 III Nr. 9).
Hinweise	–
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	– Ergänzender Inhalt: Zone mit Bebauungsplanpflicht https://baurecht.lu.ch/Anwendungshilfen

§ 69 *Planungsverfahren* Die Vorschriften über das Auflage-, Einsprache-, Beschluss- und Genehmigungsverfahren nach den §§ 61-64 Absätze 1-4 sind sinngemäss anzuwenden.	
Erläuterungen	Es wird auf die Vorschriften in den §§ 61-64 Absätze 1-4 PBG verwiesen, die für das Bebauungsplanverfahren sinngemäss Anwendung finden (B 76 vom 20. Oktober 2000, S. 41, in: GR 2001, S. 261).
PBV	– § 1 Verfahren Die Bestimmung wurde inhaltlich unverändert übernommen (vgl. § 4 aPBV). Dabei konnte Absatz 1 gestrichen werden, weil das zuständige Departement (Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement) neu generell schon im PBG genannt wird. Es sind daher zur Bezeichnung der Zuständigkeit des Departements keine Ausführungsvorschriften in der PBV mehr erforderlich. Die zuständige Dienststelle dagegen wird wie bis anhin in der PBV festgelegt.
Urteile	– Bei Bebauungsplänen besteht keine gesetzliche Pflicht zur Visualisierung bzw. zur Erstellung von Schnittplänen oder Modellen (vgl. §§ 68 - 70 i.V.m. §§ 61 - 64 PBG, § 8 Abs. 1 PBV; n.p. KGU 7H 16 25 vom 3.3.2017, E. 6.1.1). Bei Bebauungsplänen besteht keine Aussteckungspflicht. Dies weil gemäss § 69 PBG für den Erlass eines Bebauungsplans die Vorschriften über das Nutzungsplanungsverfahren nach den §§ 61 -64 Abs. 1-4 PBG anwendbar sind. Für das Nutzungsplanungsverfahren sieht das Gesetz keine Aussteckungspflicht vor (n.p. KGU 7H 16 25 vom 3.3.2017, E. 6.1.2).
Hinweise	–
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 70 *Rechtswirkung*

[1] Wird im Bebauungsplan für Flächen für öffentliche Bauten und Anlagen, für Grünflächen, Spielplätze und Sport- und Freizeitanlagen durch entsprechende Bezeichnung das Enteignungsrecht beansprucht, erhalten die Gemeinden dieses Recht mit der Genehmigung des Bebauungsplanes. Der Regierungsrat kann in diesen Fällen das Enteignungsrecht auch Dritten erteilen.

[2] Die Gemeinwesen und die Körperschaften, die öffentliche Zwecke erfüllen, sind berechtigt, gegen Ersatz des verursachten Schadens schon vor dem Erwerb des für Verkehrsanlagen vorgesehenen Landes in dieses Leitungen einzulegen und sie zu unterhalten. Die Höhe der Entschädigung wird im Streitfall von der Schätzungskommission festgesetzt.

Erläuterungen	In Absatz 1 wird - analog der Regelung in § 64 Absatz 5 PBG - davon abgesehen, das Enteignungsrecht für alle für bestimmte öffentliche Zwecke ausgeschiedenen Flächen zwingend vorzusehen. Vielmehr tritt diese Folge nur für die im Bebauungsplan speziell bezeichneten Flächen - auch in der Zone für Sport- und Freizeitanlagen und in der Grünzone - ein, wobei die Erteilung des Enteignungsrechts wiederum unmittelbar an die Genehmigung des Bebauungsplans geknüpft ist. Die Gemeinden werden dadurch für die zur Erlangung des Enteignungsrechts speziell bezeichneten Flächen gleichwohl nicht in ein zusätzliches Enteignungsverfahren verwiesen, welches an das Genehmigungsverfahren anschliesst (B 76 vom 20. Oktober 2000, S. 41, in GR 2001, S. 261 f.).
PBV	–
Urteile	– In einem nachträglichen Baubewilligungsverfahren zu einer Änderung der Umgebungsgestaltung, die einen im Bebauungsplan eingetragenen Fussweg durch bauliche Massnahme unpassierbar gemacht hätte, ordnete der Gemeinderat in einer Nebenstimmung die Freihaltung dieses Bereichs an und verlangte die Eintragung eines öffentlichen Fusswegrechts zugunsten der Gemeinde im Grundbuch. Das Kantonsgericht erachtete die Nebenbestimmung bezüglich Freihaltung als verhältnismässig und schützte diese, da die geplanten baulichen Massnahmen das Fusswegrecht vereiteln würden und damit bebauungsplanwidrig seien. Unzulässig war aber, die Eintragung des Fusswegrechts im Grundbuch zu verfügen. Die Genehmigung des Bebauungsplans führt nicht automatisch zur Einräumung der erforderlichen Rechte. Das Enteignungsrecht hätte im Rahmen des Genehmigungsverfahrens separat beantragt und vom Regierungsrat erteilt werden müssen. Weil dies unterblieben ist, braucht es nun entweder einen Vertrag oder eine Öffentlicherklärung, damit der Weg für die Öffentlichkeit nutzbar wird (n.p. KGU V 13 19 vom 17. November 2014, E. 6 und 7).
Hinweise	–
Verweise	–
Skizzen	–

Muster BZR	–

§ 74 *Erlass*

[1] Es ist Sache der Grundeigentümer, Gestaltungspläne aufzustellen, zu ändern und aufzuheben.

[2] Bei Uneinigkeit der beteiligten Grundeigentümer kann die Gemeinde auf begründetes Gesuch eines oder mehrerer Beteiligter den Gestaltungsplan aufstellen, ändern oder aufheben.

[3] Wo eine Gestaltungsplanpflicht im Sinn von § 75 Absatz 1 festgelegt ist, kann die Gemeinde bei Uneinigkeit oder Untätigkeit der Grundeigentümer den Gestaltungsplan auf deren Kosten aufstellen oder ändern.

[4] Soweit es öffentliche Interessen sonst erfordern, kann die Gemeinde von den Grundeigentümern ohne Rücksicht auf die Grösse der zu überbauenden Fläche einen Gestaltungsplan oder dessen Änderung oder Aufhebung verlangen. Bei Uneinigkeit oder Untätigkeit der Grundeigentümer kann sie den Gestaltungsplan auf deren Kosten aufstellen, ändern oder aufheben.

Erläuterungen

Absatz 1

Der Gestaltungsplan ist grundsätzlich das Planungsinstrument der Privaten. Deshalb wird in Absatz 1 als Grundsatz festgehalten, dass die Grundeigentümerinnen und -eigentümer für das Aufstellen, Ändern und Aufheben von Gestaltungsplänen zuständig sind (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 35, in: KR 2013, S. 548).

Absatz 2

Es ist erst dann Aufgabe der Gemeinde, einen Gestaltungsplan aufzustellen, zu ändern oder aufzuheben, wenn sich die beteiligten Grundeigentümerinnen und -eigentümer uneinig sind (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 35, in: KR 2013, S. 548).

Absatz 3

Es muss der Gemeinde bei Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht überdies auch möglich sein, bei Untätigkeit der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer aktiv zu werden. Untätig sind die Grundeigentümerinnen und -eigentümer etwa, wenn sie sich nicht an einen im Zusammenhang mit der Einzonung mit der Gemeinde vereinbarten Zeitplan halten. Wenn im Zonenplan eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt wurde und die Einzonung den Stimmberechtigten gestützt auf ein ausgearbeitetes Bebauungskonzept vorgelegt wurde, muss die Gemeinde die Möglichkeit haben, den Gestaltungsplan von sich aus aufzustellen und die Kosten den Grundeigentümerinnen und -eigentümern zu überwälzen. Dabei handelt es sich um ein Mittel der Baulandverflüssigung, das der Umsetzung eines mit der Gemeinde vereinbarten Konzepts dient. Selbstverständlich hat die Gemeinde in diesen Fällen die Grundeigentümerinnen und -eigentümer zuerst zur Aufstellung eines Gestaltungsplanes aufzufordern, bevor sie selbst tätig wird. Der Absatz 3 eröffnet der Gemeinde die Möglichkeit, die mit der Ortsplanung beabsichtigte Entwicklung der Gemeinde voranzutreiben und einer unerwünschten Bau-

	landhortung entgegenzuwirken (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 35 f., in: KR 2013, S. 548 f.). <u>Absatz 4</u> Weiter kann die Gemeinde bei Vorliegen öffentlicher Interessen ohne Rücksicht auf die Grösse der zu überbauenden Fläche einen Gestaltungsplan verlangen. Auch in Absatz 4 ist vorgesehen, dass die Gemeinde bei Uneinigkeit oder Untätigkeit der Grundeigentümerinnen und -eigentümer den Gestaltungsplan selber aufstellen, ändern oder aufheben kann. Praktische Bedeutung hat die Bestimmung bei Bauvorhaben im öffentlichen Interesse, wo eine Planung sinnvoll erscheint, oder zur Durchsetzung der Bau- und Zonenordnung, wo geltende Gestaltungspläne hinderlich wirken können (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 36, in: KR 2013, S. 549). Die Festlegung einer Mindestfläche für Gestaltungspläne durch die Gemeinden ist nur dort erforderlich, wo Abweichungen im Sinn des § 75 Absatz 2 PBG zulässig sein sollen. Nicht nötig ist dies hingegen, wenn im Zonen- oder Bebauungsplan eine Gestaltungsplanpflicht im Sinn von § 75 Absatz 1 PBG festgelegt wird (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 36, in: KR 2013, S. 549).
PBV	–
Urteile	– Wird der Gestaltungsplan abgeändert, ohne dass ein Gesuch gemäss § 74 Abs. 2 PBG eingereicht wurde, handelt es sich um einen groben Verfahrensfehler, was wiederum im Verwaltungsgerichtsverfahren, gestützt auf § 199 Abs. 3 VRG, die Auferlegung von amtlichen Kosten zulasten der Gemeinde rechtfertigt (n.p. KGU 7H 20 25 sowie 7H 20 26 vom 1. Juli 2020, E. 4.2.2.respektive E. 6.2.2.).
Hinweise	–
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 75 *Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung und zum Bebauungsplan*

[1] Die Gemeinde kann im Zonen- oder im Bebauungsplan Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht festlegen. Im Bau- und Zonenreglement oder in den Vorschriften zum Bebauungsplan sind für diese Gebiete ergänzende Vorschriften namentlich zum Inhalt und zu den Zielen von Gestaltungsplänen sowie zum Ausmass und zu den Kriterien für Abweichungen von der Bau- und Zonenordnung und vom Bebauungsplan zu erlassen. Die maximal zulässige Abweichung ist bei der Gesamthöhe auf 3 m und bei der Überbauungsziffer auf 20 Prozent begrenzt.

[2] Im Übrigen kann der Gestaltungsplan von der Bau- und Zonenordnung oder vom Bebauungsplan abweichen, sofern die im Bau- und Zonenreglement dafür festgelegte Mindestfläche erreicht wird und der Zonencharakter gewahrt bleibt. Die maximal zulässige Abweichung ist bei der Gesamthöhe und bei der Überbauungsziffer auf zehn Prozent begrenzt.

[3] Die Gemeinde kann die Abweichungen nach Absatz 2 gewähren, wenn
a. die geplante Überbauung gegenüber der Normalbauweise wesentliche Vorteile aufweist,
b. es sich um eine siedlungsgerechte, architektonisch und wohnhygienisch qualitätsvolle Überbauung handelt, die sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedert,
c. grössere zusammenhängende Grünflächen und eine qualitätsvolle Umgebungsgestaltung vorgesehen sind sowie abseits des Verkehrs gelegene, qualitativ hochstehende Spielplätze und andere Freizeitanlagen erstellt werden,
d. ein qualitativ hochstehendes Konzept der Erschliessungsanlagen vorliegt,
e. besondere Massnahmen zum sparsamen Umgang mit Energie und zur Verwendung von erneuerbaren Energieträgern getroffen werden.

[4] Sie kann im Bau- und Zonenreglement zur Gewährung von Abweichungen weitere Anforderungen (Qualität, preisgünstiger oder gemeinnütziger Wohnungsbau usw.) vorsehen.

Erläuterungen

<u>Allgemein</u>

Bisher konnte im Rahmen eines Gestaltungsplanes ein zusätzliches Geschoss und eine Überschreitung der maximalen Ausnützungsziffer bis zu 15 Prozent bewilligt werden (vgl. § 75 Abs. 1 Anhang PBG), ohne dass diese Abweichung von der Grundordnung den Stimmberechtigten unterbreitet werden musste. Für die Nachbarinnen und Nachbarn waren diese erheblichen Abweichungen von der Grundnutzung oft überraschend, was immer wieder Ursache für Streitigkeiten und auch zahlreiche Gerichtsverfahren war. Zur Lösung dieser unbefriedigenden Situation wird zwischen Gebieten mit und ohne Gestaltungsplanpflicht unterschieden (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 36, in: KR 2013, S. 549).

<u>Absatz 1</u>

Bei Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht sind Abweichungen bei der Gesamthöhe bis maximal 3 m (anstelle der früher vorgesehenen Geschosszahlregelung) und bei der Überbauungsziffer (anstelle der früheren Ausnützungsziffer) bis maximal 20 Prozent zulässig. Da die Gestaltungsplanpflicht schon im Zonen- oder im Bebauungsplan festzulegen ist, sind die möglichen Abweichungen gerade mit Blick auf die Vorgabe, das Ausmass und die Kriterien

	der Abweichungen soweit erforderlich bereits im Bau- und Zonenreglement oder in den Vorschriften zum Bebauungsplan festzulegen, demokratisch legitimiert und auch für den Nachbarn und die Nachbarin vorhersehbar (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 36, in: KR 2013, S. 549 f.). Im Bau- und Zonenreglement oder in den Vorschriften zum Bebauungsplan sind für die im Zonen- oder im Bebauungsplan festgelegten Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht ergänzende Vorschriften namentlich zum Inhalt und zu den Zielen von Gestaltungsplänen sowie zum Ausmass und zu den Kriterien für Abweichungen von der Bau- und Zonenordnung und vom Bebauungsplan zu erlassen. Es ist jedoch nach wie vor so, dass ergänzende Vorschriften nur soweit erlassen werden dürfen, als solche im konkreten Fall sachgerecht und zweckmässig sind. Die ergänzenden Vorschriften zum Inhalt und zu den Zielen von Gestaltungsplänen können etwa die Erschliessung, die maximalen Gebäudekoten, die Dachformen, den Lärmschutz, die Schutzmassnahmen gegen Naturgefahren, die Störfallvorsorge oder die Landumlegung betreffen. Die Gewährung von Abweichungen kann beispielsweise je nach Erfüllung qualitativer Kriterien abgestuft oder von einem qualifizierten Wettbewerbsverfahren abhängig gemacht werden. Denkbar ist aber auch ein Verweis auf die Kriterien in § 75 Absatz 3 PBG oder auf ergänzende Bestimmungen im Bau- und Zonenreglement. Für die Möglichkeit, Abweichungen zuzulassen, sind - anders als früher - keine besonderen Verhältnisse verlangt (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 36 f., in: KR 2013, S. 550). ► Der Regierungsrat setzt Absatz 1 gemeindeweise in Kraft (vgl. Anhang PBG). <u>Absatz 2</u> Ist im Zonen- oder im Bebauungsplan keine Gestaltungsplanpflicht festgelegt, sind die möglichen Abweichungen sowohl bei der Gesamthöhe wie auch bei der Überbauungsziffer auf maximal 10 Prozent begrenzt. Der Gestaltungsplan soll so als Instrument für eine qualitätsvolle Überbauung dienen und nicht - wie früher vielerorts - automatisch die Möglichkeit eröffnen, dichter, höher, breiter und länger zu bauen. Mit dieser Konzeption müssen die Gemeinden eine umfassende Beurteilung des Siedlungsgebietes vornehmen und die Gestaltungsplanpflicht gezielt einsetzen (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 36, in: KR 2013, S. 550). In den Gebieten ohne Gestaltungsplanpflicht darf bei der Gesamthöhe und bei der Überbauungsziffer nur maximal 10 Prozent von der Grundordnung abgewichen werden. So darf also in einer Zone mit einer zulässigen Gesamthöhe von 11 m nicht einfach ein Geschoss mehr gebaut werden. Die maximale zusätzliche Höhe beträgt in diesen Fällen 12,1 m (11 m plus 10 Prozent davon). Soll noch höher gebaut werden, ist die Grundnutzungsordnung oder der Bebauungsplan anzupassen. Bei den übrigen Gebäudemassen (z.B. Gebäudelänge- und breite) bestehen keine ausdrücklichen Einschränkungen. In jedem Fall gewahrt bleiben muss der Zonencharakter (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 37, in: KR 2013, S. 550). ► Der Regierungsrat setzt Absatz 2 gemeindeweise in Kraft (vgl. Anhang PBG). <u>Absatz 3</u> Die Kriterien von Absatz 3 gelten für die Gebiete ohne Gestaltungsplanpflicht gemäss § 75 Absatz 2 PBG. Bei den Spielplätzen und Freizeitanlagen sollen

	nicht deren Grösse, sondern deren Qualität und die den verschiedenen Altersstufen angepassten, vielseitigen Spielmöglichkeiten im Vordergrund stehen (vgl. Abs. 3c). Im Weiteren soll neben dem Energiesparen auch die Verwendung von erneuerbaren Energien von Bedeutung sein (vgl. Abs. 3e) (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 37, in: KR 2013, S. 550 f.). <u>Absatz 4</u> Die Gemeinden können im Bau- und Zonenreglement weitere, strengere Qualitätsanforderungen vorsehen. Ihnen steht die Möglichkeit zu, unter anderem auch Vorgaben zum preisgünstigen oder gemeinnützigen Wohnungsbau zu machen, die bei Gestaltungsplänen erfüllt sein müssen (vgl. auch Erläuterungen zu § 45 PBG). Die Gemeinden haben die Befugnis, die zulässigen Abweichungen bei Sondernutzungsplänen ausdrücklich von der Realisierung des preisgünstigen oder gemeinnützigen Wohnungsbaus abhängig zu machen. Sie können insbesondere regeln, dass die Abweichungen nur dann im maximalen Ausmass gewährt werden, wenn Wohnraum für den preisgünstigen oder gemeinnützigen Wohnungsbau zur Verfügung gestellt wird (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 37, in: KR 2013, S. 551; B 72 vom 24. Januar 2017, S. 47).
PBV	–
Urteile	– Eine Gemeinde kann gemäss § 75 Abs. 4 PBG in ihrem Bau- und Zonenreglement über § 75 Abs. 3 PBG hinausgehende Anforderungen für Abweichungen von der Bau- und Zonenordnung im Rahmen eines Gestaltungsplans i.S.v. § 75 Abs. 2 vorsehen. Verlangt die Gemeinde in ihrem BZR, dass für die Gewährung einer zusätzlichen Abweichung bei der Gesamthöhe und der Überbauungsziffer erforderlich ist, dass ein Gesuchsteller auf Stufe Gestaltungsplan Bestimmungen zur Sicherstellung einer rationellen und umweltschonenden Energienutzung vorsieht, muss dies auch Entsprechung in den Gestaltungsplanvor-schriften finden. Halten die Sonderbauvorschriften lediglich fest, dass die Einhaltung des ohnehin umzusetzenden gesetzlichen Mindeststandards vorgesehen ist, darf die Gemeinde keinen Gestaltungsplanbonus gewähren. Eine Festlegung der geforderten Massnahmen – erst – im Rahmen des Baugesuchs ist mit der gemäss BZR bereits auf Gestaltungsplanstufe geforderten Verankerung nicht vereinbar. Ebenso kann eine Gemeinde nicht über § 75 Abs. 3 lit. c PBG hinausgehend in ihrem BZR verlangen, dass eine Mindestfläche des Areals als gemeinschaftlich nutzbare Aussenräume ausgestaltet sein muss, um dann im Gestaltungsplanverfahren zuzulassen, dass extensiv genutzte Wiesenflächen an diese Mindestfläche angerechnet werden können. Lediglich diejenigen Flächen, die im Sinne des BZR den Bewohnern auch tatsächlich einen ergänzenden Raum für Begegnungen und gemeinsame Aktivitäten bieten können, dürfen angerechnet wer-den. Dies trifft auf extensiv genutzte Wiesenflächen nicht zu (KGU 7H 21 149 vom 07.09.2022, E. 9) – Gestaltungsplanvorschriften gelten gemeinhin als ausnahmefeindlich, dass sie ihrerseits eine Privilegierung (Ausnahme) gegenüber der Regelbauweise darstellen. Sofern Abweichungen von verbindlichen Vorgaben des Gestaltungsplans erwogen werden – dabei insbesondere Ausnahmen bezüglich der Gebäudegrösse in horizontaler und vertikaler Richtung –, hat dies nicht im Rahmen eines gewöhnlichen Baubewilligungs-, sondern prinzipiell in einem förmlichen Planänderungsverfahren zu geschehen.

	Anderes kann allenfalls für Bereiche gelten, die im Rahmen des Gestaltungsplans nicht geregelt werden und die demnach ohne weiteres der baulichen Grundordnung gemäss kommunalem BZR unterstehen, oder etwa dort, wo offensichtlich keine entgegenstehenden Interessen ersichtlich sind. Immerhin ist diesbezüglich noch zu beachten, dass auch in den Gestaltungsplanvorschriften selber Ausnahmen vorgesehen sein können. So dürfen Baulinien und Baubereiche ausnahmsweise überschritten werden, wenn dies in einem Nutzungsplan oder einem Reglement *ausdrücklich* vorgesehen ist (§ 30 Abs. 6b PBG). Eine allgemeine Ausnahmeregelung in den Gestaltungsplanvorschriften vermag diesen Anforderungen allerdings nicht zu genügen (n.p. KGU 7H 18 106 vom 6. Juni 2019, E.8.3, 8.4 und 8.5.1). – Für Abweichungen von der Normalbauweise müssen - bis zur gemeindeweisen Inkraftsetzung des revidierten § 75 Absätze 1 und 2 PBG - weiterhin besondere Verhältnisse vorliegen, die eine eigene Regelung sinnvoll erscheinen lassen (KGU V 13 84 vom 4. März 2014, E. 5.3.). – Abweichungen von der Normalbauweise sind raumplanerische Ausnahmen, die im Einzelfall begründet werden müssen. Sie dürfen nur erteilt werden, wenn zumindest einige der in § 75 Absatz 3 PBG genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Vom Zonencharakter hingegen kann mittels Gestaltungsplan nicht abgewichen werden (VGU V 09 25 vom 24. November 2009, E. 5c, in: LGVE 2009 II Nr. 8). – Das übergeordnete Recht (Zonenplan, Bau- und Zonenreglement, Planungs- und Baugesetz usw.) geht den Vorschriften eines Gestaltungsplans vor. Bei Änderungen des übergeordneten Rechts müssen bestehende Gestaltungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst werden. In bestimmten Fällen kann es allerdings zu Problemen führen, wenn ein Gestaltungsplan nicht wie bewilligt realisiert werden kann. Vor allem bei zum grössten Teil schon realisierten Gestaltungsplänen kann es planerisch unbefriedigend sein, wenn der Gestaltungsplan nicht wie vorgesehen umgesetzt werden kann. Eine Fortgeltung altrechtlicher Gestaltungspläne ist aber nur unter folgenden restriktiven Voraussetzungen möglich: - Eine Fortgeltung in Widerspruch zu übergeordnetem Recht kommt nur für konkret bestimmte Gebiete in Frage, die im Zonenplan oder im BZR ausgewiesen sind. - Es ist zu fragen, ob eine Fortgeltung im Hinblick auf die Zonenvorschriften in der Umgebung gerechtfertigt und planerisch erwünscht ist, ansonsten der Gestaltungsplan anzupassen ist. Eine Fortgeltung dürfte nur bei grösstenteils realisierten Gestaltungsplänen gerechtfertigt sein. Überdies dürfte eine Anpassung an die neuen rechtlichen Gegebenheiten eher angezeigt sein, je älter ein Gestaltungsplan ist. - Drittbetroffene müssen über die beabsichtigte Fortgeltung informiert werden (LGVE 2007 III Nr. 11).
Hinweise	–
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	– Artikel 22 (Gestaltungsplanpflicht und Minimalfläche) https://baurecht.lu.ch/Anwendungshilfen

§ 77 *Planungsverfahren*

[1] Die Vorschriften über das Auflage- und Einspracheverfahren nach den §§ 193 und 194 sind sinngemäss anzuwenden. Abweichend davon

a. prüft die Gemeinde, ob der Gestaltungsplan den formellen und inhaltlichen Anforderungen entspricht; ist dies nicht der Fall, verlangt sie die Behebung der gerügten Mängel innert gesetzter Frist mit der Androhung, dass andernfalls auf das Gesuch um Bewilligung des Gestaltungsplanes nicht eingetreten werde,
b. ist den Grundeigentümern des vom Plan erfassten Gebietes und den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke die öffentliche Auflage des Gestaltungsplanes mit dem Hinweis auf die Einsprachemöglichkeit während der Auflagefrist mitzuteilen,
c. kann bei geringfügigen Änderungen eines Gestaltungsplanes, die keine wesentlichen öffentlichen Interessen berühren und denen alle direkt betroffenen Grundeigentümer unterschriftlich zugestimmt haben, auf die öffentliche Bekanntmachung und Auflage verzichtet werden,
d. prüft die Gemeinde die Einsprachen und versucht, diese gütlich zu erledigen. Hat die gütliche Erledigung der Einsprachen wesentliche Änderungen zur Folge, ist das Einspracheverfahren für betroffene Dritte zu wiederholen.

[2] Die Gemeinde entscheidet über den Plan und die nicht erledigten öffentlich-rechtlichen Einsprachen.

[3] Massnahmen, Auflagen und Bedingungen im Entscheid über den Gestaltungsplan sind von der Gemeinde auf Kosten der Grundeigentümer als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch anzumerken.

[4] Der Regierungsrat regelt das Nähere in der Verordnung.

Erläuterungen

Absatz 1

Das Gestaltungsplanverfahren war schon früher sehr ähnlich geregelt wie das Baubewilligungsverfahren. Der einzige wesentliche Unterschied war die Auflagefrist von 30 Tagen (statt 20 Tagen wie beim Baubewilligungsverfahren). Es wird daher in Absatz 1 auf das Baubewilligungsverfahren verwiesen. So gilt auch bei Gestaltungsplänen nur eine 20-tägige Auflagefrist. Die besondere persönliche Benachrichtigung (Abs. 1b) ist gegeben, da Aussenstehende von der Einleitung eines Gestaltungsplanverfahrens keine Kenntnis erlangen. Nach Absatz 1a ist es in Anlehnung an das Baubewilligungsverfahren auch beim Gestaltungsplan möglich, einen solchen Plan wegen Mängel zur Überarbeitung zurückzuweisen. Anders als bei einem Baugesuch ist der Gestaltungsplan aber vor der öffentlichen Auflage auch auf inhaltliche Mängel zu überprüfen und kann gegebenenfalls zur Überarbeitung zurückgewiesen werden, wenn der Gestaltungsplanentwurf beispielsweise die in § 75 Absatz 1 PBG und im Bau- und Zonenreglement verlangten Inhalte und Ziele nicht erfüllt. Denn es ist unzweckmässig und verursacht unnötigen Aufwand für Behörden und Nachbarinnen und Nachbarn, wenn ein Gestaltungsplan öffentlich aufgelegt wird, der den inhaltlichen Anforderungen offensichtlich nicht genügt. Weiter gilt eine Sonderregelung für geringfügige Änderungen eines Gestaltungsplans (Abs. 1c). Anders als beim Baubewilligungsverfahren ist beim Gestaltungsplanverfahren wie beim Ortsplanungsverfahren (vgl. § 62 Abs. 1 PBG) immer eine Einspracheverhandlung durchzuführ-

	ren (Abs. 1d) (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 37 f., in: KR 2013, S. 551 f.). Unter einer geringfügigen Änderung eines Gestaltungsplanes ist zum Beispiel das Versetzen einer Gartenmauer, das Erstellen eines Schopfs oder eines kleineren Anbaus an ein bestehendes Gebäude innerhalb des Gestaltungsplangebiets zu verstehen. Dabei kann auf die öffentliche Bekanntgabe und Auflage der geplanten Änderung verzichtet werden, wenn keine wesentlichen öffentlichen Interessen berührt sind und alle Direktbetroffenen unterschriftlich zugestimmt haben. Für die genannten Beispiele ist demnach die Unterschrift der Anstösserinnen und Anstösser beizubringen und - allenfalls - ein Näherbaurecht des Nachbarn oder der Nachbarin nachzuweisen. Wesentliche öffentliche Interessen würden damit nicht berührt. Direkt betroffen sind in der Regel jene Grundeigentümerinnen und -eigentümer, deren private Rechte allenfalls berührt werden oder welche zur Erhebung von Einsprachen befugt sein können (vgl. § 207 Abs. 1 PBG). Der Entscheid darüber, ob das vereinfachte Gestaltungsplanänderungsverfahren nach § 77 Absatz 1c PBG durchgeführt werden kann, weil keine wesentlichen öffentlichen Interessen berührt werden und alle direktbetroffenen Grundeigentümerinnen und -eigentümer zugestimmt haben, obliegt der kommunalen Behörde, welche über die Planänderung entscheidet (B 170 vom 3. Mai 1994, S. 12 f., in: GR 1994, S. 788 f.).
PBV	– § 8 Modell und Profile Der Massstab 1:500 für die Modelle hat sich in der Praxis bewährt und ist deshalb beibehalten worden. – § 9 Privatrechtliche Einsprache
Urteile	– Gemäss Wortlaut des § 8 Absatz 1 PBV ist die Einreichung eines Modells grundsätzlich zwingend. Nach der Rechtsprechung ist es aber zulässig, im Gestaltungsplanverfahren auf ein Modell zu verzichten, wenn Sinn und Zweck des Modells durch andere Verfahrensschritte oder durch die Besonderheiten des Einzelfalls ausnahmsweise anders erfüllt wird (LGVE 2004 II Nr. 6). Im vorliegenden Fall war der Baubereich im Ortsplanungsverfahren ausgeschieden. Die Anschaulichkeit der Überbauung ergab sich aus der Botschaft zur Urnenabstimmung (fotografische und zeichnerische Darstellung und Querschnittskizzen). Ausserdem wurde der Gestaltungsplan insgesamt dreimal aufgelegt und die Einsprecher wurden über die Änderungen bezüglich Lage, Höhe, Sichtbarkeit der Geschosse usw. informiert (n.p. KGU V 11 194 / V 11 195 vom 6. März 2015, E. 9.4.3). – Befangenheit von Gemeinderatsmitgliedern, die in einem Preisgericht mitgewirkt haben, im Einspracheverfahren über das gleiche Bauvorhaben. - Garantie der Unbefangenheit bei gerichtlichen und nichtgerichtlichen Behörden. Sinngemässe Anwendung derselben Kriterien bei Verwaltungsbehörden, wie sie für die Zulässigkeit der Vorbefassung in Gerichtsverfahren gelten. Unterscheidung zwischen der unverbindlichen Stellungnahme zu abstrakten Fragen, der Beantwortung konkreter Fragen, der eigentlichen Beratung der Bauherrschaft und dem verbindlichen Vorentscheid. - Befangenheit von zwei Gemeinderatsmitgliedern bejaht, die als Juroren an einem von einer Grundeigentümerin organisierten Wettbewerb mitwirkten und später über den darauf basierenden Gestaltungsplan zu entscheiden haben. Ausschlaggebend ist, dass beim Wettbewerb das Bauprojekt im Wesentlichen anhand derselben Kriterien zu prüfen war wie im Einspracheverfahren gegen den Gestaltungsplan (BGE 140 I 326 E. 5-7).

	– Artikel 26 Absatz 1 RPG bestimmt, dass eine kantonale Behörde die Nutzungspläne und ihre Anpassungen genehmigt. Der Gestaltungsplan im Sinne von § 15 Absatz 1d PBG stellt einen Nutzungsplan im Sinne des RPG dar. Das PBG enthält keine Genehmigungszuständigkeit einer kantonalen Behörde für kommunale Gestaltungspläne (vgl. zur Zuständigkeit kantonaler Behörden zur Genehmigung von Nutzungsplänen im Kanton Luzern Urteil BGer. 1C_518/2010 vom 22. März 2011, E. 2.2). Das Verwaltungs- bzw. Kantonsgericht bezeichnet in seiner Praxis eine kantonale Genehmigung als unerlässlich, wenn mit dem Gestaltungsplan Fragen der Grundordnung geregelt werden. Die Verbindlichkeit des Gestaltungsplans soll aber dann nicht von der Genehmigung durch eine kantonale Behörde abhängen, wenn lediglich die Art und das Mass der im Zonen- oder Bebauungsplan festgelegten Nutzung verfeinert werden. Hier soll es mit der Genehmigung auf kommunaler Stufe und den Rechtsschutzmöglichkeiten gemäss Artikel 33 RPG sein Bewenden haben. Ob diese Grenze überschritten werde, lasse sich in aller Regel nur im konkreten Einzelfall beurteilen (LGVE 1999 II Nr. 8 E. 6e). Das Bundesgericht hat diese Praxis in seinem Urteil 1C_518/2010 vom 22. März 2011 - zumindest im Ergebnis - nicht beanstandet. Mit dem hier zu beurteilenden Gestaltungsplan wird eine Überschreitung der Ausnützung gemäss Zonenplan um höchstens 10 Prozent zugelassen. Eine solche Abweichung erscheint gestützt auf § 75 Absatz 2 [Anhang] PBG grundsätzlich als zulässig. Es ist nicht ersichtlich, dass der Gestaltungsplan inhaltlich über den durch den Zonenplan und das PBG gesetzten Rahmen hinausgehen würde. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass es sich um eine Verfeinerung der im Zonenplan festgelegten Nutzung im Sinne der Rechtsprechung des Verwaltungs- bzw. Kantonsgerichts handelt, bei welcher praxisgemäss auf die Genehmigung durch eine kantonale Behörde verzichtet werden kann (Urteil BGer. 1C_87/2012 vom 27. November 2012, E. 3).
Hinweise	–
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 80 *Geltungsdauer*

[1] Wird mit den Bauarbeiten nicht innert fünf Jahren seit dem Inkrafttreten des Gestaltungsplanes begonnen, erlischt der Gestaltungsplan.

[2] Die Gemeinde kann die Geltungsdauer des Gestaltungsplanes um zwei Jahre erstrecken. Sie kann die Geltungsdauer ein zweites Mal um zwei Jahre verlängern, wenn ausserordentliche Umstände dies rechtfertigen.

Erläuterungen	Nach § 80 erlischt ein Gestaltungsplan, wenn mit den Bauarbeiten nicht innert fünf Jahren seit dessen Inkrafttreten begonnen wird. Die Gemeinde kann die Geltungsdauer um zwei Jahre verlängern. Die Einführung dieser Befristung entsprach einem dringenden Bedürfnis, da die Anwendung von Gestaltungsplänen, die innert einer angemessenen Zeit nicht ausgeführt wurden, immer wieder zu grösseren Schwierigkeiten führte, etliche Rechtsfragen aufwarf und aufwändige Rechtsmittelverfahren auslöste. Im Interesse der Rechtssicherheit soll daher nach einer gewissen Zeit Klarheit darüber bestehen, ob nach einem bewilligten Gestaltungsplan gebaut wird oder nicht. Diese Regelung berücksichtigt auch die zeitlichen Probleme, die auftreten können, wenn etwa das Baugesuch erst kurz vor Ablauf der Geltungsdauer des Gestaltungsplans eingereicht oder die Ausführung des Bauvorhabens durch Rechtsmittelverfahren verzögert wird. So sieht Absatz 2 für diese Fälle die Möglichkeit der Verlängerung der Geltungsdauer des Gestaltungsplans um zwei Jahre vor. Dennoch ist nicht auszuschliessen, dass sich in einzelnen ausserordentlichen Fällen Baubewilligungsverfahren - etwa durch die Ergreifung von Rechtsmitteln - erheblich verzögern, sodass mit den Bauarbeiten trotz rechtzeitig eingereichtem Baugesuch nicht mehr vor Ablauf der Geltungsdauer des Gestaltungsplans begonnen werden kann. Diesen seltenen Fällen wird Rechnung getragen, indem die Gemeinde eine zweite Verlängerung der Geltungsdauer des Gestaltungsplans um zwei Jahre gestatten kann (B 76 vom 20. Oktober 2000, S. 43 f., in: GR 2001, S. 264 f.).
PBV	–
Urteile	– Das Verfahren für die Verlängerung der Geltungsdauer eines Gestaltungsplans gemäss § 80 Absatz 2 PBG ist, im Unterschied zum Verfahren für den Erlass eines Gestaltungsplans, im Gesetz nicht geregelt. Das massgebende Verfahren ist daher mittels Auslegung zu ermitteln. Beim Verlängerungsverfahren handelt es sich nicht um ein Mehrparteienverfahren. Parteistellung kommt nur den Grundeigentümerinnen und -eigentümern und den Gesuchstellenden, nicht aber allfälligen vormaligen Einsprecherinnen und Einsprechern zu (KGU 7H 13 31 vom 5. Mai 2014, E 3.4.2 und 3.4.3).
Hinweise	–
Verweise	–
Skizzen	–

Muster BZR	–

§ 81 *Zweck*

[1] Die Planungszonen dienen der Sicherstellung der Nutzungsplanung.

[2] Mit der Bestimmung von Planungszonen sind zugleich die provisorischen Bau- und Nutzungsvorschriften festzulegen.

Erläuterungen	Das RPG sieht in Art. 27 Planungszonen vor. Sie dienen der Sicherstellung der Nutzungsplanung. Mit ihrer Bestimmung sind zugleich die provisorischen Bau- und Nutzungsvorschriften festzulegen. In diesem Rahmen darf gebaut werden; es kann aber auch festgelegt werden, dass zeitweise nicht gebaut werden darf (vorübergehendes Bauverbot) (B 119 vom 12. August 1986, S. 37 [§ 81-84], in: GR 1986, S. 759).
PBV	–
Urteile	– Die Regelungskompetenz der Gemeinden im Bereich der ideellen Immissionen von Mobilfunksendeanlagen wird durch § 143 Absatz 2 PBG nicht eingeschränkt. Grundsätzliche Zulässigkeit der kommunalen Planungszone. Die Zulässigkeit des Kaskadenmodells ist beschränkt auf visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkantennen. Erforderliche Präzisierungen zum räumlichen Anwendungsbereich. - Negativplanung im Bereich von Schutzobjekten des Ortsbild-, Natur- und Heimatschutzes. Zulässigkeit im Fall eines Ortsbildes von nationaler Bedeutung. Die Beurteilung der Zulässigkeit eines Antennenverbots in der Umgebung von Schutzobjekten bedarf einer Interessenabwägung im Einzelfall. Differenzierung zwischen als solchen erkennbaren und nicht als solchen erkennbaren Mobilfunkantennen. - Genügende Bestimmtheit der Planungszone bei Anpassung einzelner Vorschriften. - Zulässiger Eingriff in Grundrechte, namentlich der Wirtschafts- und Informationsfreiheit (KGU 7H 13 38 vom 9. April 2014, E. 2-6). – Gerichtliche Überprüfung einer Planungszone in der [früheren] Gemeinde Littau [heute: Gemeindeteil der Stadt Luzern], mit welcher auf dem Gebiet der Gemeinde Standorte von Mobilfunkantennen eingeschränkt werden. Insbesondere soll nach Massgabe der Planungszone der Bau und Betrieb einer Mobilfunkanlage untersagt werden, sofern eine solche eine Abgabeleistung von mehr als 500 Watt pro Standort aufweist und der Standort der Mobilfunkantenne in Kern- und Wohnzonen oder bis 500 m ab deren Zonengrenze oder im Abstand von 800 m zur nächsten Antenne liegt. Eine solche Planungszone ist umweltrechtlich motiviert und verletzt Bundesrecht, zumal sie die Grenzen eines kommunalen planerischen Handlungsspielraums überschreitet, insbesondere ohne eine Gesamtschau aller erheblichen Probleme erlassen worden und eine solche auch nicht im Gange ist (VGU 07 345_1 vom 11. Februar 2008, E. 4 und 5, in: LGVE 2008 II Nr. 3). – Unzulässigkeit einer Planungszone, welche auf die Verhinderung von Mobilfunkantennen abzielt, ohne dass diese Stossrichtung im Wortlaut des entsprechenden Gesetzesentwurfes explizit zum Ausdruck käme. Unzulässigkeit der fraglichen Planungszone auch deshalb, weil sie zu einem

	weitgehenden Verbot von Mobilfunkantennenanlagen im überbauten Gebiet führen würde (VGU V 07 58 vom 3. Dezember 2007, E. 3). – Gerichtliche Beurteilung einer Planungszone, mit welcher aus Gründen des Ortsbildschutzes das Aufstellen von Aussenantennen, insbesondere von Mobilfunkantennen auf weiten Teilen des Gemeindegebietes, als unzulässig erklärt wird (VGU V 02 124 vom 25. November 2003).
Hinweise	–
Verweise	– Artikel 27 RPG (Planungszonen)
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 82 *Zuständigkeit*

[1] Die Gemeinde kann für genau bezeichnete Gebiete der Gemeinde Planungszonen bestimmen.

[2] Der Regierungsrat kann zur Wahrung des Raumplanungsrechts auf dem Gebiet des Kantons Planungszonen bestimmen.

Erläuterungen	Absatz 1 Die Gemeinde kann für genau bezeichnete Gebiete der Gemeinde Planungszonen bestimmen. Diese Befugnis gilt auch bei Landumlegungen (§ 90 Abs. 5 PBG) (B 119 vom 12. August 1986, S. 37 [§§ 81-84], in: GR 1986, S. 759). Absatz 2 Im Absatz 2 wird dem Regierungsrat die Befugnis eingeräumt, zur Wahrung des Raumplanungsrechts auf dem Gebiete des Kantons Luzern Planungszonen zu bestimmen. Mit dieser Ermächtigung kann die Raumordnung im Sinne des RPG nötigenfalls durch den Regierungsrat durchgesetzt werden (B 119 vom 12. August 1986, S. 37 [§§ 81-84], in: GR 1986, S. 759).
PBV	–
Urteile	–
Hinweise	–
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 83 *Geltungsdauer*

[1] Die Planungszone erlischt, wenn nicht innert zwei Jahren seit der Planauflage nach § 84 der Nutzungsplan und die Bau- und Nutzungsvorschriften öffentlich aufgelegt werden. Der Regierungsrat kann die Frist in begründeten Fällen um höchstens ein Jahr erstrecken, insbesondere, wenn grössere planerische Arbeiten erforderlich sind.

[2] Die Planungszone erlischt ferner, wenn die Nutzungspläne nicht innert fünf Jahren seit der Auflage der Planungszone in Kraft treten. Der Regierungsrat kann die Frist bei ausgewiesener Notwendigkeit um höchstens zwei Jahre verlängern.

Erläuterungen	Artikel 27 Absatz 2 RPG legt fest, dass Planungszonen für längstens fünf Jahre bestimmt werden dürfen; das kantonale Recht kann eine Verlängerung vorsehen. In diesem Sinne ist die Geltungsdauer einer Planungszone in § 83 geregelt (B 119 vom 12. August 1986, S. 38 [§§ 81-84], in: GR 1986, S. 760).
PBV	–
Urteile	–
Hinweise	–
Verweise	– Artikel 27 Absatz 2 RPG (Geltungsdauer von Planungszonen)
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 84 *Verfahren*

[1] Die für die Bestimmung einer Planungszone zuständige Behörde legt die massgebenden Pläne und Vorschriften während 30 Tagen öffentlich auf und macht die Auflage öffentlich bekannt. In der Bekanntmachung ist auf die Einsprachemöglichkeit während der Auflagefrist hinzuweisen.

[2] Den betroffenen Grundeigentümern ist die Bestimmung der Planungszone mit dem Hinweis auf die Einsprachemöglichkeit während der Auflagefrist bekannt zu geben.

[3] Die Einsprachen sind während der Auflagefrist mit einem Antrag und dessen Begründung schriftlich bei der in der öffentlichen Bekanntmachung und in der Bekanntgabe an die Grundeigentümer angegebenen Behörde einzureichen. Sie haben keine aufschiebende Wirkung.

[4] Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen den Einspracheentscheid der zur Bestimmung der Planungszone zuständigen Behörde hat keine aufschiebende Wirkung.

Erläuterungen

Absätze 3 und 4

Während der Auflagefrist kann gegen Planungszonen der Gemeinde bei der Gemeinde, gegen solche des Regierungsrates bei diesem Einsprache eingereicht werden. Damit wird eine nachträgliche Anhörung der von der Planungszone betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer bei der die Planungsmassnahme bestimmenden Behörde gewährleistet. Eine vorherige Anhörung der betroffenen Grundeigentümerinnen und -eigentümer ist nach der Praxis des Bundesgerichts bei Planungszonen nicht nötig. Der Gemeinde wird dadurch die Möglichkeit eingeräumt, über Einwendungen betroffener Grundeigentümerinnen und -eigentümer ohne Beeinflussung einer kantonalen Behörde zu befinden, allenfalls die getroffenen Anordnungen abzuändern oder aufzuheben und so letztlich unnötige Beschwerdeverfahren zu vermeiden. Die Verantwortung der Gemeinden als Planungsträger ist damit gestärkt.
Hinsichtlich der Überprüfungsmöglichkeiten in einem Beschwerdeverfahren sind die Besonderheiten des Instituts der Planungszone zu beachten. Ein Beschwerdeführer oder eine Beschwerdeführerin kann zwar die Rechtmässigkeit der verfügten Planungszone bestreiten, sei es, dass er oder sie die Planungsabsichten überhaupt in Zweifel zieht, sei es, dass er oder sie die rechtlichen Voraussetzungen einer Planungszone im Einzelfall nicht erfüllt sieht. Ob die beabsichtigten Planungsmassnahmen zweckmässig sind, ist indessen nicht im Beschwerdeverfahren gegen eine Planungszone, sondern im ordentlichen Ortsplanungsverfahren gemäss den §§ 61 ff. PBG zu entscheiden.
Ordentliche Rechtsmittel haben den Zweck, die Rechtsmässigkeit von Verfügungen zu überprüfen, bevor sie verbindlich werden. Aus diesem Grund kommt einer Beschwerde grundsätzlich aufschiebende Wirkung zu (§ 131 Abs. 1 VRG). Im Gegensatz dazu sind bei Einsprachen und Beschwerden gegen Planungszonen die auf dem Spiel stehenden Interessen anders zu gewichten. Planungszonen sollen die künftige Nutzungsplanung sicherstellen (§ 81 Abs. 1 PBG). Diese Sicherstellung wäre regelmässig gefährdet, wenn Planungszonen nicht sofort wirksam würden. Sie treten daher mit der öffentlichen Auflage der Pläne und Vorschriften in Kraft (§ 85 Abs. 1 PBG).

	Dadurch wird verhindert, dass im Plangebiet weiterhin nach der bestehenden Nutzungs- und Bauordnung gebaut werden kann, was die künftige Nutzungsplanung präjudizieren könnte. Die sofortige Wirksamkeit einer Planungszone ist somit als vordringlich zu betrachten (B 52 vom 19. Mai 1992, S. 27 ff.; in: GR 1992, S. 972 f.).
PBV	–
Urteile	–
Hinweise	–
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 85 *Rechtswirkung*

[1] Die zur Bestimmung der Planungszone massgebenden Pläne und Vorschriften werden mit ihrer öffentlichen Auflage wirksam.

[2] Neue Nutzungspläne und neue Bau- und Nutzungsvorschriften gelten ab dem Zeitpunkt ihrer öffentlichen Auflage als Planungszone. Gleichzeitig verlieren die Pläne und Vorschriften gemäss Absatz 1 ihre Wirkung.

Erläuterungen	In diesem Paragraphen werden die Rechtswirkungen sowohl der Planungszonen wie auch der neuen Nutzungspläne ab ihrer öffentlichen Auflage geregelt (B 76 vom 20. Oktober 2000, S. 44, in: GR 2001, S. 265).
PBV	–
Urteile	– Frage der Vorwirkung des öffentlich aufgelegte Zonenplanentwurfs samt dem Entwurf des revidierten Bau- und Zonenreglements auf das Verfahren zur Erlangung einer Baubewilligung in der Gemeinde Vitznau (KGU 7H 14 245 vom 22. April 2015, E. 2, in: LGVE 2015 IV Nr. 8).
Hinweise	–
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 86 *Zweck*

[1] Mit der Landumlegung können Grundstücke innerhalb und ausserhalb der Bauzonen in der Weise neu gebildet werden, dass sie sich nach Lage, Form und Grösse für eine recht- und zweckmässige Nutzung eignen.

[2] Eine solche Landumlegung bezweckt
a. die Verwirklichung einer den Zielen der Raumplanung besser entsprechenden Nutzung des Bodens,
b. die im öffentlichen Interesse liegende Sanierung eines überbauten Gebietes,
c. die Erschliessung von Grundstücken.

Erläuterungen	Nach Artikel 20 RPG kann eine Landumlegung von Amtes wegen angeordnet und auch durchgeführt werden, wenn Nutzungspläne dies erfordern. Die Landumlegung bezweckt: - landwirtschaftliche, bauliche und erbrechtliche Nutzungskonflikte vorab im Randbereich der Bauzonen zu entflechten, - gut überbaubare und erschliessbare Grundstücke zu schaffen, - landwirtschaftlich wertvollen Boden vor Überbauung freizuhalten, - landwirtschaftliche Betriebsbauten in der Bauzone nicht zu gefährden. Gestützt auf Artikel 20 RPG kann eine Landumlegung sowohl innerhalb als auch ausserhalb einer Bauzone oder zonenübergreifend durchgeführt werden (B 119 vom 12. August 1986, S. 39 [§ 85], in: GR 1986, S. 761). Im Absatz 1 wird der Inhalt der Landumlegung, im Absatz 2 der Zweck der Landumlegung beschrieben. Neben der Sicherstellung der Erschliessung werden in Absatz 2 als Zweck der Landumlegung zusätzlich die Verwirklichung einer den Zielen der Raumplanung besser entsprechenden Nutzung des Bodens und die im öffentlichen Interesse liegende Sanierung eines überbauten Gebietes angeführt (B 62 vom 25. Januar 2013, S 39, in: KR 2013, S. 553).
PBV	–
Urteile	–
Hinweise	– Arbeitshilfe Landumlegung und Ortsplanungsverfahren https://rawi.lu.ch/down_loads/down_loads_rp
Verweise	– Artikel 16 RPG (Landumlegung)
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 87 *Zuständigkeit und Koordination*

[1] Die Gemeinde führt eine Landumlegung von sich aus, auf begründetes Gesuch eines oder mehrerer interessierter Grundeigentümer oder auf Anordnung des Regierungsrates durch.

[2] Eine Landumlegung ist in der Regel im Zusammenhang mit der Ausarbeitung oder der Anpassung eines Zonen-, Bebauungs- oder Gestaltungsplanes, eines Strassen- oder Baulinienplanes oder eines Strassen- oder Wasserbauprojektes durchzuführen.

[3] Sie soll so weit als möglich mit einem Planungs- oder Bewilligungsverfahren koordiniert werden.

Erläuterungen

Absatz 1

Es gibt drei Varianten für die Einleitung einer Landumlegung: Die Gemeinde kann von sich aus tätig werden, sie kann vom Regierungsrat dazu verpflichtet werden oder ein Grundeigentümer oder eine Grundeigentümerin kann ein entsprechendes Gesuch stellen. Nur im letztgenannten Fall kann die Gemeinde einen negativen Einleitungsentscheid fällen. Zur Stärkung des Instruments der Landumlegung genügt es gleich wie beim Gestaltungsplan, wenn ein überbauungswilliger Grundeigentümer oder eine überbauungswillige Grundeigentümerin bei der Gemeinde ein Gesuch einreicht. Diese hat dann zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Einleitung eines Landumlegungsverfahrens erfüllt sind. Die Gemeinde ist also nicht verpflichtet, in jedem Fall auf Gesuch hin eine Landumlegung durchzuführen. Vielmehr hat sie bereits im Rahmen des Einleitungsentscheides nach § 90 PBG zu prüfen und zu entscheiden, ob das Verfahren überhaupt durchgeführt wird. Sollte die Gemeinde zum Schluss kommen, dass die Voraussetzungen zur Durchführung einer Landumlegung nicht gegeben sind, lehnt sie das entsprechende Gesuch um Durchführung einer Landumlegung - selbstverständlich begründet - ab. Fakultativ kann die Gemeinde in diesem Zeitpunkt, also noch vor dem Einleitungsentscheid, eine Stellungnahme (entspricht nicht der Vorprüfung des Landumlegungsplanes) des BUWD einholen (vgl. § 90 Abs. 2 PBG). Die förmliche Vorprüfung erfolgt später, da nur vorzuprüfen ist, was vom Regierungsrat genehmigt werden muss. Erst der Landumlegungsplan (Neuzuteilungsplan) ist in jedem Fall vorzuprüfen (vgl. § 96 PBG) (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 39 [§§ 87-89], in: KR 2013, S. 554).

Absatz 2

Gemäss der Reihenfolge der in Absatz 2 angeführten Planungsinstrumente ist eine Landumlegung in erster Linie im Hinblick auf die Anpassung von Zonen-, Bebauungs- oder Gestaltungsplänen erforderlich. Die Landumlegung bei bereits rechtskräftigen Plänen soll die Ausnahme sein. Spätestens wenn eine Sondernutzungsplanung in Angriff genommen wird, muss stets die Frage der Landumlegung/Grenzregulierung geprüft werden (vgl. § 38 Abs. 1 PBG) (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 39 [§§ 87-89], in: KR 2013, S. 554).

Absatz 3

Eine Koordination von Landumlegungs- und Planungsverfahren kann zwin-

	gend erforderlich sein, wenn der Nutzungsplan sonst nur unter erheblichen tatsächlichen oder rechtlichen Schwierigkeiten erstellt werden könnte (dazu Waldmann/Hänni, Raumplanungsgesetz, N 9 zu Art. 20). In diesem Fall ist sicherzustellen, dass die Landumlegung nicht rechtskräftig wird, bevor auch eine Ein- oder Umzonung rechtsgültig wird. Dasselbe gilt sinngemäss auch für Bewilligungsverfahren (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 39 [§§ 87-89], in: KR 2013, S. 554).
PBV	–
Urteile	–
Hinweise	– Arbeitshilfe Landumlegung und Ortsplanungsverfahren https://rawi.lu.ch/down_loads/down_loads_rp
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 90 *Einleitung*

[1] Die Gemeinde leitet die Landumlegung durch einen Entscheid ein. Darin ist gegebenenfalls auch über Gesuche nach § 87 Absatz 1 zu befinden.

[2] Die Gemeinde kann vor dem Entscheid eine Stellungnahme des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartementes einholen.

[3] Im Entscheid ist der Zweck der Landumlegung anzugeben und das Landumlegungsgebiet zu bezeichnen.

[4] Der Entscheid ist öffentlich bekannt zu machen und den beteiligten Grundeigentümern mitzuteilen.

[5] Zur Sicherstellung der Landumlegung kann eine Planungszone erlassen werden. Die §§ 81-85 gelten sinngemäss.

Erläuterungen	<u>Absatz 1</u> Die Einleitung der Landumlegung und der Durchführungsbeschluss fallen zusammen. Wenn ein Grundeigentümer oder eine Grundeigentümerin ein Gesuch um Einleitung eines Landumlegungsverfahrens stellt, hat die Gemeinde zu prüfen, ob die Einleitung eines Landumlegungsverfahrens recht- und zweckmässig ist. Je nach Ausgang dieser Prüfung hat sie dem Gesuch stattzugeben oder dieses abzulehnen (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 39 f. [§§ 90 und 91], in: KR 2013, S. 554 f.). <u>Absatz 2</u> Im Hinblick auf eine streitige Landumlegung oder die Koordination mit einem Plan- oder Bewilligungsverfahren kann es sinnvoll sein, eine Stellungnahme des BUWD einzuholen. Den Gemeinden steht diese Möglichkeit offen (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 40 [§§ 90 und 91], in: KR 2013, S. 555).
PBV	– § 24 Einleitung, Anmerkung Die Bestimmung entspricht dem bisherigen § 36 aPBV und wurde an den geänderten § 90 PBG (vgl. auch die Erläuterungen dazu) angeglichen, wo der eher irreführende Begriff Landumlegungsentscheid nicht mehr verwendet wird.
Urteile	– Der Einleitungsentscheid ist im Gegensatz zum Landumlegungsentscheid unmittelbar mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde anfechtbar. Die Zweistufigkeit des Verfahrens bzw. die unterschiedlichen Rechtmittelwege bringen es mit sich, dass im Rechtsmittelverfahren gegen den Einleitungsentscheid im Wesentlichen Rügen vorgebracht werden können, die sich gegen die Zulässigkeit des Landumlegungsverfahrens (insbesondere zur Darstellung des Zwecks der Landumlegung) oder gegen das umschriebene Umlegungsgebiet richten. Umgekehrt kann im Rechtsmittelverfahren gegen den Landumlegungsplan der vorangegangene rechtskräftige Einleitungsbeschluss grundsätzlich nicht mehr angefochten werden. Eine vor-

	frageweise Überprüfung der Zulässigkeit der Baulandumlegung im Rahmen des Umlegungsverfahrens wäre somit nur dann vorzunehmen, wenn seit der Beschlussfassung im Einleitungsverfahren namentlich Umstände eingetreten sind, welche die Gültigkeit der Planung und Baulandumlegung in Frage stellen. Nach § 90 PBG und § 24 PBV ist weder ein Gesuch eines Grundeigentümers noch eine Verfügung des Regierungsrats erforderlich, um eine Landumlegung einzuleiten. Im Rahmen der Einleitung eines Landumlegungsverfahrens ist auch keine zwingende Vorprüfung des BUWD einzuholen ("Kann-Bestimmung" § 90 Abs. 2 PBG). Im Einleitungsbeschluss muss der Zweck der Landumlegung angegeben und das Landumlegungsgebiet bezeichnet werden. In die Landumlegung einzubeziehen sind insbesondere alle Grundstücke, die für die optimale Zielerreichung notwendig sind (vgl. *Arbeitshilfe Landumlegung und Ortsplanung des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements vom März 2014*, S. 26). Wenn die Landumlegung im Zusammenhang mit einem Bebauungs- oder Gestaltungsplan erfolgt, ist es naheliegend, dass das Landumlegungsgebiet dem Planungsgebiet des Sondernutzungsplans entspricht (in casu beschränkte sich die mit der Landumlegung zu regelnden Aspekte auf zwei Baufelder des Bebauungsplans "Zentrumszone Bahnhof Horw"). (zur Publikation vorgesehen KGU 7H 15 187 vom 1.2.2016, E.2.3.1, E.2.3.3, E.3.3., 3.4, 3.5.2, 5.2).
Hinweise	– Arbeitshilfe Landumlegung und Ortsplanungsverfahren https://rawi.lu.ch/down_loads/down_loads_rp
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 92 *Ausscheidung von Flächen für Gemeinbedarf*

[1] Von den in die Landumlegung einbezogenen Grundstücken können die Flächen für Verkehrsanlagen, Spielplätze, Freizeitanlagen und weitere den gemeinsamen Bedürfnissen des Landumlegungsgebietes dienende Anlagen ausgeschieden werden. Diese Flächen sind den beteiligten Grundeigentümern je nach Interesse zu gemeinschaftlichem Eigentum zuzuweisen, soweit sie nicht dem Gemeinwesen abzutreten sind.

[2] Die Abtretung von Flächen oder Rechten zu öffentlichen Zwecken ist nach den Vorschriften des Enteignungsgesetzes zu entschädigen, wenn keine gütliche Einigung erzielt werden kann.

Erläuterungen	Absatz 1 Da nicht jede gemeinschaftliche Fläche in einem Landumlegungsgebiet zwingend allen Eigentümerinnen und Eigentümern dient, ist deren Zuweisung auf die entsprechende Interessenlage abzustellen. Die Zuweisung zu Gesamteigentum ist in der Regel nicht zweckmässig, weshalb der Begriff des gemeinschaftlichen Eigentums - als Überbegriff für Miteigentum, Stockwerkeigentum und Gesamteigentum - verwendet wird (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 40, in: KR 2013, S. 555).
PBV	–
Urteile	–
Hinweise	– Arbeitshilfe Landumlegung und Ortsplanungsverfahren https://rawi.lu.ch/down_loads/down_loads_rp
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 93 *Neuzuteilung und Wertausgleich*

[1] Jeder beteiligte Grundeigentümer erhält einen Anteil an der Verteilungsmasse, der wertmässig dem eingebrachten Land annähernd entspricht. Der Verlust an zuteilungsfähigem Land infolge Ausscheidung von Flächen für Gemeinbedarf ist im Verhältnis der Ausmasse der eingebrachten Flächen anzurechnen.

[2] Durch Boden nicht ausgleichbare Mehr- oder Minderwerte sind mit Geld auszugleichen. Bei Dienstbarkeiten ist ein angemessener Vorteilsbeitrag oder eine Entschädigung zu leisten.

[3] Reicht der Anteil eines Grundeigentümers an der Verteilungsmasse zur Bildung eines überbaubaren Grundstückes nicht aus, ist eine entsprechende Geldentschädigung zu entrichten.

Erläuterungen	–
PBV	– § 25 Massgebender Wert Dieser Paragraph entspricht inhaltlich unverändert dem bisherigen (aufgehobenen) § 94 PBG. Er enthält Details zum Landumlegungsverfahren, die typischerweise auf Stufe Verordnung zu regeln sind. – § 26 Fälligkeit von Ausgleichszahlungen Dieser Paragraph entspricht inhaltlich unverändert dem bisherigen (aufgehobenen) § 95 PBG. Er enthält Details zum Landumlegungsverfahren, die typischerweise auf Stufe Verordnung zu regeln sind. – § 27 Bereinigung der Rechte Dieser Paragraph entspricht inhaltlich unverändert dem bisherigen § 96 PBG. Er enthält Details zum Landumlegungsverfahren, die typischerweise auf Stufe Verordnung zu regeln sind. – § 28 Gemeinschaftliches Eigentum, Stockwerkeigentum Der § 28 ist inhaltlich unverändert übernommen worden und entspricht dem bisherigen § 37 aPBV.
Urteile	–
Hinweise	– Arbeitshilfe Landumlegung und Ortsplanung https://rawi.lu.ch/down_loads/down_loads_rp
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 96 *Vorprüfung* Vor der öffentlichen Auflage des Landumlegungsplanes ist beim Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement ein Vorprüfungsverfahren im Sinn von § 19 Absatz 1 durchzuführen.	
Erläuterungen	Die Gemeinde kann vor dem Einleitungsentscheid eine Stellungnahme des BUWD einholen (vgl. Erläuterungen zu § 90 PBG). Die förmliche Vorprüfung erfolgt später, denn vorzuprüfen ist nur, was vom Regierungsrat genehmigt werden muss. Dementsprechend ist erst der Landumlegungsplan (Neuzuteilungsplan) vorzuprüfen (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 40 [§§ 94-96], in: KR 2013, S. 555).
PBV	– § 29 Landumlegungsplan § 29 wurde inhaltlich unverändert übernommen und entspricht dem bisherigen § 38 aPBV.
Urteile	–
Hinweise	–
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 97 *Auflageverfahren*

Der Landumlegungsplan ist öffentlich bekannt zu machen, während 30 Tagen öffentlich aufzulegen und den beteiligten Grundeigentümern mitzuteilen. Während der Auflagefrist kann mit einem Antrag und dessen Begründung schriftlich bei der angegebenen Stelle Einsprache erhoben werden.

Erläuterungen	Die vorgeschriebene öffentliche Auflage des Landumlegungsplanes ist zur Wahrung der Rechte von nicht direkt an der Landumlegung Beteiligten erforderlich. So muss es beispielsweise möglich sein, gegen die vorgeschlagene Bereinigung von Dienstbarkeiten zu opponieren (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 40, in: KR 2013, S. 555).
PBV	– § 29 Landumlegungsplan § 29 wurde inhaltlich unverändert übernommen und entspricht dem bisherigen § 38 aPBV.
Urteile	–
Hinweise	– Arbeitshilfe Landumlegung und Ortsplanungsverfahren https://rawi.lu.ch/down_loads/down_loads_rp
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 98 *Genehmigung, Inkrafttreten*

[1] Die Gemeinde prüft die Einsprachen und versucht, diese gütlich zu erledigen.

[2] Sie entscheidet über die unerledigten Einsprachen und den Landumlegungsplan. Ihr Entscheid kann innert 20 Tagen mit Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat angefochten werden.

[3] Der Landumlegungsplan bedarf der Genehmigung des Regierungsrates. Mit der Genehmigung ist über allfällige Verwaltungsbeschwerden zu entscheiden.

[4] Die neuen Rechtsverhältnisse treten frühestens mit der Genehmigung des Landumlegungsplanes durch den Regierungsrat und der rechtskräftigen Erledigung eines allfälligen Plan- oder Bewilligungsverfahrens in Kraft. Die Gemeinde kann einen späteren Zeitpunkt für das Inkrafttreten der neuen Rechtsverhältnisse festlegen.

Erläuterungen	<u>Absatz 2</u> Die 20-tägige Beschwerdefrist in diesem Absatz ist ausdrücklich genannt, da andernfalls die allgemeine 30-tägige Rechtsmittelfrist gemäss § 130 VRG Anwendung finden würde (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 40, in: KR 2013, S. 556). <u>Absatz 4</u> Hier wird für das Inkrafttreten der neuen Rechtsverhältnisse auf die Plan- und Bewilligungsverfahren (vgl. § 87 Abs. 3 PBG) verwiesen, die zur Wahrung der erforderlichen Abstimmung ebenfalls rechtskräftig erledigt sein müssen (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 40, in: KR 2013, S. 556).
PBV	– § 29 Landumlegungsplan § 29 wurde inhaltlich unverändert übernommen und entspricht dem bisherigen § 38 aPBV. – § 30 Vermarchung, Vermessung, grundbuchliche Behandlung Die Bestimmung entspricht dem bisherigen § 39 aPBV. In Absatz 2 ist präzisiert worden, dass in jedem Fall auch der Entscheid der Gemeinde und bei der ordentlichen Landumlegung der Genehmigungsentscheid des Regierungsrats beizulegen sind.
Urteile	–
Hinweise	– Arbeitshilfe Landumlegung und Ortsplanungsverfahren https://rawi.lu.ch/down_loads/down_loads_rp
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 99 *Kosten*

[1] Die Kosten der Landumlegung kann die Gemeinde soweit den Beteiligten überbinden, als ihnen Vor- und Nachteile erwachsen.

[2] Über die Verteilung der Kosten nach Absatz 1 ist zusammen mit dem Landumlegungsplan oder später separat zu entscheiden.

Erläuterungen	Absatz 2 Absatz 2 regelt das Verhältnis des Entscheids über den Landumlegungsplan zum Kostenverteilungsentscheid. Wenn möglich ist im Sinn einer Vereinfachung zusammen mit dem Entscheid über den Landumlegungsplan auch über die Kosten der Landumlegung zu befinden. In bestimmten Fällen kann es aber zweckmässig sein, die Kostenverteilung erst nach Rechtskraft der Landumlegung vorzunehmen, um - etwa wenn die Landumlegung rechtlich umstritten ist - unnötigen Aufwand zu vermeiden. Die Kosten etwa für die Erstellung einer neuen, gemeinsam genutzten Strasse im Gebiet der Landumlegung sind gestützt auf das Strassengesetz im Perimeterverfahren (und nicht im Landumlegungsverfahren) aufzuteilen. Selbstverständlich aber kann das Perimeterverfahren koordiniert mit dem Landumlegungsverfahren durchgeführt werden. Die Regelung von Rechten bei bestehenden Strassen (Fahrwegrechte, Unterhaltskosten, Miteigentum usw.) dagegen erfolgt direkt im Rahmen der Landumlegung (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 40 f., in: KR 2013, S. 556).
PBV	– § 31 Kosten Dieser Paragraph entspricht inhaltlich dem bisherigen § 40 aPBV. Dabei wurden die Absätze 3-6 zum Absatz 3a-d zusammengefasst.
Urteile	–
Hinweise	– Arbeitshilfe Landumlegung und Ortsplanungsverfahren https://rawi.lu.ch/down_loads/down_loads_rp
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 99a *Vereinfachtes Verfahren*

Die Grundeigentümer können sich im Rahmen einer privatrechtlichen Vereinbarung, die öffentlich zu beurkunden ist, gütlich über eine Landumlegung einigen. In diesen Fällen gilt abweichend von den Bestimmungen in den §§ 90 ff., dass

a. auf eine Vorprüfung verzichtet werden kann,
b. bei schriftlicher Zustimmung aller Betroffenen auf die öffentliche Bekanntmachung des Entscheids zur Einleitung des Landumlegungsverfahrens verzichtet werden kann,
c. bei schriftlicher Zustimmung aller Betroffenen auf die öffentliche Bekanntmachung und die öffentliche Auflage des Landumlegungsplanes verzichtet werden kann,
d. der Landumlegungsentscheid keiner Genehmigung des Regierungsrates bedarf,
e. der Entscheid der Gemeinde für das Inkrafttreten der neuen Rechtsverhältnisse massgebend ist.

Erläuterungen	Im vereinfachten Verfahren können sich die Grundeigentümerinnen und -eigentümer im Rahmen einer privatrechtlichen Vereinbarung, die öffentlich zu beurkunden ist, gütlich über eine Landumlegung einigen. In den Unterabsätzen a-d sind diejenigen Verfahrensschritte aufgeführt, auf die unter bestimmten Voraussetzungen verzichtet werden kann, wobei der Verzicht auf die öffentliche Bekanntmachung der Einleitung der Landumlegung und der Verzicht auf die öffentliche Auflage des Landumlegungsplanes die schriftliche Zustimmung aller Betroffenen (nicht nur der beteiligten Grundeigentümerinnen und -eigentümer) voraussetzt. Eine gewichtige Erleichterung besteht darin, dass bei einer einvernehmlichen Landumlegung nicht nur auf die öffentliche Auflage, sondern auch auf die Vorprüfung des BUWD und die Genehmigung durch den Regierungsrat verzichtet werden kann. Weil keine solche Genehmigung erfolgt, ist gemäss Unterabsatz e der Entscheid der Gemeinde für das Inkrafttreten der neuen Rechtsverhältnisse massgebend. Die öffentliche Beurkundung der Vereinbarung ist gerechtfertigt, weil die Beratung durch einen Notar oder eine Notarin die Gewähr bietet, dass die verschiedenen mit den Grundstücken zusammenhängenden Rechte (Dienstbarkeiten, Grundpfandrechte) korrekt bereinigt werden (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 41, in: KR 2013, S. 556 f.).
PBV	–
Urteile	–
Hinweise	– Arbeitshilfe Landumlegung und Ortsplanungsverfahren https://rawi.lu.ch/down_loads/down_loads_rp
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 100 *Ergänzendes Recht* Der Regierungsrat regelt das Nähere mit Verordnung.	
Erläuterungen	–
PBV	– § 24 Einleitung, Anmerkung Die Bestimmung entspricht dem bisherigen § 36 aPBV und wurde an den geänderten § 90 PBG (vgl. auch die Erläuterungen dazu) angeglichen, wo der eher irreführende Begriff Landumlegungsentscheid nicht mehr verwendet wird. – § 25 Massgebender Wert Dieser Paragraph entspricht inhaltlich unverändert dem bisherigen (aufgehobenen) § 94 PBG. Er enthält Details zum Landumlegungsverfahren, die typischerweise auf Stufe Verordnung geregelt werden. – § 26 Fälligkeit von Ausgleichszahlungen Dieser Paragraph entspricht inhaltlich unverändert dem bisherigen (aufgehobenen) § 95 PBG. Er enthält Details zum Landumlegungsverfahren, die typischerweise auf Stufe Verordnung geregelt werden. – § 27 Bereinigung der Rechte Dieser Paragraph entspricht inhaltlich unverändert dem bisherigen § 96 PBG. Er enthält Details zum Landumlegungsverfahren, die typischerweise auf Stufe Verordnung geregelt werden. – § 28 Gemeinschaftliches Eigentum, Stockwerkeigentum § 28 wurde inhaltlich unverändert übernommen und entspricht dem bisherigen § 37 aPBV. – § 29 Landumlegungsplan § 29 wurde inhaltlich unverändert übernommen und entspricht dem bisherigen § 38 aPBV. – § 30 Vermarchung, Vermessung, grundbuchliche Behandlung Die Bestimmung entspricht dem bisherigen § 39 aPBV. In Absatz 2 ist präzisiert worden, dass in jedem Fall auch der Entscheid der Gemeinde und bei der ordentlichen Landumlegung der Genehmigungsentscheid des Regierungsrats beizulegen sind. – § 31 Kosten Dieser Paragraph entspricht inhaltlich dem bisherigen § 40 aPBV. Dabei wurden die Absätze 3-6 zum Absatz 3a-d zusammengefasst.
Urteile	–
Hinweise	– Arbeitshilfe Landumlegung und Ortsplanungsverfahren https://rawi.lu.ch/down_loads/down_loads_rp
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 102 *Zweck und Voraussetzungen*

[1] Für ungünstig abgegrenzte Baugrundstücke, die ihrem Flächeninhalt nach überbaubar sind, kann die Gemeinde von sich aus oder auf Gesuch eines oder mehrerer interessierter Grundeigentümer eine Grenzregulierung anordnen.

[2] Im Rahmen der Grenzregulierung kann der Abtausch von Land in unbedingt benötigtem Umfang und die Abtretung von höchstens 300 m^2 Land verfügt werden, sofern dadurch die Überbaubarkeit wesentlich verbessert wird. Den andern beteiligten Grundeigentümern darf aus der Grenzregulierung kein nennenswerter Nachteil erwachsen.

Erläuterungen	<u>Absatz 1</u> Eine Grenzregulierung kann unabhängig von einem konkreten Bauprojekt angeordnet werden, um die Voraussetzungen einer möglichen Überbauung zu verbessern (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 41, in: KR 2013, S. 557). <u>Absatz 2</u> Absatz 2 ist Artikel 10 Absatz 2 WEG angeglichen, wonach im Rahmen einer Grenzregulierung der Abtausch von Land im unbedingt nötigen Umfang und die Abtretung von höchstens drei Aren Land verlangt werden kann, sofern dadurch die Überbaubarkeit wesentlich verbessert wird und der Abtausch oder die Abtretung für den betroffenen Eigentümer oder die betroffene Eigentümerin nicht unzumutbar erscheint. Zu unterscheiden sind bei der Grenzregulierung demnach die Tatbestände des Abtauschs und der Abtretung (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 41, in: KR 2013, S. 557).
PBV	–
Urteile	– Kein Fall einer zulässigen geringfügigen Grenzregulierung (auch: kleine Landumlegung), wenn ein bestehendes Wegrecht über die Nachbarsparzelle die für die Erschliessung (Abstellplätze) eines Neubaus zusätzlich benötigte Fläche nicht abdeckt. Dies, weil eine alternative Er-schliessung (also eine, die nicht über das Grundstück der Nachbarn führt) nicht genügend geprüft wurde (n.p. KGU 7H 20 212 vom 20. Januar 2022).
Hinweise	– Arbeitshilfe Landumlegung und Ortsplanungsverfahren https://rawi.lu.ch/down_loads/down_loads_rp
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 103 *Wertausgleich*

[1] Wertänderungen der Grundstücke, die durch die Grenzregulierung entstehen, haben die Eigentümer in Geld auszugleichen.

[2] Dinglich Berechtigte, deren Rechte durch die Grenzregulierung beeinträchtigt werden, haben einen Anspruch auf Entschädigung.

Erläuterungen	–
PBV	–
Urteile	–
Hinweise	– Arbeitshilfe Landumlegung und Ortsplanungsverfahren https://rawi.lu.ch/down_loads/down_loads_rp
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 104 *Verfahren*

[1] Die Gemeinde gibt den Betroffenen Gelegenheit, sich zur vorgesehenen Grenzbereinigung zu äussern. Sie prüft allfällige Einwände und versucht, diese gütlich zu erledigen.

[2] Die Gemeinde legt die neuen Grenzen, die allfällig zu leistenden Entschädigungen und die Verteilung der Kosten fest.

Erläuterungen	Absatz 1 Das Verfahren ist in Absatz 1 schlank und abschliessend geregelt. Dabei ist von Betroffenen die Rede, da auch Personen betroffen sein können, die nicht direkt beteiligt sind (Dienstbarkeitsberechtigte, Pfandberechtigte usw.). Einigen sich die Betroffenen einvernehmlich, ist eine Anhörung zur Wahrung des rechtlichen Gehörs nicht erforderlich, da die Parteien die Lösung der Gemeinde vorlegen. Diese hat dann lediglich zu prüfen, ob die vereinbarte Lösung korrekt ist (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 41, in: KR 2013, S. 557).
PBV	–
Urteile	–
Hinweise	– Arbeitshilfe Landumlegung und Ortsplanungsverfahren https://rawi.lu.ch/down_loads/down_loads_rp
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 105 *Abgabepflicht*

[1] Grundeigentümer, deren Land durch eine Änderung der Bau- und Zonenordnung oder den Erlass oder die Änderung eines Bebauungsplanes (Planänderung) einen Mehrwert erfährt, haben eine Mehrwertabgabe zu entrichten. Alle Rechtsnachfolger haften solidarisch für die im Zeitpunkt des Liegenschaftserwerbs noch ausstehenden Mehrwertabgaben.

[2] Gemeinwesen im Sinn von § 5 des Gesetzes über die Grundstückgewinnsteuer sind von der Abgabe befreit.

[3] Bei der neuen und dauerhaften Zuweisung von Land in eine Bauzone (Einzonung) wird eine Mehrwertabgabe erhoben, sofern ein Mehrwert von mehr als 50 000 Franken anfällt.
a. …
b. …
c. …
d. …

[3bis] Sofern ein Mehrwert von mehr als 100 000 Franken anfällt, wird eine Mehrwertabgabe erhoben: *
a. bei der Umzonung von Land von einer Bauzone in eine andere Bauzonenart (Umzonung) in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht,
b. bei der Anpassung von Nutzungsvorschriften (Aufzonung) in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht,
c. beim Erlass oder bei der Änderung eines Bebauungsplanes.

[4] …

[5] Parzellierungen zur Umgehung der Abgabepflicht bleiben unbeachtlich.

Erläuterungen

105 PBG behandelt die Abgabepflicht, wobei die Absätze 1 und 2 das Subjekt der Abgabe, also die Abgabepflichtigen, bestimmen und die Absätze 3 und 3bis das Objekt der Abgabe, also den Gegenstand der Abgabe, regelt. Absatz soll rechtsmissbräuchliches Verhalten verhindern.

<u>Absatz 1</u>

In Absatz 1 wird der Begriff der Planänderung eingeführt. Eine Planänderung umfasst sowohl eine Änderung der Bau- und Zonenordnung (Ein-, Um- oder Aufzonung) als auch den Erlass oder die Änderung eines Bebauungsplanes. Klargestellt wird damit, dass sich der Mehrwert aus einer der genannten Planänderungen ergeben muss, nicht durch anders begründete Wertsteigerungen.

Der Mehrwert entsteht im Zeitpunkt der Planänderung, also mit Rechtskraft der Genehmigung durch den Regierungsrat oder bei Beschwerden mit der Rechtskraft des Beschwerdeentscheids. Ab dann ist die Abgabe geschuldet. Damit wird der Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin im Zeitpunkt der Rechtskraft der Planänderung abgabepflichtig. Bei Baurechten ist der Baurechtsgeber oder die Baurechtsgeberin abgabepflichtig.

Im Bebauungsplan kann gegenüber der Grundnutzung eine erhebliche

	Mehrnutzung vorgesehen werden, weshalb dessen Unterstellung unter die Abgabepflicht aus Gründen der Gleichbehandlung angezeigt ist. Besteht eine Gestaltungsplanpflicht (§ 75 Abs. 1 PBG), ist gemäss der Regelung im PBG ebenfalls eine erhebliche Mehrnutzung von 20 Prozent zulässig, welche bereits auf Stufe Bau- und Zonenordnung festgelegt wird und folglich auch in diesem Zeitpunkt abgeschöpft werden kann. Für andere Gestaltungspläne ist lediglich noch eine Mehrnutzung von maximal 10 Prozent (§ 75 Abs. 2 PBG) zulässig, weshalb in diesen Fällen von der Erhebung einer Mehrwertabgabe abgesehen werden soll. Das gesetzliche Pfandrecht genügt zur Sicherstellung der Abgabeforderung nicht (vgl. Bemerkungen zum gesetzlichen Pfandrecht bei den Erläuterungen zu § 105f). Vorgesehen ist deshalb die solidarische Haftung aller Rechtsnachfolgenden. <u>Absatz 2</u> Das kantonale Recht kann von der Erhebung der Abgabe absehen, wenn ein Gemeinwesen abgabepflichtig wäre (Art. 5 Abs. 1^{quinquies} Unterabs. a RPG). Von dieser Möglichkeit soll Gebrauch gemacht werden. Da die Mehrwertabgabe enge Bezüge zur Grundstückgewinnsteuer hat, soll die Regelung zur Mehrwertabgabe soweit möglich auf diejenige zur Grundstückgewinnsteuer abgestimmt werden. Die Abgabebefreiung erfolgt somit durch Verweis auf das Gesetz über die Grundstückgewinnsteuer. Nach § 5 GGStG sind von der Grundstückgewinnsteuer befreit: der Bund und seine Anstalten nach Massgabe des Bundesrechts, Gewinne aus Veräusserung durch den Staat Luzern, eine luzernische Einwohner- oder Kirchgemeinde, sofern das Grundstück innerhalb der betreffenden Gemeinde liegt, und die ausländischen Staaten für ihre inländischen, ausschliesslich dem unmittelbaren Gebrauch der diplomatischen und konsularischen Vertretungen bestimmten Liegenschaften sowie die von der Steuerpflicht befreiten institutionellen Begünstigten nach Artikel 2 Absatz 1 des Gaststaatgesetzes vom 22. Juni 2007 (SR 192.12) für die Liegenschaften, die Eigentum der institutionellen Begünstigten sind und die von deren Dienststellen benützt werden. <u>Absatz 3</u> Das Bundesrecht lässt nach Artikel 5 Absatz 1quinquies RPG Ausnahmen von der Abgabepflicht zu. Das kantonale Recht kann von der Erhebung der Abgabe absehen, wenn ein Gemeinwesen abgabepflichtig wäre (Bst. a) oder der voraussichtliche Abgabeertrag in einem ungünstigen Verhältnis zum Erhebungsaufwand steht (Bst. b). Weitere Ausnahmen sieht das Bundesrecht (mit Ausnahme von Art. 5 Abs. 1quater RPG betreffend landwirtschaftliche Ersatzbauten zur Selbstbewirtschaftung) nicht vor. Das Bundesgericht hat in seinem Urteil 1C_132/2015 vom 16. August 2017 (publiziert in BGE 143 II 568; Übersetzung in: Die Praxis 9/2018, 919) eine Bestimmung der Legge del 21 giugno 2011 sullo sviluppo territoriale del Cantone Ticino (LST, RL 701.100), die eine Freigrenze von 100’000 Franken vorsah, als bundesrechtswidrig aufgehoben. Es hielt die Höhe dieser Freigrenze für mit dem Bundesrecht nicht vereinbar. Mit der Änderung des PBG vom 9. September 2019 wurde die ursprünglich vorgesehene Freigrenze von 100'000 Franken für Einzonungen gestützt auf das Urteil des Bundesgerichtes und den Prüfbericht des ARE vom 21. Dezember 2018 auf 50'000 Franken reduziert (vgl. dazu B 157 vom 19. Februar 2019).

	<u>Absatz 3bis</u> Der ursprüngliche Absatz 3 musste infolge der Reduktion der Freigrenze für Einzonungen aufgeteilt werden in zwei Absätze. Die bisherige Regelung für Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht sowie für Erlass und Änderung von Bebauungsplänen bleibt im neu geschaffenen Absatz 3bis unverändert bestehen. Es gilt also weiterhin eine Freigrenze von 100'000 Franken. Das ist möglich, weil das Bundesrecht für diese Tatbestände keine Abgabepflicht vorsieht (B 157 vom 19. Februar 2019). Der Tatbestand der Einzonung entspricht der bundesrechtlichen Minimalvorgabe. Die Tatbestände der Um- und der Aufzonung in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht und des Erlasses oder der Änderung des Bebauungsplanes gehen über die bundesrechtliche Minimalvorgabe hinaus. Der Unterschied zwischen den Regelungen in den Unterabsätzen 3b und 3c (Gebiete mit Bebauungsplanpflicht) sowie 3d besteht darin, dass Bebauungspläne auch in Gebieten erlassen werden können, die im Zonenplan nicht als bebauungsplanpflichtig bezeichnet sind, so etwa wenn Hochhäuser oder Einkaufsbeziehungsweise Fachmarktzentren geplant werden sollen (§ 166 Abs. 2 und § 170 Abs. 2 PBG). Auch kann das kommunale Bau- und Zonenreglement die Bebauungsplanpflicht für bestimmte grössere Vorhaben vorschreiben, ohne dass örtlich bereits eine Bebauungsplanpflicht im Zonenplan festgelegt wäre. Mit der Umzonung einer Arbeitszone in eine Wohnzone oder in eine Wohn- und Arbeitszone kann ein erheblicher Mehrwert geschaffen werden. Die Aufzonung ist mit einer Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten verbunden, in der Regel durch Erhöhung der Nutzungsziffer oder der zulässigen Höhe. Um- und Aufzonungen sind ebenfalls der Abgabe zu unterstellen, weil es keinen Unterschied macht, ob ein Mehrwert durch eine Einzonung oder eine Um- oder Aufzonung entsteht. Zudem wird mit dem neuen RPG und dem teilrevidierten kantonalen Richtplan die Siedlungsentwicklung in erster Linie nach innen angestrebt. Mit der Abgabe erhalten die Gemeinden einen Anreiz, die Potenziale der inneren Verdichtung auszunutzen und die ihnen so zufliessenden zusätzlichen finanziellen Mittel dafür einzusetzen. Die gleichen Überlegungen gelten für Bebauungspläne. Denn wie oben bereits ausgeführt, kann auch mit dem Erlass oder der Änderung eines Bebauungsplanes erheblich von der Grundnutzung abgewichen werden, weshalb sich auch in diesen Fällen die Unterstellung unter die Abgabepflicht aufdrängt. Überdies wird das zulässige Nutzungsmass häufig erst im Bebauungsplan festgelegt, weshalb auf Stufe Bau- und Zonenordnung eine Abgabe noch gar nicht erhoben werden kann. Aufgrund der mehrheitlichen Ablehnung in der Vernehmlassung sollen keine Abgaben erhoben werden für Materialabbaustellen, die lediglich temporär genutzt und anschliessend wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden. Auch die Ausweitung einer Abgabepflicht auf Ausnahmebewilligungen für das Bauen ausserhalb der Bauzonen wurde in der Vernehmlassung abgelehnt, weshalb darauf verzichtet wird. Im Fokus des Abgabetatbestands stehen nicht die Eigentümerinnen und Eigentümer von Einfamilienhausparzellen, sondern solche von grösseren Arealen mit Entwicklungspotenzial. Hier entstehen den Gemeinden zusätzliche Kosten unter anderem für Infrastrukturanlagen und den öffentlichen Raum. Demzufolge ist der Mehrwertausgleich – neben dem Tatbestand des Erlasses oder der Änderung eines Bebauungsplanes – nur noch in Gebieten mit einer im Zonenplan festgelegten Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht geschuldet. In diesen Gebieten werden in der Regel gegenüber der Normal-

	bauweise höhere Dichten festgelegt, und die Grundeigentümerinnen und -eigentümer profitieren von einer erheblichen Mehrnutzung, die abgeschöpft wird. Verdichtung mit Qualität ist allerdings nicht gratis zu haben. Die Mehrwertabgabe sichert den Gemeinden die Mittel, die sie für die Finanzierung einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen beziehungsweise für die Verdichtung benötigen. Ein verursachergerechter Ansatz verlangt, dass diese Kosten nicht von der Allgemeinheit allein getragen werden. Diese Bedingung erfüllt die Mehrwertabgabe, denn hier beteiligen sich die wirtschaftlich Nutzniessenden einer höheren Ausnutzung finanziell an den Kosten der Verdichtung, zum Beispiel für den Ausbau der Infrastruktur. Eine Mehrwertabgabe ist folglich in Gebieten mit Sondernutzungsplanpflicht sachgerecht. Mit der Einschränkung auf diese Gebiete hat es die Gemeinde auch in der Hand, steuernd einzugreifen. Die Abgabe wird grundsätzlich nur in Gebieten mit Entwicklungspotenzial erhoben. Mit dem Einheitssatz von 20 Prozent werden kommunalen Sonderregelungen und damit eine unnötige Standortkonkurrenz unter den Gemeinden vermieden. Auf die Besonderheiten von bestimmten Gebieten (Bebauungsplanpflicht aus Ortsbildschutzgründen oder zur Sanierung bestehender Gebiete) kann im Rahmen von verwaltungsrechtlichen Verträgen eingegangen werden (vgl. § 105a PBG). (B 72 vom 24. Januar 2017, S. 21 ff.). <u>Absatz 4</u> Dieser Absatz wurde mit der Änderung des PBG vom 9. September 2019, welche die Freigrenze auf 50'000 Franken reduzierte, aufgehoben (B 157 vom 19. Februar 2019). <u>Absatz 5</u> Mit Absatz 5 wird erreicht, dass eine Parzellierung unbeachtlich bleibt, wenn damit die Fläche eines Grundstücks künstlich verkleinert werden soll, um der Abgabepflicht zu entgehen. Ein Grundeigentümer oder eine Grundeigentümerin kann somit eine Fläche nicht so aufteilen, dass für die einzelnen Parzellen der Mehrwert unter die Grenze von 50'000 Franken fällt (B 72 vom 24. Januar 2017, S. 20 ff.; B 157 vom 19. Februar 2019).
PBV	– § 31g
IVHB	–
Urteile	–
Hinweise	– Wegleitung zum Mehrwertausgleich https://mehrwertausgleich.lu.ch
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 105a *Vertraglicher Mehrwertausgleich*

[1] Die Gemeinde kann bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht sowie bei Erlass oder Änderung eines Bebauungsplanes anstelle der Veranlagung einer Mehrwertabgabe mit den Grundeigentümern einen verwaltungsrechtlichen Vertrag abschliessen.

[2] Solche Verträge regeln Rechte und Pflichten der Grundeigentümer und des zuständigen Gemeinwesens im Zusammenhang mit der Verwirklichung eines Bauvorhabens. Gegenstand solcher Verträge können insbesondere sein:

a. die Beteiligung an der Infrastruktur, insbesondere an der Förderung des öffentlichen Verkehrs und der Zugänglichkeit seiner Haltestellen,
b. die Beteiligung an der Gestaltung des öffentlichen Raums, insbesondere an der Erstellung und Gestaltung von Parks, Plätzen und anderen öffentlich zugänglichen Freiräumen, Grünanlagen und Erholungseinrichtungen,
c. die Beteiligung an öffentlichen Einrichtungen und Anlagen von kommunaler Bedeutung für Soziales, Gesundheit, Bildung und erneuerbare Energien,
d. der Abtausch oder die Abtretung von Grundstücken oder Grundstücksteilen, die Einräumung von Bau- oder Nutzungsrechten für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse,
e. die Schaffung von preisgünstigem oder gemeinnützigem Wohnraum,
f. die Verpflichtung zur Überbauung innert einer bestimmten Frist,
g. die Vereinbarung eines Kaufrechts zugunsten des Gemeinwesens im Fall der Nichtüberbauung,
h. die Verteilung der Planungskosten, die Finanzierung von Machbarkeitsstudien, Studienaufträgen und Wettbewerben.

[3] Sind die Grundeigentümer mit einer vertraglichen Lösung nicht einverstanden, können sie die Veranlagung der Mehrwertabgabe verlangen.

Erläuterungen	<u>Absatz 1</u> Um den Gemeinden bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungsplan- oder Gestaltungsplanpflicht oder beim Erlass beziehungsweise bei der Änderung von Bebauungsplänen einen grösseren Handlungsspielraum zu geben, ist ein neuer § 105a zum vertraglichen Mehrwertausgleich in das Planungs- und Baugesetz eingefügt worden. Verwaltungsrechtliche Verträge in diesem Sinn (auch städtebauliche Verträge genannt) sind in der Praxis verbreitet und unter der Voraussetzung zulässig, dass ein Gesetz diese Handlungsform ausdrücklich vorsieht, dafür Raum lässt oder sie zumindest nicht ausdrücklich ausschliesst. Mit § 105a PBG wird dafür eine ausdrückliche gesetzliche Grundlage geschaffen. Mit verwaltungsrechtlichen Verträgen kann sich der Private zu einer Leistung im öffentlichen Interesse verpflichten, zu welcher ihn die öffentliche Hand mittels Verfügung nicht zwingen könnte, weil hierzu die erforderliche gesetzliche Grundlage fehlt. Mit solchen Verträgen kann auch die Akzeptanz für grössere Bauvorhaben und Projekte zur inneren Verdichtung erhöht werden, weil die Bevölkerung erkennt, dass die hohen Planungs- und Infrastrukturkosten dafür zumindest teilweise auf die Grundeigentümerinnen und -eigentümer sowie die Investoren

	überwälzt und so die Gemeindefinanzen geschont werden. Ohne solche Kostenüberwälzungen dürfte die Bereitschaft der Bevölkerung, an der Urne oder an der Gemeindeversammlung grösseren Um- und Aufzonungen zuzustimmen, in vielen Fällen fehlen. Zudem sind die Grundeigentümerinnen und -eigentümer sowie die Investoren an solchen Verträgen durchaus interessiert. Einerseits können sie durch Investitionen in der Umgebung ihrer Liegenschaften – zum Beispiel in Grünanlagen oder Ausbauten zugunsten des öffentlichen Verkehrs – deren Wert erhöhen. Andererseits können damit Planungsprozesse beschleunigt und Rechtsstreitigkeiten mit Anwohnerinnen und Anwohnern vermieden werden (vgl. Raum & Umwelt, September 5/2014, Städtebauliche Verträge). <u>Absatz 2</u> Der Vertragsinhalt ist innerhalb der rechtlichen Schranken grundsätzlich verhandelbar und abhängig vom Einverständnis der Vertragspartner. Bisher nutzten viele Städte und Gemeinden diesen Spielraum, indem sie mit Grundeigentümerinnen und -eigentümern Infrastruktur- und andere Verträge zur Beteiligung an den Kosten für öffentliche Einrichtungen abschlossen, sei es in Form von Geld- oder von Sachleistungen. Verwaltungsrechtliche Verträge können weiter gehen als die bekannten Infrastrukturverträge. Gegenstand eines solchen Vertrages können unterschiedlichste Leistungen sein. So können Leistungen vereinbart werden, welche die Gemeinde und die Grundeigentümerinnen und -eigentümer mit Blick auf die Realisierung grösserer Bauvorhaben erbringen (z.B. Vereinbarungen über die Verteilung der Planungskosten, die Finanzierung von Machbarkeitsstudien, Studienaufträgen, Wettbewerben). Sie können aber auch – wie die Infrastrukturverträge – Beiträge der Grundeigentümer an die erweiterte Erschliessung (z.B. öV-Einrichtungen, Strassen, Fuss- und Velowege), an die Gestaltung des öffentlichen Raums oder die Errichtung von Gemeinschaftsanlagen vorsehen. Auch die Abtretung von Land für öffentliche Anlagen und Einrichtungen oder der Abtausch von Land können Gegenstand eines solchen Vertrages sein. Denkbar ist es auch, die Etappierung einer Überbauung oder die Verpflichtung, preisgünstigen Wohnraum zu schaffen, zu regeln. Der Anwendungsbereich von verwaltungsrechtlichen Verträgen ist also sehr breit. Die Aufzählung in Absatz 2 ist daher nicht abschliessend. <u>Absatz 3</u> Absatz 3 hält ausdrücklich fest, dass Grundeigentümerinnen und -eigentümer die Veranlagung der Mehrwertabgabe verlangen können, 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 ist die Höhe der Mehrwertabgabe. 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. Die Planung und die diesbezüglichen vertraglichen Vereinbarungen müssen schliesslich auch gegenüber den Stimmberechtigten gerechtfertigt werden können. (B 72 vom 24. Januar 2017, S. 24 f.)
PBV	– § 31 f
IVHB	–
Urteile	–
Hinweise	– Wegleitung zum Mehrwertausgleich https://mehrwertausgleich.lu.ch
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 105b *Höhe und Bemessung der Mehrwertabgabe*

[1] Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt bei Einzonungen, bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht sowie bei Erlass oder Änderung eines Bebauungsplanes 20 Prozent des Mehrwerts.

[2] Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Landes mit und ohne Planänderung. Er ist mit anerkannten Methoden zu bestimmen.

[3] Der bei einer Einzonung errechnete Mehrwert ist um den Betrag zu kürzen, der innert zwei Jahren seit Rechtskraft der Einzonung zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung im Sinn von Artikel 5 Absatz 1quater des Bundesgesetzes über die Raumplanung verwendet wird. Die Dauer des Baubewilligungs- und eines allfälligen Beschwerdeverfahrens oder eines Zivilverfahrens ist nicht mitzurechnen.

Erläuterungen

Absatz 1

In Absatz 1 wird die Höhe der Mehrwertabgabe bei Einzonungen auf 20 Prozent des Mehrwerts festgelegt. Aufgrund der Ergebnisse der Vernehmlassung wird nicht über die bundesrechtliche Mindestvorgabe hinausgegangen. Zum einen soll die Siedlungsentwicklung in erster Linie durch innere Verdichtung und nicht durch Neueinzonungen erfolgen, weshalb die Unterstellung der Um- oder Aufzonung in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht und des Erlasses sowie der Änderung von Bebauungsplänen unter die Abgabe im Vordergrund steht. Zudem haben Untersuchungen ergeben, dass bereits mit einer Abgabe von 20 Prozent eine erhebliche Gesamtsteuerbelastung von teilweise gegen 50 Prozent resultiert.

Beim Abgabesatz für Um- und Aufzonungen sowie bei Bebauungsplänen unter Berücksichtigung des Vernehmlassungsergebnisses einen Einheitssatz von 20 Prozent für alle Gemeinden vorgesehen ohne die Möglichkeit, in kommunalen Reglementen davon abzuweichen. Für einen fixen kantonalen Satz sprechen Gründe der Einfachheit, Einheitlichkeit, Rechtsgleichheit, Transparenz und Harmonisierung sowie der Umstand, dass die Gemeinden auf kommunaler Ebene nicht ausdrücklich eine Regelung vorsehen müssen. Damit wird auch der Steuerwettbewerb nicht zusätzlich angeheizt. Vorgesehen ist also im Sinn einer Gleichbehandlung auch mit den Einzonungen ein Satz von 20 Prozent. Anstelle der Erhebung der Abgabe kann auch ein verwaltungsrechtlicher Vertrag (§ 105a PBG) abgeschlossen werden, was den Grundeigentümerinnen und -eigentümern die Aushandlung von besser auf ihre Verhältnisse zugeschnittenen Lösungen ermöglicht.

Absatz 2

Absatz 2 definiert den planungsbedingten Mehrwert und dessen Berechnung. Auszugehen ist dabei von der Formel "Verkehrswert des Landes mit (bzw. nach) Planänderung minus Verkehrswert des Landes ohne (bzw. vor) Planänderung". Der planungsbedingte Mehrwert ist nach anerkannten Methoden zu

	ermitteln, wie sie schon heute für die Bestimmung von Verkehrswerten bestehen und namentlich aus dem Enteignungsrecht bekannt sind. Gegebenenfalls kann somit neuen Schätzungsverfahren und -methoden aus dem Bereich der ökonometrischen, hedonischen Schätzung Rechnung getragen werden, sobald sie im Schätzungsalltag anerkannt sind. Im Einzelfall werden die Gemeinden entscheiden müssen, ob eine einfache Schätzung mittels Erfahrungswerten durch eine sachverständige Person genügt oder ob eine eigentliche Expertise notwendig ist. Der ermittelte Planungsmehrwert bildet die Bemessungsgrundlage für die Mehrwertabgabe. Stichtag für die Festlegung des Planungsmehrwertes ist der Tag der Rechtskraft der Planung. Da eine bevorstehende Einzonung den Landwert bereits nach oben treibt, ist für den Verkehrswert des Landes ohne Planänderung der Landwert vor Bekanntwerden der planerischen Massnahme massgebend. Die Schätzung des Verkehrswerts (auf dem Markt erzielbarer Preis) entspricht nicht dem amtlich von der Dienststelle Steuern ermittelten Landwert (Katasterwert), der auf einer viel längerfristigen Perspektive beruht und deshalb gerade bei Umzonungen oft nicht mehr dem aktuellen Verkehrswert entsprechen dürfte. Für die Berechnung des Mehrwerts (Verkehrswert mit und ohne planerische Massnahme) sind die beiden Verkehrswerte zu vergleichen. Es kann nicht der Katasterwert mit dem durch die planerische Massnahme erhöhten Verkehrswert verglichen werden. Das wäre in der Regel zum Nachteil des Grundeigentümers oder der Grundeigentümerin, weil der Katasterwert unter dem Verkehrswert liegt. Für die Berechnung des Mehrwerts bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht sowie bei Erlass oder Änderung von Bebauungsplänen ist das abstrakte Nutzungspotenzial massgebend (unabhängig von der bestehenden Überbauung). Wer das grössere Nutzungspotenzial baulich nicht ausschöpfen will, muss aber (ausser bei einem Verkauf des Grundstücks) keine Mehrwertabgabe bezahlen, solange er keine wesentliche bauliche Erweiterung vornimmt (vgl. Erläuterungen zu § 105c Abs. 2a PBG). Massgebend für den Mehrwert ist die Differenz zwischen dem heutigen Nutzungspotenzial und dem nach der Um- oder Aufzonung oder durch einen Bebauungsplan realisierbaren Nutzungspotenzial. Wenn zuerst eingezont wird (mit Festlegung einer bestimmten Nutzungsdichte) und in einem zweiten Schritt über einen Bebauungsplan eine Mehrnutzung realisiert wird, muss zweimal veranlagt werden. Wenn die Ein-, Um- oder Aufzonung mit einer Bebauungsplanpflicht verbunden wird, das Mass der Nutzung also erst mit dem Bebauungsplan festgelegt wird, kann die Gemeinde gemäss dem neu eingefügten Satz 2 von § 105e Abs. 1 PBG die Veranlagung aufschieben, damit diese nur einmal nach dem Erlass des Bebauungsplanes vorzunehmen ist. <u>Absatz 3</u> Nach Artikel 5 Absatz 1^{quater} RPG ist für die Bemessung der Abgabe der bei einer Einzonung errechnete Planungsvorteil um den Betrag zu kürzen, welcher innert angemessener Frist zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung verwendet wird. Aus der Entstehungsgeschichte der Ausnahmebestimmung für landwirtschaftliche Ersatzbauten geht hervor, dass der Planungsvorteil nur dort entsprechend zu kürzen ist, wo auf dem eingezonten Areal betrieblich notwendige Gebäude abgebrochen und an einem anderen Ort neu erstellt werden müssen (Verlegung Betriebsstandort). Es handelt sich dabei um einen bundesrechtlich geregelten Begriff, den der

	kantonale Gesetzgeber nicht ändern kann. Das kantonale Recht hat nur die angemessene Frist festzulegen: Vorliegend wird diese auf zwei Jahre festgesetzt. Die Frist beginnt mit der rechtskräftigen Einzonung zu laufen. Es stellt sich hier die Frage, was vorgekehrt werden muss, um die zweijährige Frist einzuhalten. Der Begriff "verwendet" deutet darauf hin, dass das Bauvorhaben erstellt sein muss (Vollendung der Bauten und Anlagen vor dem Bezug gemäss § 203 Abs. 1d PBG). Davon ist vorliegend auszugehen. Dabei ist die zweijährige Frist zu kurz, wenn die Dauer eines Baubewilligungs- und allfälligen Rechtmittelverfahrens eingerechnet werden muss. Die Dauer solcher Verfahren ist daher bei der Berechnung abzuziehen. Der Stillstand dauert von der Einreichung des Baugesuchs bis zum Zeitpunkt, an dem die Baubewilligung rechtskräftig wird. Diese Regeln gelten auch für den Fall eines allfälligen Zivilverfahrens. (B 72 vom 24. Januar 2017, S. 25 ff.)
PBV	– § 31g
IVHB	–
Urteile	–
Hinweise	– Wegleitung zum Mehrwertausgleich https://mehrwertausgleich.lu.ch
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 105c *Fälligkeit der Mehrwertabgabe und Rückerstattung*

[1] Bei Einzonungen wird die Mehrwertabgabe fällig
a. bei der Überbauung des Grundstücks nach Rechtskraft der Baubewilligung,
b. beim Verkauf des Grundstücks mit dem Eintritt der neuen Rechtslage.

[2] Bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht sowie bei Erlass oder Änderung eines Bebauungsplanes wird die Mehrwertabgabe fällig
a. bei Neubauten oder erheblichen Änderungen an bestehenden Bauten nach Rechtskraft der Baubewilligung,
b. beim Verkauf des Grundstücks mit dem Eintritt der neuen Rechtslage.

[3] Bei teilweiser Überbauung eines eingezonten Grundstücks und – auch wenn nur ein Teil der neu insgesamt zulässigen Nutzung realisiert wird – bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht sowie bei Erlass oder Änderung eines Bebauungsplanes wird die gesamte Mehrwertabgabe fällig.

[4] Es besteht kein Anspruch auf Rückerstattung der Mehrwertabgabe bei einer späteren Nutzungsplanänderung.

Erläuterungen

In § 105c PBG gilt es zu regeln, wann die durch eine Planänderung entstandene Abgabeschuld vom Grundeigentümer oder von der Grundeigentümerin zu bezahlen ist. Dabei war der Grundsatz wegleitend, dass die Abgabe erst bei einem aus der Planänderung entstandenen Geldzufluss zu bezahlen ist.

<u>Absatz 1</u>

Nach der bundesrechtlichen Vorgabe von Artikel 5 Absatz 1bis RPG wird der Ausgleich bei der Überbauung des Grundstücks oder dessen Veräusserung fällig.

In der Vernehmlassungsvorlage war für den Tatbestand der Überbauung die Vollendung der Bauten und Anlagen vor dem Bezug gemäss § 203 Absatz 1d PBG als Zeitpunkt der Fälligkeit vorgesehen. Dies wurde in der Vernehmlassung teilweise kritisiert und stattdessen die Rechtskraft der Baubewilligung vorgeschlagen. Dieser Zeitpunkt ist in der Tat klarer definiert, was der Rechtssicherheit dient und Streitigkeiten über die Fälligkeit verhindert.

Bei der Veräusserung des Grundstücks soll die Abgabe mit dem Eintritt der neuen Rechtslage fällig werden. Der Begriff Veräusserung ist ein bundesrechtlicher Begriff. Eine Veräusserung sollte nur dann angenommen werden, wenn der Eigentümerschaft dadurch auch die finanziellen Mittel zufliessen, um die Abgabe zu bezahlen. In diesem Sinn ist der Begriff restriktiv auszulegen. Spätestens bei einer Überbauung wird die Abgabe ohnehin fällig. Zu der im Bundesrecht nicht näher definierten Veräusserung finden sich in den Kantonen verschiedene Regelungen, so Verweise auf die Steuergesetze oder Grundstückgewinnsteuergesetze, eine allgemeine Umschreibung der Veräusserung (Übertragung von Grundeigentum und was dem wirtschaftlich

	gleichkommt) oder eine Beschränkung auf ausgewählte Tatbestände. Oberstes Ziel muss die Schaffung von Rechtssicherheit sein. Dies könnte mit einem Verweis auf die Steuergesetzgebung zwar erreicht werden, dabei würden aber zahlreiche, auch gesellschaftsrechtliche Tatbestände erfasst, was wiederum praktische Vollzugsschwierigkeiten zur Folge hätte. Zudem war die Idee wegleitend, dass die Veräusserung einen Geldfluss auslöst, mit dem die Abgabe bezahlt werden kann. Viele Veräusserungstatbestände, wie Erbschaft, Schenkung, Tausch, Einräumung eines Kaufrechts, bewirken aber gerade keinen Geldfluss. Aus den genannten Gründen soll im Sinn einer einfachen und praktikablen Lösung eine Beschränkung auf den Grundstückskauf nach Artikel 216 des Obligationenrechts (SR 220) erfolgen, zumal der Bund keine konkrete Umschreibung der Veräusserung vorgibt. Diese Lösung rechtfertigt sich umso mehr, als der zweite Fälligkeitstatbestand der Überbauung in jedem Fall die Abschöpfung des Mehrwerts garantiert. Der Eintritt der neuen Rechtslage bestimmt sich nach Zivilrecht. Beim Grundstückskauf erfolgt der Eigentumsübergang rückwirkend auf den Eintrag im Tagebuch (Art. 972 des Zivilgesetzbuches [ZGB], SR 210). <u>Absatz 2</u> Absatz 2 legt die Fälligkeit bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht und bei Erlass oder Änderung von Bebauungsplänen fest. Fällig wird die Mehrwertabgabe beim Tatbestand der Überbauung auch hier mit der Rechtskraft der Baubewilligung (vgl. Erläuterungen zu Abs. 1). Da es sich bei um- und aufgezonten Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht sowie bei Bebauungsplänen auch um bereits (teilweise) überbaute Gebiete handeln kann, erfasst der Tatbestand der "Überbauung" einerseits Neubauten und andererseits erhebliche Änderungen an bestehenden Bauten. Der Begriff Neubauten umfasst auch Ersatzneubauten und zusätzliche Neubauten auf einem nur teilweise überbauten Grundstück. 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 stellt sich daher die Frage, was als "erhebliche Änderung" gelten soll. Würde diese von der Erstellung einer Wohneinheit abhängig gemacht, könnte ein falscher Anreiz geschaffen werden, indem allenfalls auf die innere Verdichtung verzichtet würde und dennoch zusätzliche Flächen realisiert würden. Es wird daher besser auf eine Fläche abgestellt, die genügend gross gewählt ist, um mit kleineren Ausbauten (Wohnraumerweiterungen, zusätzliche Zimmer, Einliegerwohnungen) noch keine Abgabepflicht auszulösen. Deshalb wird vorgeschlagen, auf Verordnungsstufe 100 m^2 Hauptnutzfläche gemäss Schweizer Norm SN 504 421 (Ausgabe 2004) als massgebliche Grenze für eine erhebliche Änderung zu definieren (§ 31a Abs. 1 PBV). Um Missbräuche zu verhindern, wird in der Verordnung klargestellt, dass der Stichtag für die Erweiterung um 100 m^2 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 Erweite-

	rungen zusammengerechnet und, sobald 100 m^2 überschritten sind, die Abgabepflicht ausgelöst (vgl. § 31a Abs. 2 PBV). Es können also nicht mehrere Teilerweiterungen unter 100 m^2 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. Die erläuterte Regelung verhindert, dass in Gebieten mit bereits bestehender Überbauung eine Abgabe zu bezahlen ist, ohne dass das zusätzliche Nutzungspotenzial realisiert wird. In diesen Fällen gibt es für die Abgabepflicht insgesamt drei Hürden: (1) Es muss sich um ein Gebiet mit Sondernutzungsplanpflicht oder mit Bebauungsplan handeln, (2) der Mehrwert muss den Freibetrag von 100'000 Franken übersteigen, und (3) die baulichen Massnahmen müssen durch die Erstellung von mehr als 100 m^2 Hauptnutzfläche eine Abgabepflicht auslösen, was sowohl beim Verzicht auf die Realisierung der neu zulässigen Mehrnutzung als auch bei energetischen Sanierungen, Modernisierungen und geringfügigen Erweiterungen nicht der Fall ist. Bei der Veräusserung, die auf den Tatbestand des Grundstückskaufs beschränkt wird, tritt die Fälligkeit mit dem Eintritt der neuen Rechtslage ein. Im Übrigen kann auf die Ausführungen zu Absatz 1 verwiesen werden. <u>Absatz 3</u> Nach Absatz 3 wird bei einer teilweisen Überbauung eines eingezonten Grundstücks und bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht sowie bei Erlass oder Änderung von Bebauungsplänen die gesamte Mehrwertabgabe fällig, selbst wenn nur ein Teil der neu insgesamt zulässigen Nutzung realisiert wird. Absatz 3 regelt nicht die Frage, welche bauliche Änderung die Fälligkeit auslösen soll (das regelt Absatz 2), sondern die Frage, von welchem Mehrwert für die – einmal fällige – Abgabe auszugehen ist. Die Basis für die Berechnung soll dabei der ganze durch die Einzonung, die Um- oder Aufzonung oder den Erlass oder die Änderung von Bebauungsplänen bewirkte Mehrwert sein, unabhängig davon, ob er vollumfänglich realisiert wird. Von Absatz 3 werden zwei Fälle erfasst: (1) Überbauung eines Teils eines neu eingezonten Grundstücks, (2) Neubauten oder erhebliche bauliche Änderungen bei um- oder aufgezonten Grundstücken in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht oder in Bebauungsplangebieten, ohne dass die eingeräumten Nutzungsmöglichkeiten vollständig umgesetzt werden. In all diesen Fällen bildet somit – auf das einzelne Grundstück als Abgabeobjekt bezogen – der ganze potenzielle Mehrwert die Basis für die Abgabe. Es findet also keine etappierte Erhebung des Mehrwerts statt, auch wenn die Mehrausnützung noch nicht vollständig realisiert wird. Bei Neubauten gilt dies überdies auch, wenn gegenüber dem bisherigen Zustand keine Mehrnutzung realisiert wird. Das liegt im Interesse der Förderung der inneren Verdichtung und setzt einen entsprechenden Anreiz. Generell ist zu beachten, dass sich die Mehrwertabgabe auf einzelne Grundstücke (nicht auf ein-, um- oder aufgezonte Flächen) bezieht. Wird bei einer eingezonten Fläche ein Teil abparzelliert, wird bei der Überbauung dieser Fläche die Abgabe demzufolge nur für diesen Teil (neues Grundstück) fällig. Das macht insbesondere bei Etappierungen Sinn und folgt dem Grundsatz der Abgabeerhebung beim Geldzufluss (vgl. aber das Verbot der Parzellierung zur Umgehung der Abgabepflicht gemäss § 105 Abs. 5 PBG Entwurf).

	Mit dem Begriff der teilweisen Überbauung sind nicht Kleinbauten (§ 112a Abs. 2c PBG) oder bauliche Anlagen (wie Parkplätze) gemeint, sondern Bauten mit Wohn- und Arbeitsnutzungen. <u>Absatz 4</u> Mit dieser Bestimmung wird klargestellt, dass kein Anspruch auf Rückerstattung der Mehrwertabgabe besteht, wenn aufgrund einer späteren Nutzungsplanänderung ein Grundstück ab- oder ausgezont wird. (B 72 vom 24. Januar 2017, S. 27 ff.)
PBV	– § 31a
IVHB	–
Urteile	–
Hinweise	– Wegleitung zum Mehrwertausgleich https://mehrwertausgleich.lu.ch
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 105d *Verteilung und Verwendung der Erträge*

[1] Die Erträge aus der Mehrwertabgabe für Einzonungen werden 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. Die überschüssigen Mittel sind hälftig für weitere kantonale Massnahmen der Raumplanung nach Artikel 3 des Raumplanungsgesetzes und für die Rückverteilung an die Gemeinden nach einem vom Regierungsrat festzusetzenden Schlüssel zu verwenden.

[2] Einigen sich Kanton, Gemeinde und betroffene Grundeigentümer bei kompensatorischen Auszonungen gütlich über die dafür zu leistende Entschädigung, kann der als Mehrwertabgabe für die gleichzeitige Einzonung geschuldete Betrag ganz oder teilweise dafür eingesetzt werden.

[3] Der Ertrag aus der Mehrwertabgabe für Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht sowie für den Erlass oder die Änderung eines Bebauungsplanes fällt der Standortgemeinde zu und ist für weitere Massnahmen der Raumplanung nach Artikel 3 des Raumplanungsgesetzes, insbesondere für Massnahmen zur inneren Verdichtung, für Aufwertungen des öffentlichen Raums und von Natur und Landschaft sowie für die Förderung der Siedlungsqualität und des preisgünstigen oder gemeinnützigen Wohnungsbaus zu verwenden.

[4] Der Mittelbedarf für die Aufgaben nach Absatz 1 ist periodisch zu überprüfen. Die Mittelaufteilung ist anzupassen, wenn für die Äufnung von Mitteln zur Finanzierung der Entschädigungen nach Absatz 1 kein Bedarf mehr besteht. Nicht für Entschädigungen benötigte Fondsmittel werden an die Gemeinden rückverteilt.

[5] Die Aufwendungen des Kantons für die Verwaltung des Fonds werden diesem vorab belastet.

Erläuterungen	Dieser Paragraf befasst sich mit der Verteilung und Verwendung der Erträge aus der Mehrwertabgabe. Absatz 1 regelt den mit den Einnahmen der Mehrwertabgabe aus Einzonungen gespiesenen Fonds und die Verwendung der geäufneten Fondsmittel. Absatz 2 befasst sich mit der Verwendung von Mitteln aus dem Fonds für kompensatorische Auszonungen. Absatz 3 legt fest, dass die durch Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht sowie durch Erlass oder Änderung von Bebauungsplänen eingenommenen Mittel vollumfänglich der Standortgemeinde zukommen. Absatz 4 schliesslich behandelt die periodische Überprüfung des Mittelbedarfs, die Anpassung der Mittelaufteilung sowie die Rückverteilung nicht benötigter Mittel an die Gemeinden. <u>Absatz 1</u> Die Erträge aus der Mehrwertabgabe für Einzonungen werden einem vom Kanton im Fremdkapital verwalteten Fonds zugewiesen. Es handelt sich dabei aber nicht um Gelder des Kantons, sondern um zweckgebundene Gelder, die gemäss Artikel 5 Absatz 1ter RPG für Massnahmen zur Entschädigung für

	Rückzonungen oder für weitere Massnahmen der Raumplanung zu verwenden sind. Die Fondsmittel sind in erster Linie zur Finanzierung von Entschädigungen zur Reduktion überdimensionierter Bauzonen, inklusive Verfahrenskosten und Zinskosten bei Vorfinanzierung durch die Gemeinde, zu verwenden, wofür im Fonds die erforderlichen Mittel zu äufnen sind. Die Finanzierung von Rückzonungen wird als Solidaritätswerk angesehen, an das auch diejenigen Gemeinden einen Beitrag leisten sollen, die zukünftig noch einzonen dürfen. Die überschüssigen Mittel sind 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. 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 (§ 31c Abs. 1 PBV). Die Rückverteilung erfolgt somit nicht nur an die Standortgemeinden, sondern an alle Gemeinden, denn mit der Abgabe sollen keine Anreize für Neueinzonungen geschaffen werden. Damit wird auch die Solidarität zwischen städtischen und ländlichen Gebieten im Kanton Luzern gestärkt. Aus dem Fonds zu bezahlen sind somit in erster Linie Kosten, die den Gemeinden für Entschädigungen aus materieller Enteignung im Zusammenhang mit der nach Artikel 15 Absatz 2 RPG geforderten Reduktion überdimensionierter Bauzonen entstehen. Beitragsberechtigt sind alle Rückzonungen gestützt auf Artikel 15 Absatz 2 des revidierten RPG, selbst wenn der Beschluss der Stimmberechtigten noch vor dem Inkrafttreten der Mehrwertvorlage erfolgen sollte. Wenn die Gemeinde eine Rückzonung nach Artikel 15 Absatz 2 RPG beschliesst, kann der betroffene Grundeigentümer oder die betroffene Grundeigentümerin im Schätzungsverfahren prüfen lassen, ob ein Anspruch auf Entschädigung aus materieller Enteignung besteht. Wird dies von der Schätzungskommission bejaht, muss die Gemeinde neben den Kosten der Enteignung auch für die Verfahrenskosten des von der Rückzonung betroffenen Grundeigentümers aufkommen (§ 87 Abs. 3a kEntG). Verneint die Schätzungskommission einen Entschädigungsanspruch, muss die Gemeinde die Verfahrenskosten für das Schätzungsverfahren in der Regel ebenfalls tragen, es sei denn, es werde mutwillig prozessiert (§ 87 Abs. 3a kEntG). Diese Kosten für Entschädigungen wie auch für Verfahrenskosten (selbst wenn keine materielle Enteignung vorliegt) werden der Gemeinde aus dem Fonds zurückerstattet. Dasselbe gilt für die Zinskosten einer allfälligen Vorfinanzierung. Damit sind nicht die Zinsen einer Entschädigung gemeint, sondern die Zinsen, welche die Gemeinde bei einer Vorfinanzierung der Entschädigung bezahlen müsste. Dies könnte der Fall sein, wenn im Fonds zu einem bestimmten Zeitpunkt nicht genügend Mittel zur sofortigen Rückerstattung der rechtskräftig festgelegten Entschädigung vorhanden sind und die Gemeinde diesen Betrag daher (teilweise) vorfinanzieren müsste. In der Verordnung wird die Rückerstattung von Entschädigungen infolge Auszonungen näher geregelt (§ 31b PBV). Zunächst wird festgehalten, dass die Gemeinde dem Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement die Einleitung eines Schätzungsverfahrens anzeigt (Abs. 1). 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. Im Zusammenhang mit den genannten Schätzungsverfahren wird § 78 kEntG mit einem Absatz 3 dahingehend ergänzt, 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. Vorab ist der vom Kanton im Fremdkapital gebildete Fonds mit genügend Mitteln zu äufnen (wohl über eine Zeitspanne von 15 bis 20 Jahren), um Rückzonungen entschädigen zu können. Zum allergrössten Teil werden Entschädigungszahlungen voraussichtlich bis rund 30 Jahre nach Inkrafttreten der Vorlage zu leisten sein. Der Mittelbedarf ist dabei laufend zu überprüfen. Ein Teil der Einnahmen kann – unter Berücksichtigung der Rückstellungspflicht – bereits während der Äufnung je hälftig an die Gemeinden rückverteilt und für kantonale Massnahmen der Raumplanung verwendet werden. Die Kosten für die Verwaltung des Fonds werden diesem nach dem tatsächlich anfallenden Aufwand belastet (§ 105d Abs. 5 PBG). Das Bundesrecht weist dem Kanton zwingend die Aufgabe zu, kantonale Richtpläne zu erstellen und die kommunalen Ortsplanungen zu genehmigen. Deshalb ist Raumplanung eine gemeinsame Aufgabe von Kanton und Gemeinden. Die Gemeinden haben im Rahmen des Planungsberichtes nach Art. 47 RPV die Auswirkungen ihrer Planung auf Raum und Umwelt darzulegen. Dafür müssen Grundlagen erhoben werden (Beanspruchung Fruchtfolgeflächen, Gewässernetz usw.). Einzelne dieser Grundlagen sind zweckmässigerweise vom Kanton zu erheben und den Gemeinden zur Verfügung zu stellen. Dafür sind finanzielle Ressourcen erforderlich. Es werden daher nur solche kantonalen Aufgaben aus Mitteln des Fonds finanziert, deren Erfüllung auch den Gemeinden als Grundlage für ihre Planungen dient und diese somit entlastet. Die kantonalen Aufgaben und Massnahmen der Raumplanung im Sinn von § 105d Absatz 1 PBG Entwurf, welche aus dem Fonds finanziert werden sollen, werden in der Verordnung näher geregelt (§ 31d PBV). 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. Entwicklungsschwerpunkte [ESP] 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. 1ter RPG auf Art. 3 Abs. 3a^{bis} RPG). Mit den beiden thematischen Schwerpunkten „Weiterentwicklung des urbanen Raumes“ und „Standortentwicklung und Standortmanagement“ wurden in der Regionalentwicklung 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 darunter fallen. <u>Absatz 2</u> Mit der Mehrwertabgabe ist grundsätzlich nur die Reduktion überdimensionierter Bauzonen nach Artikel 15 Absatz 2 RPG (Rückzonungen) zu entschädigen. Wenn eine Gemeinde an zentraler Lage eine Neueinzonung beschliesst und gemäss der Koordinationsaufgabe S1-7 des KRP 2009 (teilrevidiert 2015) im Gegenzug eine kompensatorische Auszonung an weniger guter Lage vornehmen muss, weil die Nutzungsreserven noch nicht ausgeschöpft sind oder kein Bedarf besteht, soll der als Mehrwertabgabe für die gleichzeitige Einzonung geschuldete Betrag direkt – und sobald dieser fällig ist – als Entschädigung für die Auszonung verwendet werden dürfen. Erforderlich ist eine gütliche Einigung auf der Grundlage eines Vertrages zwischen Kanton, Gemeinde und Grundeigentümerschaft. Die Höhe der Entschädigung wird nach oben durch die Höhe des Mehrwertabgabebetrags begrenzt, der als Folge der von der Gemeinde beschlossenen Neueinzonung geschuldet ist. Diese Mittel können ganz oder teilweise für die Auszonung eingesetzt werden; der genaue Betrag ist aufgrund der Umstände des Einzelfalls zu bestimmen. Massgebend ist dabei insbesondere die Wahrscheinlichkeit, in einem Schätzungsverfahren eine Entschädigung wegen materieller Enteignung zahlen zu müssen. Der nicht für die kompensatorische Auszonung einsetzbare Teil ist von der Gemeinde in den Fonds einzuzahlen. Das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement kann diesbezüglich Richtlinien im Sinne einer Vollzugshilfe erlassen (§ 31b Abs. 5 PBV). Eine reduzierte Entschädigung kann sich allenfalls auch für den Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin lohnen, weil sie oder er damit rechnen muss, in einem Schätzungsverfahren gar keine Entschädigung zu erhalten, weil rechtlich kein Entschädigungsanspruch besteht. Aus übergeordneter Sicht besteht ein Interesse, zweckmässige Umlagerungen von Bauzonen innerhalb der Gemeinde zu fördern. Es ist daher zu begrüssen, wenn in solchen Fällen mit einem finanziellen Beitrag eine Einigung gefunden werden kann und sich aufwendige Entschädigungsverfahren vermeiden lassen. <u>Absatz 3</u> Der Ertrag aus der Mehrwertabgabe für Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht sowie beim Erlass oder bei der Änderung von Bebauungsplänen fällt vollumfänglich der Standortgemeinde zu. Damit soll ein Anreiz für die Siedlungsentwicklung nach innen geschaffen werden. Die eingenommenen Mittel sind für weitere Massnahmen der Raumplanung nach Artikel 3 RPG, insbesondere für Massnahmen zur inneren Ver-

	dichtung, für Aufwertungen des öffentlichen Raums und von Natur und Landschaft sowie für die Förderung der Siedlungsqualität und des preisgünstigen Wohnungsbaus zu verwenden. Die möglichen Verwendungszwecke sind bewusst möglichst offen umschrieben; die Aufzählung im Gesetz ist nicht abschliessend. Bei der Verwendung der Mittel besteht ein erhebliches Ermessen der Gemeinden, solange diese für Aufgaben der Raumplanung eingesetzt werden. <u>Absatz 4</u> Nach Ablauf einer bestimmten Zeit (15 bis 20 Jahre) wird sich der Mittelbedarf für Auszonungen reduzieren und schliesslich dahinfallen. Absatz 4 verlangt daher eine periodische Überprüfung des Mittelbedarfs. Die Mittelaufteilung ist anzupassen, wenn kein Bedarf für die Äufnung von Mitteln zur Finanzierung der Entschädigungen nach Absatz 1 mehr besteht. Ergibt sich nach rund 30 Jahren oder – wenn verlässliche Schätzungen möglich sind – früher, dass die Fondsmittel den Finanzbedarf für Entschädigungen übersteigen, werden die überschüssigen Mittel an die Gemeinden rückverteilt. Die Aufteilung der Einnahmen aus Einzonungen wird dannzumal im Gesetz neu zu regeln sein. Nicht für Entschädigungen benötigte Fondsmittel werden schliesslich an die Gemeinden rückverteilt, wobei auch diese Gelder gemäss Artikel 5 Absatz 1ter RPG zweckgebunden für Aufgaben der Raumplanung zu verwenden sind. <u>Absatz 5</u> Zweckmässigerweise übernehmen nicht die Gemeinden, sondern der Kanton die Verwaltung des Fonds, sind doch vielfältige, zu einem guten Teil auch juristische Aufgaben zu erfüllen. Der dabei anfallende Verwaltungsaufwand ist dem Fonds vorab zu belasten. Der Aufwand dürfte rund eine Vollzeitstelle betragen. Denkbar ist allerdings auch, dass einzelne Leistungen von Privaten eingekauft werden können. (B 72 vom 24. Januar 2017, S. 30 ff.)
PBV	– § 31b-e
IVHB	–
Urteile	–
Hinweise	– Wegleitung zum Mehrwertausgleich https://mehrwertausgleich.lu.ch
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 105e *Verfahren*

[1] Die Gemeinde veranlagt die Mehrwertabgabe nach Rechtskraft der Planänderung, welche einen Mehrwert des Grundstücks zur Folge hat. Die Gemeinde kann die Veranlagung aufschieben, wenn zur Überbauung eines Gebiets zusätzlich der Erlass eines Bebauungs- oder Gestaltungsplanes erforderlich ist.

[2] Gegen die Veranlagung kann bei der Veranlagungsbehörde innert 30 Tagen nach Zustellung der Verfügung schriftlich Einsprache erhoben werden. Die Bestimmungen von § 154 des Steuergesetzes gelten sinngemäss. Gegen die Einspracheentscheide der Veranlagungsbehörde ist innert 30 Tagen seit Zustellung die Verwaltungsgerichtsbeschwerde zulässig. Dem Kantonsgericht steht auch die Ermessenskontrolle zu.

[3] Wird die verfügte Mehrwertabgabe fällig, stellt die Gemeinde den Betrag in Rechnung. Bei der Fälligkeit infolge Überbauung des Grundstücks nach § 105c Absätze 1a und 2a kann die Gemeinde eine Zahlungsfrist von maximal 12 Monaten gewähren. Ist der Eintritt der Fälligkeit strittig, kann der Grundeigentümer innert 30 Tagen seit Zustellung der Rechnung einen mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde anfechtbaren Entscheid zur Fälligkeit verlangen. Der Abgabebetrag ist nach Ablauf von 30 Tagen seit Rechnungstellung nach einem vom Regierungsrat festzusetzenden Zinssatz zu verzinsen. Eine Verwaltungsgerichtsbeschwerde hemmt den Zinsenlauf nicht.

[4] Soweit in diesem Gesetz nichts anderes geregelt wird, gelten für die Veranlagung und den Bestand der Forderung sinngemäss die §§ 25, 27 Absätze 2 und 3, 28 Absätze 2 und 3, 32 Absatz 3, 33 Absätze 1 und 2 sowie 34 des Gesetzes über die Grundstückgewinnsteuer.

[5] Der Gemeinde steht bei Einzonungen fünf Prozent des Abgabebetrags als pauschale Entschädigung für ihren Veranlagungs- und Bezugsaufwand zu.

[6] Dem Kanton steht ein Einsichtsrecht in die kommunalen Akten der Veranlagungsverfahren für Einzonungen zu. Dem Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement steht die Einsprache gegen Veranlagungsverfügungen und die Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen Einspracheentscheide der Gemeinde zu.

[7] Der Status des Grundstücks bezüglich Mehrwertabgabe ist öffentlich.

Erläuterungen	<u>Absatz 1</u> Nach Absatz 1 wird die Mehrwertabgabe von der Gemeinde nach Rechtskraft der Planänderung veranlagt, welche einen Mehrwert des Grundstücks zur Folge hat. Es handelt sich dabei um den Zeitpunkt der Genehmigung der Planänderung oder – bei Beschwerden gegen die Planänderung – um den Zeitpunkt der Rechtskraft eines Beschwerdeentscheids. Es ist zulässig, sich vor der Einzonung über einen zu veranlagenden Preis zu einigen, der nach Rechtskraft der Planung dann verfügt wird. Dabei ist aber der Kanton als Verwalter des Fonds anzuhören, damit dieser später nicht Beschwerde führen muss, weil er mit dem Mehrwert nicht einverstanden ist.

	Die Gemeinde kann die Veranlagung aufschieben, wenn zur Überbauung eines Gebiets zusätzlich der Erlass eines Bebauungs- oder Gestaltungsplans erforderlich ist. Zu unterscheiden sind zwei Fälle: − Die Grundnutzung legt die Dichte noch nicht fest, der Mehrwert kann also erst nach Erlass des Bebauungs- oder Gestaltungsplanes bestimmt werden. − In der Grundnutzung ist zwar eine Dichte festgelegt, die aber mit einem Sondernutzungsplan noch erhöht werden kann. Hier kann ein- oder zweistufig veranlagt werden. Einstufig bedeutet, dass erst nach Erlass des Bebauungsplanes veranlagt wird. In der Praxis ist zu empfehlen, diesen Aufschub im Rahmen einer Verfügung festzuhalten. Bei einer zweistufigen Veranlagung wird die Abgabe bei der Ein-, Um- oder Aufzonung veranlagt, und später beim Erlass des Bebauungsplans wird eine allfälliger, durch eine zusätzliche Verdichtung geschaffener Mehrwert veranlagt. Abgelehnt wurde in der Vernehmlassung eine Indexierung des veranlagten Abgabebetrags durch Koppelung an den Landesindex der Konsumentenpreise. Obwohl zwischen Veranlagung und Fälligkeit mehrere Jahre vergehen können, verzichten wir im Sinn des Vernehmlassungsergebnisses auf eine Indexierung. <u>Absatz 2</u> Bezüglich Einsprache und Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen den Einspracheentscheid wird im Sinn der Harmonisierung im Wesentlichen die Regelung des Gesetzes über die Grundstückgewinnsteuer (§ 28 Abs. 1 und § 47 Abs. 1 und 2) übernommen. Die Frist beträgt jeweils 30 Tage seit Zustellung. <u>Absatz 3</u> Die Mehrwertabgabe wird nach Rechtskraft der Planänderung veranlagt (Abs. 1). Die Fälligkeit tritt nicht mit der Rechtskraft der Veranlagung, sondern erst mit der Überbauung oder der Veräusserung des Grundstücks ein (§ 105c Abs. 1 und 2 PBG). Bei Fälligkeit der rechtskräftig verfügten Mehrwertabgabe stellt die Gemeinde den Betrag in Rechnung. Bei der Fälligkeit infolge Überbauung des Grundstücks nach § 105c Absätze 1a und 2a kann die Gemeinde eine Zahlungsfrist von maximal 12 Monaten gewähren. Diese Zahlungsfrist wurde im Laufe der parlamentarischen Beratungen eingefügt. Der Zeitpunkt der Rechtskraft der Baubewilligung ist weiter weg vom Geldzufluss infolge Realisierung des Bauvorhabens als die ursprünglich vorgesehene Bauvollendung, weshalb eine gewisse Flexibilität geschaffen werden soll. Es besteht allerdings kein Anspruch auf eine Zahlungsfrist. Ist der Eintritt der Fälligkeit strittig, so kann der Grundeigentümer innert 30 Tagen seit Zustellung der Rechnung einen mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde anfechtbaren Entscheid zur Fälligkeit verlangen. Dabei kann etwa geltend gemacht werden, dass entgegen der Auffassung der Behörden keine erheblichen baulichen Änderungen vorgenommen worden seien (§ 105c Abs. 2a PBG). Der Abgabebetrag ist nach Ablauf von 30 Tagen seit Rechnungstellung nach einem von unserem Rat festzusetzenden Zinssatz zu verzinsen (vgl. § 31 GGStG). Der Regierungsrat erlässt dazu jährlich einen Beschluss über den Bezug der Staats- und Gemeindesteuern und die Zinssätze, der im Kantonsblatt publiziert wird.

	<u>Absatz 4</u> Da die Mehrwertabgabe einen engen Bezug zur Grundstückgewinnsteuer hat und diese teilweise ablöst (vgl. Anrechnung nach § 105g PBG Entwurf), werden die auf das Verfahren anwendbaren Vorschriften möglichst auf das Gesetz über die Grundstückgewinnsteuer abgestimmt. Soweit im PBG nichts anderes geregelt wird, gelten für die Veranlagung und den Bestand der Forderung sinngemäss folgende Bestimmungen des Gesetzes über die Grundstückgewinnsteuer: − § 25: Veranlagungsbehörde und Delegation, − § 27 Absatz 2: Inhalt des Veranlagungsentscheids, − § 27 Absatz 3: Geheimhaltungspflicht, Amtshilfe und Mitwirkungspflichten, − § 28 Absätze 2 und 3: Einspracheberechtigung; sinngemäss bedeutet hier: der Grundeigentümer, der Erwerber oder die zuständige kantonale Behörde sowie ein mit dem Grundpfandrecht belasteter Grundeigentümer (ist in der Regel identisch mit dem Grundeigentümer im Zeitpunkt der Ein-, Um- oder Aufzonung oder einem Erwerber), − § 32 Absatz 3: Informationsrecht zu Pfandrechten für Grundstückgewinnsteuerforderungen, − § 33 Absätze 1 und 2: sinngemäss bedeutet hier: für die Veranlagungsverjährung innert 5 Jahren seit Rechtskraft der Planänderung, − § 34: sinngemäss bedeutet hier: für die Bezugsverjährung innert fünf Jahren seit Fälligkeit; massgebend für die absolute Bezugsverjährung nach Absatz 3 ist nicht die Festsetzung der Abgabe, sondern die Fälligkeit. Die Aufsicht (§ 30 GGStG), was die Anwendung der Vorschriften des PBG betrifft, liegt nach § 208 PBG beim Regierungsrat. Eine Vorschrift zur Zahlungserleichterung (§ 31a GGStG) erübrigt sich vorliegend, weil der Abgabebetrag erst zu zahlen ist, wenn flüssige Mittel vorhanden sind. Ein Verweis auf die Bestimmungen in den §§ 34a–38a GGStG erübrigt sich, weil diese nicht einschlägig sind. Es gelten die allgemeinen Regeln des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 3. Juli 1972 (SRL Nr. 40; §§ 174 ff. [Revision] und 115 [Berichtigung]). Auch ein Verweis auf die Strafnormen erübrigt sich, weil eine Steuerhinterziehung nicht möglich erscheint. Die Veranlagung ist in der Hand der Behörden, die von Amtes wegen von der Planänderung Kenntnis haben. <u>Absatz 5</u> Das Geld aus Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht sowie aus dem Erlass oder der Änderung von Bebauungsplänen fliesst vollumfänglich der Gemeinde zu (§ 105d Abs. 3 PBG Entwurf). Hier hat die Gemeinde den Verwaltungsaufwand für die Veranlagung der Mehrwertabgabe selber zu tragen. Die Mehrwertabgabe aus Einzonungen wird einem Fonds zugewiesen, aus dem in erster Linie Entschädigungen für Rückzonungen zu finanzieren sind. Der Rest wird auf Kanton und Gemeinden aufgeteilt, und der Gemeindeanteil fliesst dabei an alle Gemeinden zurück. Die Mehrwertabgabe aus Einzonungen kommt somit nicht (direkt) den Standortgemeinden zugute. Der Aufwand der Gemeinde für das Veranlagungs- und Bezugsverfahren ist ihr daher angemessen mit 5 Prozent des Abgabebetrags pauschal zu entgelten.

	<u>Absatz 6</u> Der Kanton verwaltet den Fonds und hat deshalb auch dafür zu sorgen, dass die von Gesetzes wegen verlangten Abgaben dem Fonds in der erforderlichen Höhe zufliessen. Deshalb muss er die Möglichkeit haben, in die kommunalen Akten der Veranlagungsverfahren für Einzonungen Einsicht zu nehmen. Bei den Veranlagungen bezüglich Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Sondernutzungsplanpflicht beziehungsweise bei Erlass oder Änderung von Bebauungsplänen besteht kein solches Einsichtsrecht, weil diese Zahlungen vollumfänglich der veranlagenden Standortgemeinde zufallen. Dem BUWD als zuständigem kantonalem Departement steht bei Einzonungen zudem die Einsprache gegen Veranlagungsverfügungen und die Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen Einspracheentscheide der Gemeinde zu. Das BUWD kann allerdings gegen einen allfälligen Einspracheentscheid auch ein Rechtsmittel ergreifen, ohne vorher Einsprache erhoben zu haben, wenn erst der Einspracheentscheid Anlass für eine Beschwerde gibt. <u>Absatz 7</u> Jedermann (Kanton, Gemeinde, Kaufinteressentin) soll Kenntnis davon haben können, welches der Status eines Grundstücks bezüglich der Mehrwertabgabe ist. Insbesondere muss wegen der solidarischen Haftung (vgl. § 105 Abs. 1 PBG) klar sein, ob eine rechtskräftig verfügte Abgabe schon fällig ist und bezahlt wurde. In § 31h PBV wird die Publikation näher geregelt. (B 72 vom 24. Januar 2017, S. 37 ff.)
PBV	– § 31h
IVHB	–
Urteile	–
Hinweise	– Wegleitung zum Mehrwertausgleich https://mehrwertausgleich.lu.ch
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 105f *Gesetzliches Pfandrecht* [1] Zur Sicherung der Forderungen und Verzugszinsen aus der Erhebung der Mehrwertabgabe besteht zugunsten des Kantons und der Gemeinden je ein den übrigen Pfandrechten im Rang vorgehendes gesetzliches Pfandrecht, und zwar für die Dauer von zwei Jahren seit Fälligkeit. Unter Vorbehalt von Artikel 836 Absatz 2 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) ist kein Eintrag im Grundbuch erforderlich.	
Erläuterungen	Zur Sicherung der Forderungen und der Verzugszinsen aus der Erhebung der Mehrwertabgabe besteht nach dieser Bestimmung zugunsten des Kantons und der Gemeinden je ein den übrigen Pfandrechten im Rang vorgehendes gesetzliches Pfandrecht, und zwar für die Dauer von zwei Jahren seit Fälligkeit. Unter Vorbehalt von Artikel 836 Absatz 2 ZGB ist kein Eintrag im Grundbuch erforderlich (vgl. die Formulierung von § 93i EGZGB [Botschaft B 109 vom 15. April 2014 zum Entwurf einer Änderung des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch betreffend das Grundbuchrecht]). Artikel 836 Absatz 2 ZGB lautet: "Entstehen gesetzliche Pfandrechte im Betrag von über 1000 Franken aufgrund des kantonalen Rechts ohne Eintragung im Grundbuch und werden sie nicht innert vier Monaten nach der Fälligkeit der zugrunde liegenden Forderung, spätestens jedoch innert zwei Jahren seit der Entstehung der Forderung, in das Grundbuch eingetragen, so können sie nach Ablauf der Eintragungsfrist Dritten, die sich in gutem Glauben auf das Grundbuch verlassen, nicht mehr entgegengehalten werden." Die im Gesetz vorgesehene relative Frist von vier Monaten beginnt mit der Fälligkeit zu laufen, die absolute Frist von zwei Jahren mit der (rechtskräftigen) Veranlagung der Mehrwertabgabe. Da die absolute Frist häufig abgelaufen sein wird, wenn die Mehrwertabgabe durch Veräusserung oder Überbauung fällig wird, kann das Pfandrecht ohne Eintrag gutgläubigen Dritten nicht entgegengehalten werden. Nach § 105 Abs. 1 PBG wird daher als zusätzliche Sicherung eine solidarische Haftung eingeführt (B 72 vom 24. Januar 2017, S. 39 f.).
PBV	–
IVHB	–
Urteile	–
Hinweise	– Wegleitung zum Mehrwertausgleich https://mehrwertausgleich.lu.ch
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 105g *Verhältnis zum Steuerrecht* [1] Mehrwertabgaben sind anrechenbare Aufwendungen bei der Grundstückgewinnsteuer und geschäftsmässig begründeter Aufwand bei den ordentlichen Steuern. [2] Das gilt auch für einen vertraglich festgelegten Mehrwertausgleich bis höchstens 30 Prozent des Mehrwerts der Planänderung.	
Erläuterungen	Nach Artikel 5 Absatz 1[sexies] RPG ist die bezahlte Abgabe bei der Bemessung einer allfälligen Grundstückgewinnsteuer als Teil der Aufwendungen vom Gewinn in Abzug zu bringen. Mit § 105g wird Artikel 5 Absatz 1[sexies] RPG ins kantonale Recht umgesetzt. Im Kanton Luzern unterliegen Gewinne aus der Veräusserung von Geschäftsvermögen nicht der Grundstückgewinnsteuer, sondern der Einkommens- oder der Gewinnsteuer. Aus diesem Grund wird hier klargestellt, dass die Mehrwertabgabe auch als geschäftsmässig begründeter Aufwand bei den ordentlichen Steuern gilt B 72 vom 24. Januar 2017, S. 40). Absatz 2 wurde im Rahmen der parlamentarischen Beratungen eingefügt. Damit wird klargestellt, dass diese Berücksichtigung bei der Grundstücksgewinnsteuer und den ordentlichen Steuern auch beim vertraglichen Mehrwertausgleich erfolgt und eine solche Anrechnung als Aufwand bis 30 Prozent betragen darf, wenn im verwaltungsrechtlichen Vertrag nach § 105a PBG ein höherer Mehrwertausgleich als 20 Prozent vereinbart wurde.
PBV	– § 31 f
IVHB	–
Urteile	–
Hinweise	– Wegleitung zum Mehrwertausgleich https://mehrwertausgleich.lu.ch
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 105h *Ergänzendes Recht* [1] Der Regierungsrat regelt das Nähere in der Verordnung.	
Erläuterungen	Der Regierungsrat erlässt in der Verordnung Ausführungsvorschriften zum Mehrwertausgleich (B 72 vom 24. Januar 2017, S. 40). Es kann diesbezüglich auf die Erläuterungen der Teilrevision der Planungs- und Bauverordnung vom 1. Dezember 2017 verwiesen werden (www.mehrwertausgleich.lu.ch).
PBV	– §§ 31 a-h
IVHB	–
Urteile	–
Hinweise	–
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 106 *Grundsatz*

Führen Planungen zu Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, ist nach Artikel 5 Absatz 2 RPG volle Entschädigung zu leisten.

Erläuterungen	Nach Artikel 5 Absatz 1 RPG regelt das kantonale Recht einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach diesem Gesetz entstehen. Diese Bestimmung enthält einen Rechtsetzungsauftrag. Der Auftrag ist erfüllt, wenn sich kantonales Recht zu den Vorteilen der genannten Art äussert. Eine materielle Enteignung liegt vor, wenn Planungen zu Eigentumsbeschränkungen führen, die einer Enteignung gleichkommen. In diesen Fällen ist volle Entschädigung geschuldet (Art. 26 Abs. 2 BV und Art. 5 Abs. 2 RPG). Artikel 5 Absatz 2 RPG begründet formell einen direkten bundesgesetzlichen Entschädigungsanspruch des Betroffenen. Sie gibt aber nicht bloss dem Betroffenen eine Mindestgarantie, sondern zugleich dem entschädigungspflichtigen Gemeinwesen eine Schranke gegen die Festsetzung übermässiger Entschädigungsbeiträge. Das ergibt sich insbesondere aus Artikel 34 Absatz 2 RPG, der in solchen Fällen dem Kanton und den Gemeinden die Befugnis einräumt, gegen Entscheide des Kantonsgerichts Beschwerde beim Bundesgericht zu erheben. Als "Planungen nach diesem Gesetz" gelten alle Planungen, die im Dienste des in Artikel 75 BV festgehaltenen Auftrages stehen. Nach der Praxis des Bundesgerichts liegt eine materielle Enteignung vor, "wenn einem Eigentümer der bisherige oder ein voraussehbarer künftiger Gebrauch seiner Sache untersagt oder in einer Weise eingeschränkt wird, die besonders schwer wiegt, weil dem Eigentümer eine wesentliche, aus dem Eigentum fliessende Befugnis entzogen wird. Geht der Eingriff weniger weit, so wird gleichwohl eine materielle Enteignung angenommen, falls ein einziger oder einzelne Grundeigentümer so betroffen werden, dass ihr Opfer gegenüber der Allgemeinheit unzumutbar erschiene und es mit der Rechtsgleichheit nicht vereinbar wäre, wenn hierfür keine Entschädigung geleistet würde. In beiden Fällen ist die Möglichkeit einer zukünftigen besseren Nutzung der Sache indessen nur zu berücksichtigen, wenn im massgebenden Zeitpunkt anzunehmen war, sie lasse sich mit hoher Wahrscheinlichkeit in naher Zukunft verwirklichen. Unter besserer Nutzung eines Grundstücks ist in der Regel die Möglichkeit seiner Überbauung zu verstehen" (BGE 110 Ib 32 E. 4; 109 Ib 15 E. 2, 954; 108 Ib 354 E. 4 u.a.m.). Das Hauptbeispiel einer materiellen Enteignung liegt in der Umzonung eines erschlossenen Grundstückes aus der Bauzone in eine Bauverbotszone. Die bundesgerichtliche Rechtsprechung zur materiellen Enteignung baut auf der sogenannten Dreistufentheorie auf. Darnach sind Eigentumsbeschränkungen in der Regel entschädigungslos. Eine Entschädigung ist geschuldet, wenn die Eigentumsbeschränkung in ihrer Wirkung einer formellen Enteignung gleichkommt und dementsprechend auf einem schweren Eingriff beruht. Dazu kommt das Sonderopfer, das eine Entschädigung vorsieht, wenn der Eingriff zwar weniger schwer ist, aber ein einziger Grundeigentümer oder einzelne Grundeigentümerinnen oder -eigentümer besonders hart betroffen werden (B 119 vom 12. August 1986, S. 41 f. [§ 105], in: GR 1986, S. 763 f.).
PBV	–

Urteile	–
Hinweise	–
Verweise	– Artikel 5 Absatz 2 RPG (Entschädigung für materielle Enteignung)
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 107 *Verweis auf Enteignungsgesetz* Kann keine gütliche Einigung erzielt werden, wird die Entschädigung gemäss Enteignungsgesetz festgesetzt. Neben dem Enteigner ist auch der Enteignete zur Einleitung des Schätzungsverfahrens legitimiert.	
Erläuterungen	Massgebend sind die §§ 76-84 kEntG über die enteignungsähnlichen Eigentumsbeschränkungen in Verbindung mit der Rechtsprechung des Bundesgerichts über die materielle Enteignung (B 119 vom 12. August 1986, S. 42 [§ 106], in: GR 1986, S. 764).
PBV	–
Urteile	–
Hinweise	–
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 108 *Anmerkung im Grundbuch*

Die Auszahlung von Entschädigungen für Eigentumsbeschränkungen ist im Grundbuch anzumerken.

Erläuterungen	Diese Bestimmung stützt sich auf Artikel 5 Absatz 3 RPG. Entschädigungen für Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, sind zurückzuerstatten, wenn sie im Verlaufe der Zeit ganz oder zum Teil rückgängig gemacht werden. Damit Handänderungen solche Rückforderungen nicht zusätzlich erschweren, können die Kantone nach der erwähnten Bestimmung des RPG vorschreiben, dass die Auszahlung von Entschädigungen bei Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch anzumerken ist (B 119 vom 12. August 1986, S. 43 [§ 107], in: GR 1986, S. 765).
PBV	–
Urteile	–
Hinweise	–
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 109 *Grundsatz*

[1] Gemeinden, Gemeindeverbände und Genossenschaften des kantonalen Rechts können für öffentliche Werke oder für Werke im öffentlichen Interesse von den interessierten Grundeigentümern Beiträge an die Bau-, Korrektions-, Betriebs- und Unterhaltskosten erheben. Für Wasser- und Energieversorgungsanlagen steht dieses Recht auch privaten Versorgungsunternehmen zu, die im Einverständnis des zuständigen Gemeinwesens eine Aufgabe im öffentlichen Interesse erfüllen.

[2] Beitragspflichtig sind auch interessierte Eigentümer von Anlagen jeder Art wie Geleise, Leitungen, Kanäle, Seilbahnen und dergleichen, soweit diese nicht bereits als Bestandteil eines Grundstücks erfasst werden.

Erläuterungen

Das kantonale Recht hat nach Artikel 5 Absatz 1 RPG einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vorteile zu regeln, die durch Planungen entstehen. Es handelt sich dabei um Vorteilsabgaben, die im Anschluss an bestimmte Planungshandlungen erhoben werden (sog. Planungsmehrwerte). Darunter fallen namentlich:

- Zonenmehrwerte: Vorteile die dem Eigentümer oder der Eigentümerin erwachsen, wenn sein oder ihr Grundstück von der Landwirtschafts- oder einer ähnlichen Nicht-Bauzone in die Bauzone wechselt oder wenn Aufzonungen oder Gestaltungspläne die zulässige Ausnützung erhöhen.
- Landumlegungsmehrwerte: Vorteile, die eine landwirtschaftliche Güterzusammenlegung, eine Baulandumlegung, eine Gesamtumlegung oder eine Grenzregulierung mit sich bringen.
- Erschliessungsmehrwerte: Vorteile, die Erschliessungsstrassen und Versorgungsleitungen den Grundeigentümerinnen oder -eigentümern gewähren.
- Ausstattungsmehrwerte: Vorteile, die auf Einrichtungen der öffentlichen Hand zurückgehen (Schulen, Spitäler, Verwaltungsdienste, Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs).
- Bewilligungsmehrwerte: Vorteile, die dem Grundeigentümer oder der Grundeigentümerin erwachsen, wenn ihm oder ihr die Baubewilligungsbehörde im Einzelfall eine Mehrausnutzung zugesteht, die vom Bau- und Zonenreglement abweicht.

Wie in den meisten Kantonen werden auch im Kanton Luzern die Planungsmehrwerte auf indirektem Wege mit Steuern und Beiträgen erfasst. In diesem Sinne werden im Kanton Luzern erhoben:

- Grundstückgewinnsteuern,
- Handänderungssteuern,
- Grundeigentümerbeiträge (Vorzugslasten) insbesondere für Strassen, Versorgungsleitungen und Kanalisationen.

Im Übrigen wird in § 109 Abs. 1 PBG für Wasser- und Energieversorgungsanlagen den privaten Versorgungsunternehmen das Recht eingeräumt, von den interessierten Grundeigentümerinnen und -eigentümern Beiträge an die Bau-, Korrektions-, Betriebs- und Unterhaltskosten zu erheben. Dabei wird vorausgesetzt, dass die Unternehmen eine öffentlich-rechtliche Aufgabe im Einverständnis des zuständigen Gemeinwesens erfüllen. Hier geht es insbesondere um Beiträge zugunsten von privaten Wasserversorgungen, Elektrizitätswerken und Erdgasunternehmungen (B 119 vom 12. August 1986, S. 43 f. [§ 108], in: GR 1986, S. 765 f.).

PBV	–
Urteile	– Die Zuweisung der Perimeterbeitragspflicht richtet sich nach den Vorschriften des PBG und der Perimeterverordnung, nicht nach allfälligen zivilrechtlichen Abreden im Baurechtsvertrag. - Die Beitragspflicht trifft den Inhaber oder die Inhaberin eines selbständigen und dauernden Baurechts (und nicht den Grundstückseigentümer oder die -eigentümerin), wenn er oder sie den mit der Erschliessungsanlage entstandenen Vorteil tatsächlich sofort nutzen kann (VGU A 08 3 vom 25. März 2009, E. 3 und 4). – Bestimmung des Beitragsschuldners im Zusammenhang von eingeräumten Baurechten bei öffentlichen Werken bzw. vorliegend bei einer privaten Erschliessungsstrasse. Das selbständige und dauernde Baurecht ist zivilrechtlich ein Grundstück. Das Baurechtsgrundstück ist dementsprechend begrifflich als Grundstück im Sinn von § 3 Absatz 2 PV zu verstehen, das bei der vorliegenden Interessenlage anstelle des Grundstücks der Baurechtsgeberin als interessiertes Grundstück und demnach als perimeterpflichtiges Grundstück für die Kosten einer Privatstrasse heranzuziehen ist (VGU A 08 2 vom 25. März 2009, in: LGVE 2009 II Nr. 28).
Hinweise	–
Verweise	– Perimeterverordnung (insbesondere §§ 1-3)
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 110 *Umfang der Beitragspflicht*

[1] Die Beiträge sind im Verhältnis zu den Vorteilen unter Berücksichtigung allfälliger Nachteile, die den Grundstücken aus dem Werk entstehen, zu bemessen.

[2] Die Summe der Beiträge der Interessierten darf zusammen mit dem Gemeindeanteil und allfälligen Leistungen von Bund, Kanton usw. die Gesamtkosten nicht übersteigen.

Erläuterungen	–
PBV	–
IVHB	–
Urteile	–
Hinweise	–
Verweise	– § 5 PV (Umfang)
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 111 *Pfandrecht* Gemeinden, Gemeindeverbände, Genossenschaften des kantonalen Rechts und Versorgungsunternehmen haben für ihre Beitragsforderungen ein den übrigen Pfandrechten im Rang vorgehendes gesetzliches Pfandrecht ohne Eintrag im Grundbuch, und zwar für Baukosten für die Dauer von zehn Jahren und für Betriebs- und Unterhaltskosten für die Dauer von zwei Jahren je seit Fälligkeit.	
Erläuterungen	Gemäss § 109 PBG können Gemeinden, Gemeindeverbände und Genossenschaften des kantonalen Rechts für öffentliche Werke oder Werke im öffentlichen Interesse von den interessierten Grundeigentümerinnen und -eigentümern Beiträge an die Bau-, Korrektions-, Betriebs- und Unterhaltskosten erheben. Für Wasser- und Energieversorgungsanlagen steht dieses Recht auch privaten Versorgungsunternehmen zu, die im Einverständnis mit dem zuständigen Gemeinwesen eine Aufgabe im öffentlichen Interesse erfüllen. Für die Beitragsforderungen besteht ein gesetzliches Pfandrecht für Baukosten für die Dauer von fünf, für Betriebs- und Unterhaltskosten für die Dauer von zwei Jahren. Um präzis zu regeln, ab welchem Zeitpunkt die Frist läuft; es ist sinnvoll, dafür auf den Zeitpunkt der rechtskräftigen Festsetzung der Beträge beziehungsweise der Fälligkeit abzustellen (B 55 vom 5. Mai 2000, S. 19, in: GR 2000, S. 1194 f.).
PBV	–
IVHB	–
Urteile	–
Hinweise	–
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 112 *Ergänzendes Recht* Der Regierungsrat regelt das Nähere mit Verordnung.	
Erläuterungen	Das Nähere ist in der Verordnung über Grundeigentümer-Beiträge an öffentliche Werke (Perimeterverordnung) geregelt (B 119 vom 12. August 1986, S. 45 [§ 111], in: GR 1986, S. 767).
PBV	–
IVHB	–
Urteile	–
Hinweise	–
Verweise	– Perimeterverordnung
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 112a *Baubegriffe und Messweisen*

[1] Der Kanton regelt abschliessend die Anwendbarkeit der Baubegriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 22. September 2005.

[2] Für die folgenden Baubegriffe und Messweisen gilt:

a. Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.
b. Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen.
c. Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die eine Gesamthöhe von 4,5 m und eine anrechenbare Gebäudefläche von 50 m^2 nicht überschreiten und nur Nebennutzflächen enthalten.
d. Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten eine Gesamthöhe von 4,5 m und eine anrechenbare Gebäudefläche von 50 m^2 nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.
e. Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain. Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.
f. Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.
g. Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.
h. Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis zu 1,5 m über die Fassadenflucht hinaus und dürfen – mit Ausnahme der Dachvorsprünge – ein Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten.
i. Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt. Sie gelten als unbedeutend nach Absatz 2e, solange die Zurückversetzung in ihrer Breite nicht mehr als ein Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts beträgt.
j. Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.
k. Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.
l. Die lichte Höhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des fertigen Bodens und der Unterkante der fertigen Decke beziehungsweise Balkenlage, wenn die Nutzbarkeit eines Geschosses durch die Balkenlage bestimmt wird.

[3] Der Regierungsrat regelt das Nähere zu den Baubegriffen und Messweisen in der Verordnung.

Erläuterungen	<u>Absatz 1</u> Mit dem Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe hat sich der Kanton Luzern verpflichtet, seine Gesetzgebung zumindest im Umfang der von der IVHB erfassten Baubegriffe anzupassen. Der Beitritt zur IVHB bedeutet aber nicht, dass die dort im Anhang 1 aufgeführten 30 Baubegriffe und Messweisen automatisch zum Bestandteil des kantonalen Rechts werden. Ihre Geltung erlangen sie erst, wenn sie auf dem Weg der Gesetzgebung in das kantonale Recht überführt sind, wie dies im

	§ 112a Absatz 2 PBG für einen grossen Teil der Begriffe und Messweisen der IVHB geschehen ist. So werden hier - in Übereinstimmung mit den Vorgaben der IVHB - das massgebende Terrain (Ziff. 1.1 des Anhangs 1 zur IVHB), die Gebäude (Ziff. 2.1), die Kleinbauten (Ziff. 2.2), die Anbauten (Ziff. 2.3), die Fassadenflucht (Ziff. 3.1), die Fassadenlinie (Ziff. 3.2), die projizierte Fassadenlinie (Ziff. 3.3), die vorspringenden Gebäudeteile (Ziff. 3.4), die rückspringenden Gebäudeteile (Ziff. 3.5), die Gebäudelänge (Ziff. 4.1), die Gebäudebreite (Ziff. 4.2) und die lichte Höhe (Ziff. 5.4) definiert. Weitere Regelungen der IVHB sind in den Abschnitten Bauziffern (Überbauungs- und Grünflächenziffer [§§ 25 und 27 PBG]), Baulinien und Baubereich (§ 30 PBG), Abstände (Grenzabstand [§§ 120 und 125 PBG] und Gebäudeabstand [§ 130 PBG]) sowie Höhenmasse (Gesamt- und Fassadenhöhe [§ 139 Abs. 1 und 3 PBG]) übernommen worden (siehe die Erläuterungen zu diesen Bestimmungen). Soweit es gerechtfertigt ist und insbesondere auch der bisherigen Aufteilung der Regelungskompetenzen zwischen Kanton und Gemeinden entspricht, werden in Nachachtung der mit dem Konkordat angestrebten Vereinheitlichung auch Mindest- und Maximalmasse auf kantonaler Ebene vorgegeben. Es sind dies die zulässigen Masse für Kleinbauten, Anbauten und Unterniveaubauten (§§ 112a Abs. 2c und d und 125 PBG), für vor- und rückspringende Gebäudeteile (§ 112a Abs. 2h und i PBG), für den Grenzabstand (§§ 122 Abs. 1 und 124-126 PBG) und für den Gebäudeabstand (§§ 131 und 132 PBG). Durch die Gemeinden auf kommunaler Stufe festzulegen sind vorweg Überbauungs- und Grünflächenziffern (§§ 25 und 27 PBG), die Gesamthöhen für Bauten und Anlagen (§ 139 Abs. 1 PBG), Fassaden- und Traufhöhen (§ 139 Abs. 3 und 5 PBG), allfällige Zurückversetzungen für das oberste Geschoss (§ 139 Abs. 4 PBG) sowie Gebäudelängen und -breiten (§ 112a Abs. 2j und k PBG). Es ist nicht zulässig, von den Begriffen und Messweisen der IVHB abweichende Definitionen für die genannten Regelungsbereiche zu verwenden. Das gilt sowohl für die kantonale wie auch die kommunale Ebene. Mit der Regelung zur Anwendbarkeit der Baubegriffe und Messweisen der IVHB in § 112a Absatz 1 PBG wird sichergestellt, dass auch auf kommunaler Ebene ausschliesslich die vom kantonalen Recht eingeführten Begriffe und Messweisen verwendet werden. Die möglichen Inhalte der kommunalen Bau- und Zonenreglemente in § 36 PBG sind darauf abgestimmt (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 41 f., in: KR 2013, S. 557 f.). ► Der Regierungsrat setzt Absatz 1 gemeindeweise in Kraft (vgl. Anhang PBG). <u>Absatz 2a</u> Hier wird das massgebende Terrain in Übereinstimmung mit dem Wortlaut in Ziffer 1.1 des Anhangs 1 zur IVHB definiert. Diesem Begriff kommt im Baurecht zentrale Bedeutung zu; er findet sich denn auch wieder im Zusammenhang mit den Begriffen der Fassadenflucht (§ 112a Abs. 2e PBG), der Fassadenlinie (§ 112a Abs. 2f PBG) und damit auch des Grenz- und Gebäudeabstandes (§§ 120 ff. PBG), der Unterniveaubauten (§ 125 PBG) und der Gesamthöhe (§ 139 Abs. 1 PBG). Es besteht die Möglichkeit, das massgebende Terrain, das entsprechend der geltenden Rechtsprechung dem natürlich gewachsenen Geländeverlauf entspricht, in einem Planungs- oder Baubewilligungsverfahren aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen abweichend festzulegen. So soll das Terrain etwa bei Gesamtüberbauungen im Rahmen eines Sondernutzungsplanes zur Realisierung einer planerisch optimierten Lösung abweichend vom natürlichen Geländeverlauf festgelegt werden können, wenn dieser natürliche Geländeverlauf keine

	zweckmässige Bezugshöhe ist (vgl. Erläuterungen, Fragen, Interpretationen zur IVHB des Instituts für Raumentwicklung vom Mai 2011, S. 4 f., [http://irap.hsr.ch/fileadmin/user_upload/irap.hsr.ch/Publikationen/Projektberichte/Normen%20und%20Harmonisierung%20der%20Bau-%20und%20Planungsgesetzgebung/pdf_IVHB/IVHB_Erlaeuterungen_20110525.pdf]). Ziffer 2.5 der SIA-Norm 423 (Gebäudedimensionen und Abstände) präzisiert dazu, eine vom natürlichen gewachsenen Geländeverlauf abweichende Festlegung des massgebenden Terrains könne insbesondere wegen Hochwassergefahr, einer Gefährdung des Grundwassers oder aus Gründen der Siedlungsentwässerung zweckmässig sein. In diesem Sinn ist zur Festlegung des massgebenden Terrains aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen in jedem Fall eine restriktive Praxis der Gemeinden angezeigt (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 42, in: KR 2013, S. 559). <u>Absatz 2 c und d</u> Im Absatz 2c und d werden - neben den begrifflichen Definitionen in Übereinstimmung mit den Ziffern 2.2 und 2.3 des Anhangs 1 zur IVHB - die Maximalmasse für die Kleinbauten und die Anbauten vorgegeben. Die zulässige Gebäudefläche ist auf 50 m^2 festgelegt, was genügend gross ist, erlaubt doch diese Fläche die Realisierung einer Doppelgarage und deckt damit den häufigsten Anwendungsfall ab. Die Gesamthöhe ist auf 4,5 m festgelegt, da bei der Gesamthöhe auch das Giebeldreieck einzurechnen ist (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 43, in: KR 2013, S. 559). <u>Absatz 2e, f und g</u> Im Absatz 2e, f und g sind entsprechend dem Wortlaut in den Ziffern 3.1-3.3 des Anhangs 1 zur IVHB die auch untereinander zusammenhängenden Begriffe Fassadenflucht, Fassadenlinie und projizierte Fassadenlinie definiert. Die projizierte Fassadenlinie, also die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung, ist bestimmend für die Ermittlung der anrechenbaren Gebäudefläche bei der Überbauungsziffer (§ 25 Abs. 1 PBG), der Gebäudelänge und -breite (§ 112a Abs. 2j und k PBG), der Grenzabstände unter Berücksichtigung der vor- und rückspringenden Gebäudeteile (§§ 120, 122 und 124-126 PBG) und der Gebäudeabstände (§§ 130-132 PBG) (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 43, in: KR 2013, S. 559 f.). <u>Absatz 2h</u> Absatz 2h definiert vorspringende Gebäudeteile entsprechend dem Wortlaut in Ziffer 3.4 des Anhangs 1 zur IVHB. Dabei wird eine zulässige Tiefe des vorspringenden Gebäudeteils von 1,5 m als vertretbar erachtet (vgl. dazu im Einzelnen die Erläuterungen zu § 120 PBG). Zur Sicherstellung eines einheitlichen Vollzugs sind die Masse zur zulässigen Tiefe und Breite des Vorsprungs auf kantonaler Ebene festgelegt worden (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 43 f, in: KR 2013, S. 560 f.). <u>Absatz 2i</u> Den rückspringenden Gebäudeteilen gemäss Absatz 2i (vgl. Ziff 3.5 des Anhangs 1 zur IVHB) kommt in erster Linie für die Bestimmung der anrechenbaren Gebäudefläche zur Ermittlung der Überbauungsziffer Bedeutung zu. Anders als vorspringende Gebäudeteile, die nur bis zu den vorgegebenen Massen als solche gelten und insofern ohne Auswirkung auf den Grenzab-

	stand bleiben, beeinflussen die rückspringenden Gebäudeteile den Grenzabstand des Hauptgebäudes nicht. Für die Festlegung, wann ein rückspringender Gebäudeteil noch als unbedeutend zu gelten hat, ist nicht das Mass des Rücksprungs, sondern das Verhältnis zum Fassadenabschnitt relevant. Dies wird mit der Umschreibung zum Ausdruck gebracht, dass rückspringende Gebäudeteile als unbedeutend gelten, solange die Rückversetzung in ihrer Breite nicht mehr als einen Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts beträgt. Wird der Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts überschritten, gelten die rückspringenden Gebäudeteile demnach nicht mehr als unbedeutend. Als Folge davon verläuft die projizierte Fassadenlinie in diesen Fällen entlang der Flucht des rückspringenden Gebäudeteils, womit sich die anrechenbare Gebäudefläche und damit auch die Überbauungsziffer reduziert. Zwar ergäbe sich in diesen Fällen auch ein anderer Grenzabstand, was aber mit Blick auf die in der Regel gradlinig verlaufenden Grundstücksgrenzen ohne praktische Bedeutung bleibt (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 44, in: KR 2013, S. 561 f.). <u>Absatz 2j und k</u> Die Definitionen zur Gebäudelänge und -breite im Absatz 2j und k entsprechen dem Wortlaut in den Ziffern 4.1 und 4.2 des Anhangs 1 zur IVHB. Die zulässigen Längen und Breiten der Gebäude haben die Gemeinden bei Bedarf im Bau- und Zonenreglement festzulegen (vgl. § 36 Abs. 2 Ziff. 2 PBG) (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 44 f., in: KR 2013, S. 562).
PBV	–
Urteile	**I. Absatz 1** … **II. Absatz 2** 1. Allgemein – Die IVHB-Begriffsdefinitionen in § 112a Abs. 2 PBG sind nicht unmittelbar, sondern erst mit der gemeindeweisen Inkraftsetzung der revidierten Bau- und Zonenordnung durch den Regierungsrat anwendbar. Bis dahin gelten die Begriffsdefinitionen des bisherigen Rechts weiter, sofern diese im Anhang PBG aufgeführt sind. Im Anhang fehlend und daher sofort anwendbar ist die neue Begriffsdefinition für die Gebäudelänge (§ 112a Abs. 2j i.V.m Abs. 2e, f und g PBG). Sofort anwendbar sind zudem die bereits vollumfänglich in Kraft gesetzten Begriffe zur Baulinie (§ 30 Abs. 1 PBG) und zum Baubereich (§ 30 Abs. 2 PBG), wobei hier nach § 30 Abs. 5 PBG für den Begriff des vorspringenden Gebäudeteils § 112a Abs. 2h PBG bereits massgebend ist (LGVE 2016 IV Nr. 1 = KGU 7H 14 207 vom 11. Januar 2016). 2. Buchstabe a – Bei Widersprüchen zwischen älteren und neueren Plänen (i.c. Höhenlinienplan, Bebauungsplan, Baupläne) und angesichts des Alters der genannten Pläne (i.c. 70 Jahre und mehr) liegt es – insbesondere, wenn auf einem Grundstück mehrfach Terrainveränderungen vorgenommen wurden – aus Praktikabilitäts- und Kontinuitätsüberlegungen sowie mit Blick auf die Rechtssicherheit nahe, auf die jeweils aktuellsten vorhandenen Angaben abzustellen, soweit nicht zwingende Gründe gegen ein solches Vorgehen sprechen. Sollen demgegenüber weiter zurückliegende Pläne herangezogen werden, muss substantiiert aufgezeigt werden, weshalb die in den äl-

	teren Plänen enthaltenen Angaben aussagekräftiger sind als diejenigen der neueren Pläne respektive dass und inwiefern die neueren Pläne unklare, ungenaue oder gar unzutreffende Angaben enthalten (KGU 7H 18 226 vom 5. Mai 2020, E.7.3.3). – Die Rechtsprechung zum altrechtlichen "gewachsenen Terrain" gilt grundsätzlich auch für das neurechtliche "massgebende Terrain" i.S.v. § 112a Abs. 2a PBG (n.p. KGU 7H 16 207/214/215 vom 8. November 2017, E. 10.2). 3. Buchstabe b … 4. Buchstabe c – Wärmepumpen sind Anlagen und keine Kleinbauten, weshalb keine Grenzabstände eingehalten werden müssen. Eine bauliche Anlage wird dann als Baute qualifiziert, wenn diese Menschen, Tiere oder Sachen gegen äussere Einflüsse zu schützen vermag und mehr oder weniger abgeschlossen ist. Generell ausgedrückt liegt eine Baute erst dann vor, wenn sie eine in irgendeiner Art ausgestaltete Aussenhülle aufweist, in welche etwas hineingestellt oder von der etwas herausgenommen werden kann (n.p. KGU 7H 18 137 E. 6). 5. Buchstabe d … 6. Buchstabe e … 7. Buchstabe f … 8. Buchstabe g … 9. Buchstabe h … 10. Buchstabe i … 11. Buchstabe j – Gemäss den Erläuterungen zur IVHB sind Schwimmbecken von der projizierten Fassadenlinie nicht erfasst, nicht einmal dann, wenn sie räumlich direkt an das Wohngebäude gebaut wären (KGU 7H 20 142/7H 20 149 vom 28. März 2021 E. 3.1.4). – Eine zwei Mehrfamilienhäuser verbindende "Treppenanlage mit Treppenmauer" tritt i.c. nicht fassadenbildend in Erscheinung und ist entsprechend bei der Berechnung der Gebäudelänge nicht zu berücksichtigen, da sie optisch weder als kompakter, einheitlicher Zwischenbau wahrgenommen noch verbindet die projektierten Häuser funktional miteinander verbindet. Damit ist sie nicht als Teil der beiden Baukörper anzusehen (n.p. KGU 7H 19 53 vom 18. August 2020 E. 6.4.4) – Zwei Mehrfamilienhäuser sind mit einem gemeinsamen Treppenhaus zusammengebaut. Da bei der Bestimmung der Fassadenflucht nach § 112a Abs. 2 lit. e PBG entscheidend auf die äusseren Punkte des Baukörpers

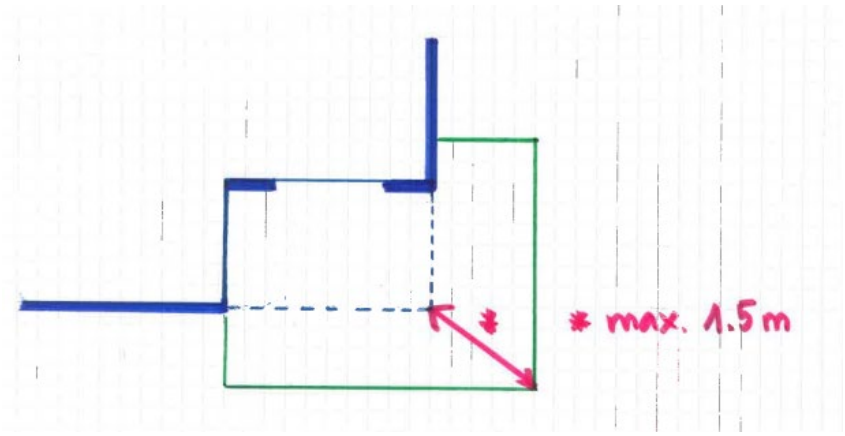
	über dem massgebenden Terrain abgestellt wird, zählt das Treppenhaus auch zur Fassadenflucht. Diese Fassadenflucht wird nirgends durch- oder unterbrochen. Dass das Treppenhaus zurückversetzt und der Zugang offen ausgestaltet ist, ändert daran nichts. Das flächenkleinste Rechteck umfasst somit im vorliegenden Fall die komplette Baute, d.h. die beiden Wohnbauten inkl. dem Zwischentrakt. Nicht mehr entscheidend ist (im Gegensatz zum früheren Recht) die optische Wirkung, wobei vorliegend die beiden Häuser ohnehin auch optisch als eine Einheit erscheinen. (KGU 7H 18 269 vom 22.11.2019, E. 3.5.2, 3.6.2). – Für die Frage, ob zwei Gebäudeteile hinsichtlich ihrer Gebäudelängen zusammenzurechnen oder als selbständige Einheiten zu behandeln sind, kann nicht ein abstrakter Mindestabstand ausschlaggebend sein. Vielmehr ist eine Einzelfallbetrachtung vorzunehmen, wobei verschiedene Faktoren eine Rolle spielen können. Zu beachten ist insbesondere das Verhältnis der Lücke zur zusammengerechneten Gesamtlänge der betreffenden Gebäudeteile. Je schmaler die Lücke im Vergleich zu den Längen der beiden Bauten ist, desto mehr verliert sie optisch an Wirkung, was den Eindruck einer durchgehenden Fassade fördert. Weiter sind bauliche oder gestalterische Unterschiede zu berücksichtigen. Visuell wahrnehmbare Kontraste zwischen den Gebäudeteilen können für die Annahme unabhängiger Baukörper sprechen. Ferner spielt – zumindest als Indiz – auch eine Rolle, wie das funktionale Verhältnis der Gebäudeteile zueinander zu bewerten ist. Im konkreten Fall war eine Zusammenrechnung nicht gerechtfertigt, weil keine bauliche und funktionelle Verbundenheit zwischen den beiden äussersten benachbarten Gebäudeteilen (Carports) bestand, womit insgesamt nicht der Eindruck einer massiven, stadtähnlichen Häuserzeile entstand (n.p. KGU 7H 15 261 vom 19. August 2016, E.4.4.7 und 4.6.1) – Die im neuen § 112a Absatz 2 PBG definierten Begriffe und Messweisen sind bei der Ermittlung der Gebäudelänge unmittelbar anzuwenden. Die Gebäudelänge erfasst – mit Ausnahme der vorspringenden und unbedeutend rückspringenden Gebäudeteile – sämtliche Teile des Gebäudes, und zwar unabhängig von deren Nutzungszweck. In Abweichung zur bisherigen Rechtsprechung sind Gebäudeteile, welche die Masse des vorspringenden Gebäudeteils gemäss § 112a Absatz 2h PBG übersteigen, voll anzurechnen. Eine Privilegierung, wie sie das frühere Recht [§ 44 Abs. 2 aPBV] kannte, entfällt nach dem revidierten PBG (KGU 7H 13 103 vom 9. September 2014, E. 5, in: LGVE 2014 IV Nr. 7). 12. Buchstabe k … 13. Buchstabe l – Bei Dachfenstern (welche vom Rauminnern betrachtet in die Innenseite der Dachschräge versenkt sind) ist die lichte Raumhöhe bei der Höhe der Innenseite der Dachschräge und nicht bei der Ebene der Fensterrahmen zu messen. Die unter den Fenstern entstehenden Erhöhungen führen nicht zu einer erweiterten Begehbarkeit. Insofern führt dies auch nicht zu einer effektiven Nutzbarkeit dieser Flächen (KGU 7H 20 115 vom 14. Mai 2021 E. 4.4.3). **III. Absatz 3** …
Hinweise	– In den älteren Bestimmungen des PBG (vor 1.1.2014) fehlte eine gesetzliche Definition des «gewachsenen Terrains». Die nach neuem Recht mög-

	liche, abweichende Festlegung des massgebenden Terrains wurde in der Praxis schon nach altem Recht ohne ausdrückliche gesetzliche Grundlage im Sinne einer zweckmässigen Auslegung bzw. Lückenfüllung praktiziert, z.B. in Bebauungsplänen, wenn die Baufläche an das Niveau der Strassen angepasst wurde. Sie sollte im Rahmen eines Sondernutzungsplanes weiterhin zulässig sein, auch wenn die IVHB noch nicht eingeführt wurde, zumal es im älteren Recht keine § 112a Abs. 1a PBG entsprechende Vorschrift gab und die Frage somit weder positiv noch negativ geregelt war. Die abweichende Festlegung muss aber planerisch oder erschliessungstechnisch begründet sein und das Terrain darf insgesamt nicht zu Lasten der Nachbarn verändert werden. – § 112a Absatz 1 PBG ist trotz Erwähnung im Anhang PBG eine neue Bestimmung und erklärt die abschliessende Anwendbarkeit der neuen Baubegriffe und Messweisen gemäss IVHB. Dieser Absatz 1 kann bis zur gemeindeweisen Inkraftsetzung der neuen Bestimmungen (nach Einführung von Gesamthöhen etc.) noch keine Geltung haben, weil bis dahin noch die alten Baubegriffe anwendbar sind. Die IVHB-Begriffsdefinitionen in § 112a Abs. 2 PBG sind wie das Kantonsgericht entschieden hat, nicht unmittelbar, sondern erst mit der gemeindeweisen Inkraftsetzung der revidierten Bau- und Zonenordnung durch den Regierungsrat anwendbar. Bis dahin gelten die Begriffsdefinitionen des bisherigen Rechts weiter, sofern diese im Anhang PBG aufgeführt sind. Im Anhang fehlend und daher sofort anwendbar ist die neue Begriffsdefinition für die Gebäudelänge (§ 112a Abs. 2j i.V.m Abs. 2e, f und g PBG). Sofort anwendbar sind zudem die bereits vollumfänglich in Kraft gesetzten Begriffe zur Baulinie (§ 30 Abs. 1 PBG) und zum Baubereich (§ 30 Abs. 2 PBG), wobei hier nach § 30 Abs. 5 PBG für den Begriff des vorspringenden Gebäudeteils § 112a Abs. 2h PBG massgebend ist (KGU 7H 14 207 vom 11. Januar 2016). Gestützt auf die allgemeinen Erwägungen im erwähnten Urteil ist davon auszugehen, dass für den in § 154 PBG und § 55 Abs. 2b PBV verwendeten Begriff "lichte Höhe" § 112a Abs. 2l PBG ebenfalls bereits anwendbar ist. – Gemäss § 112a Abs. 2h dürfen vorspringende Gebäudeteile höchstens bis zu 1.5 m über die Fassadenflucht hinausragen und dürfen – mit Ausnahme der Dachvorsprünge – einen Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten. Bislang unklar war, ob diese "Ein-Drittel-Regelung" für jedes Geschoss separat gilt oder gesamthaft pro Fassadenseite (und alle Balkone auf einer Fassadenseite somit übereinander angeordnet werden müssen, andernfalls ihre Länge addiert werden müsste). Abklärungen haben ergeben, dass es auf Stufe IVHB keine Regelung gibt und es deshalb im Gestaltungsermessen der Kantone liegt zu bestimmen, wie die Berechnungsweise zu erfolgen hat. Es soll daher die "Ein-Drittel-Regelung" pro Etage gelten. Dies führt dazu, dass vorspringende Gebäudeteile nicht auf jeder Etage am selben Ort (übereinander) positioniert werden müssen, sondern auch versetzt angeordnet werden dürfen. Damit wird der architektonische Spielraum erhöht ohne Nachteil für die Nachbarn. Allerdings bleibt die Rechtsprechung hierzu vorbehalten. – Sind mehrere vorspringende Gebäudeteile auf gleicher Ebene entlang desselben Fassadenabschnitts geplant, darf für die Beantwortung der Frage, ob nach § 112 Absatz 2h PBG ein Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschritten ist, nicht jeder vorspringende Gebäudeteil einzeln betrachtet werden. Die Längen der einzelnen Gebäudeteile sind vielmehr zusammenzuzählen. Andernfalls wären bei einem massgebenden Fassadenabschnitt von 10 m drei vorspringende Gebäudeteile von je 3 m (insgesamt also 9 m) realisierbar, ohne dass sie innerhalb der

projizierten Fassadenlinie zu liegen kämen. Ein einzelner Balkon von 4 m Länge am gleichen Fassadenabschnitt dagegen bewirkte bereits, dass die projizierte Fassadenlinie den Balkon mitumfasste.

– In einer W2-Zone mit einer zulässigen Gebäudelänge von maximal 25 m ist ein Bauvorhaben geplant, welches zwei Wohngebäude und einen dazwischen liegenden Garagentrakt vorsieht, der aber bergseitig nicht sichtbar und mit einer Rasenfläche überdeckt ist, somit nur von vorne sichtbar ist und als Untergeschoss betrachtet werden kann. Auch wenn nur die talseitige Fassade des Zwischentrakts sichtbar ist, bildet diese eine Fassadenflucht und somit liegt eine projizierte Fassadenlinie vor (§ 112a Abs. 2e - g PBG). Der Zwischentrakt ist daher bei der Gebäudelänge zu berücksichtigen. Es empfiehlt sich, im BZR solche Fälle von der Anrechnung zur Gebäudelänge ausnehmen, allenfalls eine Ausnahmebewilligung vorzusehen.

– Massgebend für die Beurteilung eines Eckbalkons als hervorspringender Gebäudeteil ist einerseits der zugehörige Fassadenabschnitt und andererseits die gesamte Länge des Eckbalkons, also nicht nur jener innerhalb der Fassadenflucht. Auch wenn der Balkon über die Ecke «lappt», kann man diesen überlappenden Teil nicht von der Länge des Balkons subtrahieren. Bei der 1/3-Regel ist zudem zentral, dass auch der Verlauf eines Balkons um die Ecke des Gebäudes die 1.5 m nicht überschreitet. Demnach darf auch die Diagonale von der Ecke der Fassade zur Ecke des Eckbalkons nicht mehr als 1.5 m betragen (in der nachfolgenden Skizze der rote Pfeil):



– Für Dachvorsprünge gilt in der Breite eine besondere Regelung. Bei Dachvorsprüngen gilt die Einschränkung, dass der Vorsprung nicht mehr als 1/3 des zugehörigen Fassadenabschnitts betragen darf, nicht. Dachvorsprünge sollen demnach entlang der gesamten Fassade um das zulässige Mass über die Fassadenflucht hinausragen dürfen. Dies bedeutet, dass bei Dachvorsprünge, die übers Eck gehen, anders als bei den übrigen vorspringenden Gebäudeteilen, nicht die maximale Eckdistanz gemessen wird, sondern stets nur die Distanz zwischen der jeweiligen Fassade und dem Vorsprung. Die Meinung des Gesetzgebers war es, dass Dachvorsprünge bis zu 1.50 m zulässig sein sollen, unabhängig davon, ob sie übers Eck verlaufen oder nicht (RD, 21.10.2022).
– Bei der Beurteilung der Frage, ob es sich um einen vorspringenden Gebäudeteil handelt, sind die Gesamtflächen ausschlaggebend. Eine Aufsplittung ist nicht zulässig. Wenn ein Dachvorsprung demnach mehr als 1.50 m beträgt, greift § 112a Abs. 2h PBG nicht. Wenn ein Dachvorsprung demnach zum Beispiel 2 m beträgt, dann ist die Bestimmung nicht anwendbar. Nicht zulässig wäre es, von den 2 m die nach § 112a Abs. 2h

	PBG zulässige Vorsprungslänge von 1.50 m in Abzug zu bringen (21.10.2022).
Verweise	–
Skizzen	– 4a Vor- und rückspringende Gebäudeteile (§ 112a Abs. 2e und h PBG) – 4b Vor- und rückspringende Gebäudeteile (§ 112 Abs. 2h und i PBG) – 5 Gebäudelänge und -breite (§ 112a Abs. 2j und k PBG) [https://baurecht.lu.ch/-/media/Baurecht/Dokumente/Skizzen_Baubegriffe_Messweisen.pdf?la=de-CH] – vgl. auch Figuren 2.1 - 2.3 (Gebäude, Anbauten und Kleinbauten), 3.1 - 3.3 (Fassadenflucht und Fassadenlinie) und 3.4 des Anhangs 2 zur IVHB (Vorspringende Gebäudeteile [Schnitt und Seitenansicht]) [https://baurecht.lu.ch/-/media/Baurecht/Dokumente/Konkordat_Anhang_2.pdf?la=de-CH]
Muster BZR	–

§ 113 *Benützung öffentlichen Grundes*

Wer öffentlichen Grund für private Zwecke vorübergehend (Bauarbeiten, Materialdeponien usw.) oder dauernd (Unterniveaubauten, Balkone, Erker usw.) beanspruchen will, hat die Bewilligung des Eigentümers einzuholen, der dafür eine angemessene Gebühr verlangen kann. Die Höhe der Gebühren und die Art der Erhebung sind für den staatlichen Grund vom Regierungsrat in einer Verordnung und für den kommunalen Grund von den Stimmberechtigten der Gemeinden in einem Reglement festzusetzen. Das in den Gemeindeordnungen vorgesehene Rechtsetzungsverfahren und die Vorschriften des Strassengesetzes bleiben vorbehalten.

Erläuterungen	In § 113 wird zwischen der vorübergehenden und der dauernden Inanspruchnahme von öffentlichem Grund für private Zwecke unterschieden. Bei der vorübergehenden Beanspruchung handelt es sich in der Regel um gesteigerten Gemeingebrauch und bei der dauernden Inanspruchnahme um Sondernutzung. Im Weiteren wird bestimmt, dass die Höhe der Gebühren und die Art der Erhebung für den staatlichen Grund vom Regierungsrat in einer Verordnung und für den kommunalen Grund von den Stimmberechtigten der Gemeinden in einem Reglement festzusetzen sind. Diese Vorschrift ist nötig, weil die Gebühren nicht in jedem Einzelfall neu angeordnet werden dürfen. Vielmehr müssen die Gebühren in einem gesetzlichen Erlass oder aufgrund einer Delegation des Gesetzgebers in einer Verordnung geregelt werden (B 119 vom 12. August 1986, S. 46 [§ 112], in: GR 1986, S. 768).
PBV	–
Urteile	–
Hinweise	–
Verweise	– §§ 25 (Gebühren für den gesteigerten Gemeingebrauch und die Sondernutzung) und 26 StrG (Befreiung von Gebühren und Verzicht auf Gebührenerhebung) – §§ 4 (Gebühren für den gesteigerten Gemeingebrauch), 5 (Gebühren für die Sondernutzung) und 6 StrV (Verzicht und Befreiung)
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 114 *Zeichen und Einrichtungen auf privatem Grund; vorbereitende Handlungen*

[1] Erfordert es das öffentliche Interesse, können Kanton und Gemeinden sowie Unternehmen der Wasser- und Energieversorgung auf Privatgrundstücken und an privaten Bauten unentgeltlich Zeichen und Einrichtungen wie Strassentafeln, Verkehrssignale, Hinweistafeln für Verteilnetze, Vorrichtungen für Fahrleitungen und Beleuchtungen, Hydranten usw. anbringen lassen. Dabei haben sie die Wünsche der betroffenen Grundeigentümer für Art und Standort der Anbringung soweit als möglich zu berücksichtigen.

[2] Die Kosten für Erstellen, Unterhalt, Verlegen und Entfernen dieser Anlagen und für die notwendigen Anpassungsarbeiten tragen die Berechtigten.

[3] Massnahmen zur Vorbereitung von Planung und Projektierung wie Begehungen, Planaufnahmen, Vermessungen und Bodenuntersuchungen sind zu dulden. Sie sind im voraus dem Besitzer des betroffenen Grundstücks in angemessener Weise anzuzeigen. Der durch diese Massnahmen entstandene Schaden ist zu ersetzen. Im Streitfall wird die Entschädigung im Schätzungsverfahren nach dem Enteignungsgesetz festgesetzt. Allfällige Schadenersatzforderungen sind bei der Schätzungskommission einzureichen. Sie verjähren innert Jahresfrist seit Kenntnis des Schadens, spätestens aber nach Ablauf von fünf Jahren seit dem schädigenden Ereignis.

Erläuterungen	Nach § 114 sind auch die Wasser- und Energieversorgungsunternehmen ermächtigt, auf Privatgrundstücken und an privaten Bauten unentgeltlich Zeichen und Einrichtungen anzubringen. Diese Unternehmungen erstellen namentlich Hinweistafeln auf die in den Verteilnetzen eingebauten Schieber, unterirdische Hydranten usw. (B 119 vom 12. August 1986, S. 46 [§ 113], in: GR 1986, S. 768).
PBV	–
Urteile	–
Hinweise	–
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 115 *Strassenbenennung, Häusernummerierung*

[1] Die Benennung der öffentlichen und privaten Strassen, Plätze und Wege und die Häusernummerierung sind Sache der Gemeinde, die begründete Wünsche nach Möglichkeit zu berücksichtigen hat.

[2] Ihr Entscheid kann mit Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat angefochten werden.

Erläuterungen	Absatz 1 Die Gemeinde ist ermächtigt, sowohl öffentliche als auch private Strassen, Plätze und Wege zu benennen (B 119 vom 12. August 1986, S. 46 [§ 114], in: GR 1986, S. 768). Absatz 2 Der zweite Satz von Absatz 2 wurde mit der Änderung des PBG vom 19. Juni 2017 gestrichen, weil der Ausschluss des Zugangs zu einem Gericht der Rechtsweggarantie gemäss Bundesverfassung widerspricht. (B 72 vom 24. Januar 2017, S. 47)
PBV	–
Urteile	– Das Ziel einer eindeutigen Gebäudeadressierung kann am besten erreicht werden, wenn sich die Adresse aus einer Ortschaft (mit Postleitzahl), einem Strassennamen und einer Hausnummer zusammensetzt. Für die Adressierung eines Gastwirtschaftsbetriebes kann nicht eine Bezeichnung verwendet werden, welche sich auf einen Firmennamen und nicht auf einen Strassennamen, Platz, Weiler oder Hof als benanntes Gebiet bezieht. Es ist aber möglich, den Firmennamen in der Gebäudeadresse als Zusatz anzubringen (RRE Nr. 1385 vom 17. Dezember 2013, in: LGVE 2013 VI Nr. 12). – Bei der Strassenbenennung und Häusernummerierung ist im Interesse der Rechtssicherheit eine gewisse Kontinuität zu wahren. Häufig auftretende Verwechslungen mit einer andern Strassenbezeichnung können eine Änderung der Strassenbenennung rechtfertigen. Dem Gemeinderat steht in diesem Bereich ein grosses Ermessen zu (RRE Nr. 770 vom 10. Juni 2003, in: LGVE 2003 III Nr. 20).
Hinweise	–
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 116 *Reklameverordnung*

[1] Der Regierungsrat erlässt für das ganze Gebiet des Kantons eine Reklameverordnung. Die Verordnung regelt das Anbringen und die Gestaltung von Reklamen im Freien.

[2] Die Reklameverordnung dient der Verkehrssicherheit sowie dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, der Kultur- und Naturdenkmäler und der Aussichtspunkte.

[3] Sie umschreibt die Bewilligungspflicht und regelt insbesondere die Aufstellung, die Ausgestaltung und den Unterhalt der Reklamen sowie das Bewilligungsverfahren.

[4] Für die Bewilligung kann eine angemessene Gebühr erhoben werden, bei deren Bemessung insbesondere der Standort und die Grösse sowie die Dauer der Aufstellung der Reklame zu berücksichtigen sind. Die Gebühren sind in der Reklameverordnung festzusetzen. Das Anbringen von Reklame für Veranstaltungen ideeller Vereine ist gebührenfrei, sofern auf demselben Werbeträger nicht gleichzeitig kommerzielle Werbung gemacht wird.

[5] Der Regierungsrat kann die Kompetenz zur Bewilligung von Reklamen auf Gesuch hin ganz oder teilweise der Gemeinde übertragen.

Erläuterungen	Mit § 116 PBG ist für die Reklameverordnung - neben Artikel 106 Absatz 2 des Strassenverkehrsgesetzes vom 19. Dezember 1958 (SVG; SR 741.01) und Artikel 99 und 100 der Signalisationsverordnung vom 5. September 1979 (SSV; SR 741.21) - auf kantonaler Ebene eine Rechtsgrundlage geschaffen worden. Für Reklamen können Gebühren erhoben werden, bei deren Bemessung insbesondere der Standort und die Grösse sowie die Dauer der Aufstellung der Reklame zu berücksichtigen sind. Die Gebührenansätze sind in der Reklameverordnung geregelt (§ 13) (B 119 vom 12. August 1986, S. 47 [§ 115], in: GR 1986, S. 769).
PBV	–
Urteile	– Wenn eine Bewilligungspflicht für das Anbringen von Reklamen besteht, richten sich die Voraussetzungen für die Erteilung der Bewilligung in erster Linie nach § 140 Abs. 1 PBG und der kantonalen Reklameverordnung. Die für die Bewilligung massgebenden kantonalen und kommunalen Vorschriften räumen der Baubewilligungsbehörde kein Ermessen im technischen Sinn ein. Zwar enthalten die einschlägigen Vorschriften offene Formulierungen (z.B. Begriff der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes), bei diesen handelt es sich aber nicht um Ermessensklauseln, sondern um unbestimmte Rechtsbegriffe. Der Entscheid darüber, ob die Bewilligung erteilt wird, liegt – wie typischerweise bei einer Polizeierlaubnis – nicht im Ermessen der Behörde, da bei erfüllten gesetzlichen Voraussetzungen Anspruch auf Bewilligungserteilung besteht (Urteil BGer 1C_33/2021 vom 16. April 2021, E. 5.2). – Beim Konzept Plakatierung PK12 handelt es sich um eine Verwaltungsverordnung, die eine einheitliche, gleichmässige und sachrichtige Praxis des Gesetzesvollzugs sicherstellen soll. Das Kantonsgericht ist nicht an Verwaltungsverordnungen gebunden, da diese keine Rechtsquellen dar-

	stellen. Es ist jeweils im Einzelfall zu prüfen, ob die sich auf die Verwaltungsverordnung stützende Verfügung dem übergeordneten Gesetz entspricht. Die Verwaltungsverordnung kann eine gesetzliche Grundlage, wo eine solche notwendig ist, nicht ersetzen. Allerdings ist das PK12 im Rahmen der Entscheidfindung insofern zu berücksichtigen, als es eine dem Einzelfall gerecht werdende Auslegung der massgebenden Bestimmungen zulässt (n.p. KGU 7H 14 275 vom 20. Februar 2015, E. 3.3). – Es ist den Gemeinden nicht verwehrt, die weiteren Modalitäten der Plakatierung über Reklamekonzepte oder Gestaltungsrichtlinien zu regeln. Sie haben damit die Möglichkeit, die Ermessensvorschriften von § 140 Absatz 1 PBG und § 15 Absatz 1b RV näher zu konkretisieren und den unterschiedlichen städtebaulichen Gegebenheiten der einzelnen Quartiere Rechnung zu tragen. Auch aufgrund der Rechtssicherheit und aus Praktikabilitätsgründen drängen sich schematische Leitlinien auf. Ausschliesslich gestützt auf die offen formulierten Eingliederungsnormen der kantonalen Bau- und Reklamegesetzgebung lässt sich eine objektivierte Bewilligungspraxis, gerade in städtischen Agglomerationsgebieten, kaum gewährleisten. Allerdings ist zu beachten, dass § 4 RV für den Erlass ergänzender Reklamevorschriften ausdrücklich auf das Verfahren der Ortsplanung verweist, d.h. eine Verankerung derartiger Bestimmungen in den örtlichen Bau- und Zonenreglementen vorsieht. Allein auf Basis von Reklamekonzepten und -richtlinien in Form von Verwaltungsverordnungen, welche in erster Linie verwaltungsinterne Wirkung entfalten und der Sicherstellung einer rechtsgleichen Praxis dienen, kann eine zweckmässige Bewilligungspraxis nur bedingt gewährleistet werden (n.p. KGU 7H 14 275 vom 20. Februar 2015, E. 4.3). – Die in der Reklameverordnung enthaltene Regelung über das Anbringen von Reklamen im Freien ist grundsätzlich abschliessend. Den Gemeinden ist es einzig im Rahmen von § 4 RV gestattet, in ihren Bau- und Zonenreglementen soweit notwendig ergänzende Vorschriften über Reklamen zu erlassen (RRE Nr. 1102 vom 26. September 2008, in: LGVE 2008 III Nr. 14). – Eine Befristung der Geltungsdauer der Bewilligung für die Errichtung einer Plakatanschlagstelle auf bloss zwei Jahre erscheint im beurteilten Fall als zu kurz (VGU V 06 205_2 vom 21. Februar 2007, E. 2 und 3, in: LGVE 2007 II Nr. 14). – Gemäss § 15 Abs. 1b RV sind Reklamen verboten, wenn sie durch ihre Ausgestaltung oder Häufung das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen. Ihre gesetzliche Grundlage findet die Reklameverordnung in § 116 PBG, in materieller Hinsicht auch in § 140 Absatz 1 PBG. Nach dem Wortlaut der letztgenannten Bestimmung sind Bauten und Anlagen in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern. Sie sind zu untersagen, wenn sie durch ihre Grösse, Proportion, Gestaltung, Bauart, Dachform oder Farbe das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen. § 15 Absatz 1b RV stellt eine nahe liegende Konkretisierung dieser allgemeinen Eingliederungsnorm für den Anwendungsbereich der Reklamen dar. Mit dem Legalitätsprinzip ist diese Präzisierung ohne weiteres vereinbar, wenn auch die Reklameverordnung - analog zur entsprechenden allgemeinen Regelung in § 36 PBG - eine weitergehende Rechtsetzung auf Gemeindeebene durchaus zuliesse (vgl. § 4 RV) (n.p. VGU 04 21 / 04 115 vom 15. Juli 2005, E. 4b). – Beim Reklamekonzept der Gemeinde Kriens handelt es sich um eine Verwaltungsverordnung. Das Kantonsgericht ist grundsätzlich nicht an

	Verwaltungsverordnungen gebunden, da diese keine Rechtsquellen darstellen. Den zuständigen Behörden steht bei der Anwendung von § 140 Absatz 1 PBG und § 15 Absatz 1b RV ein weiter Ermessensspielraum zu, da die ästhetische Wirkung von typisch lokalem Interesse ist. Das Plakatierungskonzept der Gemeinde Kriens erweist sich in Bezug auf die vorliegenden sachverhaltlichen Gegebenheiten als objektiv nachvollziehbare Konkretisierung der erwähnten Bestimmungen. Allerdings ist zu beachten, dass § 4 RV für den Erlass ergänzender kommunaler Reklamevorschriften ausdrücklich auf das Verfahren der Ortsplanung verweist. Eine Überführung des vorliegenden Reklamekonzeptes - zumindest jedoch der wesentlichen konzeptionellen Inhalte - in die kommunale Bau- und Zonenordnung ist mit Blick auf zukünftige Bewilligungsverfahren zu empfehlen (VGU V 02 35_1 vom 22. Juni 2004, E. 2 und 4, [teilweise] in: LGVE 2004 II Nr. 16).
Hinweise	–
Verweise	– Artikel 106 Absatz 2 SVG (Gesetzesvollzug durch die Kantone) – Artikel 99 (Bewilligungspflicht von Strassenreklamen) und 100 SSV (Ergänzendes Recht zu Strassenreklamen) – Reklameverordnung, insbesondere §§ 1 (Inhalt und Zweck), 2 (Geltungsbereich), 5 (Bewilligungspflicht, Grundsatz), 6 (Ausnahmen), 7 (Bewilligungsbehörde), 11 (Entscheid über Reklamegesuch) – Beschluss über die Zuständigkeit zur Erteilung von Reklamebewilligungen vom 28. November 2000 (SRL Nr. 739): Übertragung der Kompetenz zur Erteilung von Reklamebewilligungen an sämtliche Gemeinden (vgl. § 7 RV)
Skizzen	–
Muster BZR	– Ergänzender Inhalt: Reklamen https://baurecht.lu.ch/Anwendungshilfen

§ 117 *Grundsatz*
Für die Erschliessung der Grundstücke gelten die bundesrechtlichen Vorschriften.

Erläuterungen	Gemäss Artikel 19 Absatz 1 RPG ist Land erschlossen, wenn die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht und die erforderlichen Wasser-, Energie- und Abwasserleitungen so nahe heranführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist. Die Erschliessung ist Bauvoraussetzung: Nach Artikel 22 Absatz 2b RPG darf eine Baubewilligung nur erteilt werden, wenn das Land erschlossen ist. Artikel 19 Absatz 1 RPG schreibt zunächst vor, dass die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht. Hinter diesem wichtigsten Erschliessungserfordernis stehen in erster Linie verkehrs-, gesundheits- und feuerpolizeiliche Überlegungen. Zufahrten dürfen den öffentlichen Verkehrsfluss nicht gefährden, und sie sollen den öffentlichen Rettungsdiensten (Sanität, Feuerwehr) ungehinderten Zugang zum Grundstück verschaffen. Diesen Zweck erfüllen Zufahrten nur, wenn sie auf ihrer ganzen Länge hinreichend sind. Sie sind auf die zonengemässen Baumöglichkeiten jener Flächen auszurichten, die sie erschliessen sollen. Darüber hinaus muss die hinreichende Zufahrt tatsächlich und rechtlich sichergestellt sein. Nach § 118 PBG ist die Gemeinde berechtigt, für die Zufahrt die nötigen verkehrs- und bautechnischen Anforderungen festzulegen. Wo bereits verbindliche Pläne und Projekte vorliegen, sind diese massgebend. Der Vorbehalt in § 118 Absatz 1 PBG auf die Bestimmungen des Strassengesetzes bezieht sich auf § 32, der die Bewilligungspflicht zur Erstellung oder Änderung einer privaten Zufahrt oder eines privaten Zugangs zu einer öffentlichen Strasse regelt. Führt die Zufahrt über fremdes Grundeigentum, so gehört ein entsprechender Dienstbarkeitsvertrag zur rechtlichen Sicherung. Erschlossenes Land verlangt weiter nach den erforderlichen Wasserleitungen. Wasser muss für die zulässige Bodennutzung ausreichen, Trinkwasser überdies einwandfrei sein und Löschwasser unter hinreichendem Druck stehen. Dabei ist allerdings beim konkreten Projekt das Verhältnismässigkeitsprinzip zu beachten. Für die Wasserversorgung sind massgebend das Wassernutzungs- und Wasserversorgungsgesetz, die Wasserversorgungsreglemente der Gemeinden und die Grundlagen der Übertragung der Wasserversorgung an öffentlich- oder privatrechtlich organisierte Wasserversorgungsunternehmen. Ferner müssen die erforderlichen Energieleitungen vorhanden sein. Versorgung mit Energie verlangt in der Regel Anschluss mindestens an ein Elektrizitätsleitungsnetz. Erschlossenes Land muss schliesslich über die erforderlichen Abwasserleitungen verfügen. Die massgebenden Bestimmungen finden sich im Gewässerschutzrecht des Bundes sowie im Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer und in der Kantonalen Gewässerschutzverordnung. Ob die entsprechenden Voraussetzungen im Einzelnen erfüllt sind, entscheidet gemäss Artikel 17 f. GSchG die Baubewilligungsbehörde, nötigenfalls nach Anhören der kantonalen Gewässerschutzfachstelle (B 119 vom 12. August 1986, S. 47 f. [§ 116], in: GR 1986, S. 769 f.).
PBV	– § 19 Übersicht über den Stand der Erschliessung Auf die frühere Verpflichtung der Gemeinden, der DS rawi alle fünf Jahre über den Stand der Erschliessung und der Überbauung der Bauzonen Be-

	richt zu erstatten (§ 27 Abs. 2 aPBV), ist verzichtet worden. Der entsprechende Datenaustausch ist - auf digitaler Basis - standardisiert und findet regelmässig (nicht bloss alle fünf Jahre) statt.
Urteile	**I. Erschliessung als Voraussetzung der Baubewilligung** – Muss für eine hinreichende Erschliessung fremder Grund in Anspruch genommen werden, ist die rechtliche Sicherstellung dafür erforderlich und vom Bauwilligen nachzuweisen. (...) Eine für die hinreichende Erschliessung erforderliche Grunddienstbarkeit kann unter anderem dort in Frage stehen, wo die Wasserversorgung oder - wie vorliegend - die Abwasserentsorgung über ein Nachbargrundstück erfolgen soll (vgl. Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 15 214 vom 7.6.2016 E. 2.3, auch zum Folgenden). In einem solchen Fall hat die Baubewilligungsbehörde im Rahmen der Prüfung der Voraussetzungen für die Erteilung der Baubewilligung im Sinn einer zivilrechtlichen Vorfrage Bestand, Inhalt und Tragweite der entsprechenden privatrechtlichen Vereinbarung zu prüfen. Bei der Auseinandersetzung mit solchen Vorfragen aus einem fremden Zuständigkeitsbereich ist jedoch Zurückhaltung geboten. Daher kann die Baubewilligungsbehörde die für die Sicherstellung von Erschliessungselementen massgebliche privatrechtliche Regelung nur dann als hinreichende Sicherung für die Erschliessung akzeptieren, wenn sich das erforderliche Recht klar daraus ergibt. Trifft dies nicht zu, so ist die Baubewilligung zu verweigern. Der Bauwillige ist diesfalls gehalten, seine hinreichende Berechtigung auf dem Zivilweg klären und belegen zu lassen (n.p. KGU 7H 21 263 vom 7. Dezember 2022, E. 4.3.1.). Die jahrelange Praxis, das Abwasser von den Nachbargrundstücken aufzunehmen und über das Nachbargrundstück abzuleiten, fortzusetzen bzw. zu dulden, führt nicht zur Anwendbarkeit der Bestandesgarantie gemäss § 178 PBG (n.p. KGU 7H 21 263 vom 7. Dezember 2022, E. 4.3.6.). – In einer Baubewilligung dürfen Nebenbestimmungen nur für Mängel angeordnet werden, die "ohne grosse Schwierigkeiten" behoben werden können. Es ist nicht ausgeschlossen, dass auf dem Verhandlungsweg noch zu klärende Punkte in eine gültige Nebenbestimmung verwiesen werden, mit dem Ziel, dass bestimmte Rechte eingeräumt oder abgetreten werden. Entscheidend sind aber immer die konkreten Verhältnisse des Einzelfalls. Es muss für die Bauherrschaft und die von der Realisierung des Bauprojekts betroffenen Nachbarn erkennbar sein, dass für die Umsetzung des Bauvorhabens fehlende Erklärungen oder rechtliche Zusicherungen von Dritten zeitnah erfolgen. Das ist beispielsweise der Fall, wenn inhaltlich ausreichende Zustimmungen von Dritten vorliegen, die lediglich noch in die vom Gesetz vorgesehenen rechtsgeschäftlichen Formen überführt zu werden brauchen. Diesfalls kann die Sicherstellung des rechtlich gebotenen Zustands im Zeitpunkt der Realisierung des Bauvorhabens unter Umständen genügen. Im Sinn dieser Ausführungen setzt eine Nebenbestimmung zur Sicherstellung der (rechtlichen) Erschliessung voraus, dass mit hinreichender Sicherheit vorhersehbar ist, dass die im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung fehlende Erschliessung innerhalb nützlicher Frist resp. zumindest innerhalb der Gültigkeitsfrist der Baubewilligung doch noch erreicht werden kann, andernfalls die Erteilung der Baubewilligung mit einer entsprechenden Nebenbestimmung keinen Sinn ergeben würde. Wenn zur Sicherstellung der rechtlichen Erschliessung noch ein Enteignungsverfahren notwendig ist, ist die Erteilung der Baubewilligung mittels Suspensivbedingung nicht zulässig (KGU 7H 19 314, 20.04.2021, E. 8.2.2. - E. 8.3).

	– Genügende Zufahrt im Sinn von Art. 19 RPG: Erforderlich ist, dass die Zugänge so nahe an die Bauten und Anlagen heranführen, dass ein wirksamer Schutz durch die öffentlichen Dienste möglich ist. In Lehre und Rechtsprechung wurde es insbesondere als genügend beurteilt, wenn zwischen dem Ende der Zufahrt und dem Hauseingang eine nicht befahrbare, abgewickelte (also effektive) Weglänge von 80 m liegt (KGU 7H 20 238, 29.10.2021, E. 4.4). – Das Erfordernis genügender Erschliessung (Art. 19 RPG) gilt grundsätzlich auch für den Baustellenverkehr, weshalb dessen Regelung grundsätzlich Bestandteil des Baubewilligungsentscheids bildet. Dabei ist zu beachten, dass auf Grundstücken, welche in der Bauzone liegen, gebaut, umgebaut und renoviert werden darf. Dies fliesst aus dem Recht auf Privateigentum. Die aus dem Bauen resultierenden Immissionen sind in einem gewissen Rahmen für die beschränkte Dauer der Bauzeit durch die Nachbarschaft hinzunehmen. Allgemein gilt es zu berücksichtigen, dass es sich beim Baustellenverkehr um eine vorübergehende Grundstücksnutzung handelt. An den Ausbaustandard eines Baustellenzugangs sind deshalb unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismässigkeit geringere Anforderungen zu stellen. Daneben ist dem öffentlichen Interesse an der Gewährleistung der Verkehrssicherheit angemessen Rechnung zu tragen (n.p. KGU 7H 20 62 vom 4. Mai 2021 und 63, E. 7.3). – Bezüglich der Erschliessung hält Art. 15 Abs. 4 lit. b RPG fest, dass das betreffende Land innerhalb von 15 Jahren erschlossen wird. Ist eine Erschliessung innerhalb des Planungshorizonts nicht vorgesehen oder ist sie in technischer oder finanzieller Hinsicht nicht gewährleistet, so darf das betroffene Land nicht der Bauzone zugewiesen werden (Aemisegger/Kissling, a.a.O., Art. 15 RPG N 102). Die technische Erschliessbarkeit muss in die Abklärung einbezogen werden, ob eine Fläche als Bauland geeignet ist (Jost, Grösse und Lage von Bauzonen, Diss. Zürich 2000, S. 151). Schliesslich soll sich die Bauzone grundsätzlich selber erschliessen. Anlagen zur Erschliessung von Grundstücken in der Bauzone sollen demnach durch bestehendes Siedlungsgebiet führen und nicht Land ausserhalb der Bauzone beanspruchen (BGer-Urteil 1A.49/2006 vom 19.7.2006 E. 3.2). Nach dem Gesagten muss die Erschliessung von neu einzuzonendem Landes garantiert sein. Eine solche Garantie muss deshalb vorliegen, weil die Erschliessung gemäss Art. 22 Abs. 2 lit. b RPG eine Voraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung und damit der Überbauungsverfügbarkeit darstellt (Aemisegger/Kissling, a.a.O., Art. 15 RPG N 112). Mit einer solchen Garantie kann indessen nicht gemeint sein, dass z.B. sämtliche Verträge im Zeitpunkt der Einzonung bereits vorhanden sein müssten. Im Rahmen der Einzonung ist vielmehr sicherzustellen, dass Gewähr dafür besteht, dass innerhalb des Planungshorizonts die Erschliessung in rechtlicher oder technischer Sicht umgesetzt werden kann (Aemisegger/Kissling, a.a.O., Art. 15 RPG N 102). Oder anders gewendet: Stehen im Zeitpunkt der Einzonung gewichtige Aspekte einer Realisierung der geplanten Erschliessung entgegen, ist die erforderliche Gewährleistung nicht gegeben und das betroffene Land darf nicht der Bauzone zugewiesen werden, selbst wenn der Bedarf ausgewiesen ist. Demgegenüber sind die Anforderungen von Art. 19 RPG in abschliessender Weise erst im Baubewilligungsverfahren konkret zu prüfen. So muss die hinreichende Zufahrt spätestens auf den Zeitpunkt der Fertigstellung der fraglichen Bauten hin gesichert sein (LGVE 2014 VI Nr. 11 E. 6.2 mit Hinweisen). Voraussetzung für die Aufnahme von Land in eine Bauzone ist demnach nicht bereits eine in allen Teilen sichergestellte Erschliessung, sondern die Erschliessbarkeit. Diese Frage der Erschliessbarkeit hat sich

	demnach an der im Einzonungsgebiet geplanten Überbauung zu orientieren und zielt darauf ab, ob die Erschliessungsanforderungen mit Blick auf die künftige Nutzung als erfüllt gelten können (Urteil KGr. 7H 18 155 vom 2. September 2019, E.5.5.2 und 5.5.3). – Aus einer möglichen ungenügenden Erschliessung künftiger Bauprojekte kann nicht auf eine ungenügende Erschliessung eines aktuell zu beurteilenden Bauprojekts geschlossen werden. Daher ist das Baugrundstück im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens hinsichtlich der Erschliessungsfrage, unabhängig von einer allfälligen Erschliessungssituation in der Zukunft auf dem Nachbargrundstück, für sich allein zu betrachten (n.p. KGU 7H 16 145 vom 26.09.2017, E.8). – Die rechtliche Sicherung der Erschliessung ist mit dem Baugesuch, aber auf jeden Fall auf Baubeginn hin sicherzustellen (n.p. KGU 7H 16 145 vom 26.09.2017, E.8). – Eignung der Erschliessung: Was als hinreichende Zufahrt gilt, hängt von der angestrebten Nutzung des Grundstücks sowie von den massgeblichen (örtlichen) Umständen des Einzelfalls ab. Die Zufahrt hat sich insbesondere nach den zonengerechten Baumöglichkeiten jener Fläche zu richten, die sie erschliessen soll (BGE 121 1 65, E. 3a, 116 Ib 159, E. 6b; BGer-Urteil 1C_382/2008 vom 5.2.2009, E. 3.2). Im Licht der polizeilichen Zwecksetzung von Art. 19 Abs. 1 RPG wird eine genügende Zugänglichkeit sowohl für die Benützer der Bauten als auch für die Fahrzeuge der öffentlichen Dienste (Feuerwehr, Elektrizitäts- und Wasserwerke der Gemeinde, Spitalautos, Kehrichtabfuhr) verlangt. Ausserdem muss die Zufahrt die Verkehrssicherheit aller Benutzer, insbesondere die der Fussgänger, gewährleisten (BGer-Urteil vom 6.5.1993, in: ZBl 1994, S. 91, BGer-Urteil 1 P.530/2002 vom 3.2.2003, E. 5). (n.p. KGU 7H 14 214/217 vom 22. September 2015, E. 2.4.1). – Die Festlegung einer Strassenfläche für die zukünftige Erschliessung kann nicht im Ortsplanungsverfahren erfolgen. Für die rechtsverbindliche Sicherung einer Strassenfläche sind die Instrumente des Strassengesetzes zu nutzen. Gegebenenfalls ist das Enteignungsrecht zu beanspruchen (RRE Nr. 631 vom 3. Juni 2014, E. 6.2, in: LGVE 2014 VI Nr. 11). – Ist eine Strasse, über die ein Logistikzentrum erschlossen werden soll, unter Berücksichtigung der Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute deutlich zu schmal, um den zu erwarteten Lastwagenverkehr ohne Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit aufzunehmen, kann ein Bauvorhaben nicht als hinreichend erschlossen qualifiziert werden. Diesbezüglich fehlt es an einer unabdingbaren Bauvoraussetzung (VGU V 10 316 vom 15. April 2011, E. 3). – Die Fahrstrasse muss nicht bis zum Baugrundstück oder gar zu jedem einzelnen Gebäude reichen. Es genügt, wenn Besitzer und Besucher mit dem Motorfahrzeug in hinreichende Nähe gelangen und von dort über einen Weg zum Gebäude oder zur Anlage gehen können, sofern die Zufahrt für Fahrzeuge des öffentlichen Dienstes nach den örtlichen Verhältnissen ausreicht (VGU V 04 295 vom 24. September 2007, E. 3). – Die Lösung der Zufahrts- und Parkierungsproblematik ist eine wesentliche Baubewilligungsvoraussetzung. Die Verschiebung der Parkierungsproblematik in ein späteres Verfahren geht schon mit Blick auf die erforderliche Einheit des Baubewilligungsentscheids nicht an. Zudem bedarf das Erstellen von Abstellflächen ausserhalb der Bauzone einer Ausnahmebewilligung, weshalb deren Zahl und Anordnung bekannt sein und zwingend in den Entscheid über die Ausnahmebewilligung einbezogen werden müs-

	sen. Eine Ausnahmebewilligung bedarf einer umfassenden Abwägung aller massgeblicher privater und öffentlicher Interessen. Diese umfassende Gesamtwürdigung setzt vollständige Beurteilungsgrundlagen voraus, die hier fehlen. Es liegt keine genaue Plandokumentation vor und es mangelt an einem klaren, umfassenden Betriebs- und Nutzungskonzept. Nur mit einem solchen lassen sich jedoch abschliessende Aussagen zur Benützungsintensität machen. Erst wenn diese bekannt ist, können der Umfang des partiell reklamierten öffentlichen Interesses und die ungelöste Erschliessungs- und Parkierungsfrage, die wiederum Auswirkungen hat auf die Immissionen (Anzahl Abstellflächen, Ausbaugrad der Zufahrtsstrasse, Anzahl Fahrten) beurteilt werden (VGU V 05 116_1 vom 16. August 2006, E. 8). – Für Erschliessungsanlagen auf fremdem Grund ist deren rechtliche Sicherstellung nachzuweisen. Dazu gehört unter anderem das Einverständnis des Eigentümers oder der Eigentümerin, über dessen oder deren Grundstück die Zufahrtsstrasse führt. Dieses Einverständnis muss auch dann vorhanden sein, wenn eine bestehende, rechtlich gesicherte Zufahrt ausgebaut und dabei verbreitert werden soll (VGU V 97 163 vom 19. Dezember 1998, E. 4, in: LGVE 1998 II Nr. 10). – Begriff der hinreichenden Zufahrt. Auch die öffentliche Strasse muss diesen Anforderungen genügen, wenn diese zwingend als Zufahrt benützt werden muss. Eine Fahrbahnbreite zwischen 4,20 m und 4,80 m ist für einen Gewerbebetrieb mit Lastwagenverkehr ungenügend (VGU V 91 116 vom 19. September 1992, E. 4, in: LGVE 1992 II Nr. 2). **II. Erschliessung und Enteignung** – Die Erschliessung von Bauzonen ist eine Aufgabe im öffentlichen Interesse (vgl. Art. 19 Abs. 2 RPG; BGer-Urteil 1C_375/2011 vom 28.12.2011 E. 3.2.2). Der Umstand, dass einem Privaten das Enteignungsrecht zugestanden wird und damit gleichzeitig private Interessen gefördert werden, vermag daran nichts zu ändern. Verpflichtet sich ein Privater über eine Vereinbarung mit der Gemeinde, unter deren Entlastung die zur Erschliessung seines Grundstücks noch notwendigen Erschliessungsrechte zu erwerben, wird ihm die Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe übertragen (vgl. § 3 kEntG). Das öffentliche Interesse an der Erschliessung von Bauland hängt nicht von einer Mindestzahl von Einzelinteressen ab. Vielmehr liegt die Erschliessung eingezonten Baulandes ungeachtet der Anzahl von Grundeigentümern, die von der betreffenden raumplanerischen Massnahme profitieren, im öffentlichen Interesse (BGer-Urteile 1 C_375/2011 vom 28.12.2011, E. 3.2.2, und 1 P.469/2004 vom 30.11.2004, E. 3.2). Indem eingezontes Bauland seiner zonenmässigen Nutzung zugeführt wird, wird auch dem Grundsatz des haushälterischen Umgangs mit dem Boden Rechnung getragen (Art. 75 Abs. 1 BV, Art. 1 Abs. 1 RPG). (n.p. KGU 7H 14 214/217 vom 22. September 2015, E. 2.3.1).
Hinweise	–
Verweise	– Artikel 19 Absatz 1 (Erschliessungserfordernisse) und 22 Absatz 2b RPG (Baubewilligungsvoraussetzung) – § 118 PBG (Verkehrs- und bautechnische Zufahrtsanforderungen) – § 32 StrG (Zufahrten und Zugänge) – §§ 31 (Versorgungspflicht), 32 (Versorgungsumfang), 33 (Ausnahmen von

	der Versorgung), 39 (Wasserversorgung durch Gemeinde) und 40 WNVG (Wasserversorgung durch Dritte) – Artikel 11 (Anschluss- und Abnahmepflicht im Bereich öffentlicher Kanalisationen), 12 (Sonderfälle im Bereich öffentlicher Kanalisationen), 17 (Abwassertechnische Voraussetzungen für Baubewilligungserteilung, Grundsatz) und 18 GSchG (Ausnahmen) – §§ 9 (Abwassereinleitung) und 20 EGGSchG (Projektgenehmigung für Abwasseranlagen) – § 3 KGSchV (DS uwe als kantonale Gewässerschutzfachstelle)
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 117a *Erschliessung durch die Gemeinde*

[1] Die Gemeinde kann, wenn es das öffentliche Interesse erfordert, auf Gesuch hin die Erstellung, den Ausbau oder den Ersatz von Erschliessungsanlagen übernehmen, sofern sich die nach Massgabe des kommunalen Erschliessungsrichtplanes dazu verpflichteten Grundeigentümer nicht einigen.

[2] Sie entscheidet im jeweiligen Plangenehmigungs- oder Projektbewilligungsverfahren über das Gesuch und die Erstellung, den Ausbau oder den Ersatz der Erschliessungsanlagen. Sie kann vorweg auch nur über das Gesuch befinden.

[3] Die interessierten Grundeigentümer tragen die Kosten. Einigen sie sich nicht, überbindet die Gemeinde die Kosten im Perimeterverfahren.

Erläuterungen	Gemäss § 59 Absatz 2 StrG kann die Gemeinde zulasten der beteiligten Grundeigentümerinnen und -eigentümer den Strassenbau dort, wo er in die Zuständigkeit der Grundeigentümerinnen und -eigentümer fiele, selber an die Hand nehmen und die Ausführung beschliessen, wenn es das öffentliche Interesse erfordert und dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit entspricht. Diese Möglichkeit ist - als Gegenstück zur Privaterschliessung - für alle Erschliessungsanlagen und als generelle Regel in das PBG aufgenommen worden. Die Bestimmung in Absatz 2 ist flexibel formuliert, sodass der Gemeinde die Möglichkeit offen steht, - gleichzeitig über das Gesuch um Übernahme der Erstellung, des Ausbaus oder des Ersatzes von Erschliessungsanlagen und über die konkrete Projektausführung zu befinden oder - vorweg allein über das Gesuch um Übernahme der Erstellung, des Ausbaus oder des Ersatzes von Erschliessungsanlagen zu entscheiden. In der Praxis zum Strassengesetz hat es sich als zweckmässig erwiesen, nicht in jedem Fall zusammen mit dem Entscheid über das Übernahmegesuch auch bereits über die konkrete Projektausführung beschliessen zu müssen. Im Einzelfall kann es nämlich sachdienlich sein, wenn die Gemeinde vorweg allein über das Übernahmegesuch entscheidet und so - wo das Ergebnis dieses Entscheides unsicher ist - unnötige Projektierungskosten vermeidet (B 76 vom 20. Oktober 2000, S. 33 [§ 42], in: GR 2001, S. 253 f.).
PBV	– § 20 Kommunaler Erschliessungsrichtplan Dem kommunalen Erschliessungsrichtplan (§ 10a PBG) kommt die Funktion des bundesrechtlich vorgeschriebenen Erschliessungsprogramms zu (Art. 19 Abs. 2 RPG). Darin sind in behördenverbindlicher Weise die zur Erschliessung der Bauzonen durch das Gemeinwesen noch zu erbringenden Massnahmen aufzuzeigen und die Prioritäten festzulegen. Die mutmasslichen Kosten der Massnahmen sind gestützt auf Erfahrungswerte und Kostenschätzungen in Pauschalen anzugeben. Der Erarbeitung von Vorprojekten zur Ermittlung der Kosten in der Genauigkeit eines Kostenvoranschlags bedarf es dazu nicht. Die praktischen Erfahrungen haben gezeigt, dass es genügt, im kommunalen Erschliessungsrichtplan zwischen kurz- und langfristig zu erbringenden Erschliessungsleistungen zu unterscheiden (vgl. bisheriger § 28 Abs.

	2 aPBV und § 20 Abs. 2 in der geltenden Fassung). – § 23 Erschliessung durch die Gemeinde Die Gemeinde kann dort, wo Erschliessungsaufgaben an sich durch die interessierten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zu erbringen sind, an deren Stelle die erforderlichen Massnahmen an die Hand nehmen, wenn es das öffentliche Interesse erfordert (§ 117a PBG). Der Gemeinde soll dabei die Möglichkeit zustehen, für die mutmasslichen Kosten Vorschüsse oder Sicherheiten zu verlangen.
Urteile	–
Hinweise	–
Verweise	– § 10a PBG (Kommunaler Erschliessungsrichtplan) – § 59 Absatz 2 StrG (Bau von Privatstrassen durch Gemeinde)
Skizzen	–
Muster BZR	

§ 117b *Erschliessung durch Private, Bevorschussung*

[1] Werden die Leistungen, welche die Gemeinde oder die besonders bezeichneten Erschliessungsträger zur Erschliessung der Bauzonen zu erbringen haben, nicht wie im kommunalen Erschliessungsrichtplan vorgesehen verwirklicht, sind die interessierten Grundeigentümer berechtigt, diese

a. selber vorzunehmen; dazu können sie die Übertragung des den Gemeinden zustehenden Enteignungsrechts verlangen,
b. durch eine unverzinsliche Bevorschussung der anfallenden Kosten zu erwirken.

[2] Die Gemeinde entscheidet über die Privaterschliessung oder die Bevorschussung nach Absatz 1 und bestimmt den Zeitpunkt und die Modalitäten der Rückerstattung der durch die interessierten Grundeigentümer erbrachten finanziellen Vorleistungen. Hat die Gemeinde Erschliessungsleistungen zu erbringen, entscheidet die zuständige Stelle der Gemeinde gestützt auf einen Kreditbeschluss nach Massgabe des kommunalen Rechts.

[3] Der Regierungsrat regelt das Nähere in der Verordnung.

Erläuterungen	In dieser Bestimmung werden in Übereinstimmung mit dem Bundesrecht die Folgen der nicht zeitgerechten Erschliessung durch die Gemeinwesen geregelt. Dementsprechend ist hier der Anspruch der Grundeigentümerinnen und -eigentümer auf Privaterschliessung oder auf eine Bevorschussung der Erschliessung verankert. Dabei hat nicht allein schon die Aufnahme einer Erschliessungsmassnahme in den Erschliessungsrichtplan zur Folge, dass die mutmasslichen, dafür eingesetzten Kosten als gebundene Ausgaben gelten. Dies käme einem übermässigen Eingriff in die kommunalen Finanzkompetenzen gleich. Allerdings muss, auch um Widersprüche zum Bundesrecht zu vermeiden, mit dem Entscheid der Gemeinde, den interessierten Grundeigentümerinnen und -eigentümern die Privaterschliessung oder die Bevorschussung der Erschliessungskosten zu gestatten, die Rückerstattung der finanziellen Vorleistungen sichergestellt sein. Deshalb hat der Entscheid der Gemeinde, wenn diese Erschliessungsleistungen erbringen muss, auf einem Kreditbeschluss der Instanz zu beruhen, welche dafür nach kommunalem Recht zuständig ist. In diesem Zeitpunkt sind, wo dies aufgrund geänderter Verhältnisse gerechtfertigt ist, die Festlegungen im Erschliessungsrichtplan und nötigenfalls auch jene im Zonenplan nochmals überprüfbar. Die Einzelheiten zu den Voraussetzungen, zum Umfang und zur Finanzierung der Privaterschliessung, zur Rückübertragung der Erschliessungsanlagen an das Gemeinwesen und zu den Zahlungsmodalitäten sind in der PBV geregelt (B 76 vom 20. Oktober 2000, S. 32 [§ 41], in: GR 2001, S. 253).
PBV	– § 20 Kommunaler Erschliessungsrichtplan Dem kommunalen Erschliessungsrichtplan (§ 10a PBG) kommt die Funktion des bundesrechtlich vorgeschriebenen Erschliessungsprogramms zu (Art. 19 Abs. 2 RPG). Darin sind in behördenverbindlicher Weise die zur Erschliessung der Bauzonen durch das Gemeinwesen noch zu erbringenden Massnahmen aufzuzeigen und die Prioritäten festzulegen. Die mutmasslichen Kosten der Massnahmen sind gestützt auf Erfahrungswerte und Kostenschätzungen in Pauschalen anzugeben. Der Erarbeitung von Vorprojekten zur Ermittlung der Kosten in der Genauigkeit eines Kostenvoranschlags bedarf es dazu nicht.

	Die praktischen Erfahrungen haben gezeigt, dass es genügt, im kommunalen Erschliessungsrichtplan zwischen kurz- und langfristig zu erbringenden Erschliessungsleistungen zu unterscheiden (vgl. bisheriger § 28 Abs. 2 aPBV und § 20 Abs. 2 in der geltenden Fassung). – § 21 Erschliessung durch Private § 117b PBG regelt die Folgen der nicht zeitgerechten Erschliessung durch die Gemeinwesen und sieht demzufolge in diesen Fällen einen Anspruch der interessierten Grundeigentümerinnen und -eigentümer auf Privaterschliessung oder auf eine Bevorschussung der Erschliessung vor. Die in diesem Zusammenhang zu regelnden Einzelheiten zu den Voraussetzungen für die Privaterschliessung oder die Bevorschussung, zu deren Umfang, zur Finanzierung der Privaterschliessung, zur Rückübertragung der Erschliessungsanlagen an die Gemeinde sowie zu den Zahlungs- und Rückzahlungsmodalitäten finden sich in den §§ 21 und 22 PBV. – § 22 Bevorschussung der Erschliessungskosten durch Private § 117b PBG regelt die Folgen der nicht zeitgerechten Erschliessung durch die Gemeinwesen und sieht demzufolge in diesen Fällen einen Anspruch der interessierten Grundeigentümerinnen und -eigentümer auf Privaterschliessung oder auf eine Bevorschussung der Erschliessung vor. Die in diesem Zusammenhang zu regelnden Einzelheiten zu den Voraussetzungen für die Privaterschliessung oder die Bevorschussung, zu deren Umfang, zur Finanzierung der Privaterschliessung, zur Rückübertragung der Erschliessungsanlagen an die Gemeinde sowie zu den Zahlungs- und Rückzahlungsmodalitäten finden sich in den §§ 21 und 22 PBV.
Urteile	–
Hinweise	–
Verweise	– Artikel 19 Absätze 2 und 3 RPG (Erschliessung durch die Gemeinde und durch die Grundeigentümerinnen und -eigentümer)
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 118 *Zufahrt*

[1] Die Gemeinde kann im Einzelfall den Verhältnissen angepasste Vorschriften über Breite und Art der Ausführung der Zufahrt zum Baugrundstück, einschliesslich des Ableitens oder Versickernlassens des Niederschlagswassers, erlassen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des Strassengesetzes.

[2] Innenhöfe und ihre Zufahrten dürfen nicht so gestaltet werden, dass der Einsatz der Feuerwehr behindert wird.

Erläuterungen	Nach § 118 PBG ist die Gemeinde berechtigt, für die Zufahrt die nötigen verkehrs- und bautechnischen Anforderungen festzulegen. Wo bereits verbindliche Pläne und Projekte vorliegen, sind diese massgebend. Der Vorbehalt in § 118 Absatz 1 PBG auf die Bestimmungen des Strassengesetzes bezieht sich auf § 32, der die Bewilligungspflicht zur Erstellung oder Änderung einer privaten Zufahrt oder eines privaten Zugangs zu einer öffentlichen Strasse regelt. Führt die Zufahrt über fremdes Grundeigentum, so gehört ein entsprechender Dienstbarkeitsvertrag zur rechtlichen Sicherung (B 119 vom 12. August 1986, S. 48 [§ 117], in: GR 1986, S. 769 f.).
PBV	–
Urteile	–
Hinweise	–
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 119 *Ausfahrten, Ausgänge und Garagenvorplätze*

[1] Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen und Plätze sind so anzulegen, dass die Verkehrsteilnehmer nicht behindert oder gefährdet werden.

[2] Die Garagenvorplätze müssen so gross sein, dass die Fahrzeuge vor der Garage abgestellt werden können, ohne das Trottoir oder die Fahrbahn in Anspruch zu nehmen. Die Vorplatzlänge hat mindestens 6 m zu betragen. Die Vorplätze sind ferner so anzulegen, dass die ungehinderte Zu- und Wegfahrt bei allen Garagen jederzeit gewährleistet ist.

[3] Bei Strassen, die keinen Durchgangsverkehr und nur geringen Lokalverkehr aufweisen, können Ausnahmen von der Vorschrift über die Länge der Vorplätze von Garagen gestattet werden.

[4] Zur Verminderung des Regenwasserabflusses können eine wasserdurchlässige Gestaltung der Oberfläche oder Massnahmen verlangt werden, die bei starken Niederschlägen einen kurzfristigen, schadlosen Stau bewirken.

Erläuterungen	Insbesondere zur Erhöhung der Verkehrssicherheit ist es nötig, dass die Bestimmung nicht nur für Strassen und Plätze gilt, die dem öffentlichen Verkehr dienen, sondern auch bei den privaten Strassen und Plätzen anzuwenden ist. Um aber der Gemeinde einen Ermessensspielraum zu belassen, kann diese nach Absatz 3 bei Strassen, die keinen Durchgangsverkehr und nur geringen Lokalverkehr aufweisen, Ausnahmen von der Vorschrift über die Länge der Vorplätze von Garagen gestatten (B 119 vom 12. August 1986, S. 48 [§ 118], in: GR 1986, S. 770).
PBV	–
Urteile	– Sinn und Zweck der Norm über die Länge der Garagenvorplätze in § 119 Abs. 2 PBG bestehen darin, genügend Raum für das (vorübergehende) Abstellen von Fahrzeugen zu schaffen, damit beim Öffnen und Schliessen der Garage der Fussgänger- oder Fahrzeugverkehr auf der Strasse nicht beeinträchtigt wird (vgl. § 119 Abs. 1 PBG). Daher bezieht sich die Bestimmung dem Sinn nach auf mit Schliessvorrichtungen versehene Garagen, nicht jedoch auf Einstellräume ohne Tore oder sonstige Abschrankungen und auch nicht auf offene Carports oder Aussenparkplätze. Die Vorgaben können auch nicht ohne Weiteres analog angewandt werden. Als Schliessvorrichtung gilt insbesondere auch eine automatische, vom Fahrzeug aus bedienbare Anlage (n.p. KGU 7H 14 63 vom 5. Februar 2015, E. 3.2); n.p. KGU 7H 18 287 vom 20. Januar 2020, E. 9.3). – Eine Grundstückszufahrt, deren Steigung rund 19 % beträgt, genügt unter Umständen den Anforderungen an die Verkehrssicherheit nach § 119 Abs. 1 PBG und § 32 Abs. 1 und StrG, auch wenn die einschlägigen VSS-Richtlinien eine Längsneigung von max. 10 % vorsehen. Dies beispielsweise, wenn die Längsneigung einer Zufahrt in etwa der natürlichen Neigung des Terrains im fraglichen Bereich entspricht und eine flachere Zufahrt nur mit wesentlich mehr Landverbrauch möglich wäre. Bei den VSS-Normen handelt es sich lediglich um Richtlinien, denen kein Rechtsetzungscharakter zukommt, weshalb sie nicht allzu schematisch und starr

	gehandhabt und nicht unbesehen der konkreten Verhältnisse der Entscheidung zugrunde gelegt werden dürfen und im Einzelfall insbesondere dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit Rechnung zu tragen ist (n.p. KGU 7H 15 340 vom 3. Mai 2017, E. 3.2). – Die kommunale Richtlinie zur Versickerungsfähigkeit und Begrünung von Plätzen ist eine Verwaltungsverordnung, die nicht über den ihr zugrunde liegenden gesetzlichen Rahmen hinausgehen darf. Zweischichtige, haufwerksporige Betonpflastersteine (Aquaprimasteine) erfüllen die massgeblichen rechtlichen Anforderungen bezüglich Wasserdurchlässigkeit. Die gesetzlichen Grundlagen verlangen bei der Begrünung von Abstell- und Verkehrsflächen zwingend eine Zweckmässigkeitsprüfung. Indem die Vorinstanz ohne Rücksicht auf die konkreten örtlichen Verhältnisse für Parkplätze in praktisch allen Zonen zwingend einen Belag mit Schotterrasen oder mit Rasengittersteinen verlangt, unterschreitet sie ihr "Ermessen" und missachtet ihre Begründungspflicht sowie die Verhältnismässigkeit (VGU V 06 202 vom 20. September 2007, E. 3 und 4).
Hinweise	–
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 120 *Messweise*

[1] Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

[2] Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile bleiben bei der Berechnung des Grenzabstands unberücksichtigt.

Erläuterungen	Absatz 1 definiert den Grenzabstand gemäss dem Wortlaut von Ziffer 7.1 des Anhangs 1 zur IVHB als die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie (§ 112a Abs. 2g PBG) und der Parzellengrenze. Klargestellt wird in Absatz 2, dass vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile bei der Berechnung des Grenzabstands unberücksichtigt bleiben, was sich indirekt schon aus der Definition der Fassadenflucht ergibt (§ 112a Abs. 2e PBG). Nach dem System der IVHB beeinflussen vorspringende Gebäudeteile allerdings direkt die Fassadenlinie, was zur Folge hat, dass beispielsweise ein 2 m vorspringender Balkon oder ein Balkon, der über mehr als einen Drittel der Fassade verläuft, die Fassadenlinie um ganze 2 m (im ersten Fall) oder um das Mass der Ausladung (im zweiten Fall) zur Grenze hin verschiebt. Bei anderen vorspringenden Gebäudeteilen wie Vordächern beim Hauseingang, für welche die Regelung in Absatz 2 eher Anwendung findet, sind minimal 1,5 m für einen ausreichenden Schutz erforderlich (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 47, in: KR 2013, S. 566). ► Der Regierungsrat setzt § 120 gemeindeweise in Kraft (vgl. Anhang PBG).
PBV	–
Urteile	– Für Parkplätze gibt es im kantonalen Recht keine öffentlich-rechtlichen Grenzabstandsvorschriften (VGU V 92 121 vom 24. September 1993, E. 2-4, in: LGVE 1993 II Nr. 2).
Hinweise	–
Verweise	– § 112a Absatz 2e (Fassadenflucht), g (projizierte Fassadenlinie), h (vorspringende Gebäudeteile) und i PBG (rückspringende Gebäudeteile)
Skizzen	– 4a Vor- und rückspringende Gebäudeteile (§ 112a Abs. 2 e und h PBG) – 4b Vor- und rückspringende Gebäudeteile (§ 112a Abs. 2h und i PBG) – 6b (Grenzabstand abhängig von Gesamthöhe (§§ 120 Abs. 1 und 122 Abs. 1 PBG) – 7 Grenzabstand bei vor- und rückspringenden Gebäudeteilen und Anbauten (§§ 120 und 124 PBG) [https://baurecht.lu.ch/-/media/Baurecht/Dokumente/Skizzen_Baubegriffe_Messweisen.pdf?la=de-CH]
Muster BZR	–

§ 122 *Ordentlicher Grenzabstand*

[1] Für Bauten gelten abhängig von der zulässigen Gesamthöhe gemäss Bau- und Zonenordnung, Bebauungsplan und Gestaltungsplan folgende minimale ordentliche Grenzabstände:

	zulässige Gesamthöhe	Grenzabstand
a.	bis 11m	4m
b.	bis 14 m	5 m
c.	bis 17 m	6,5 m
d.	bis 20 m	8 m
e.	über 20 m	10 m

[2] In Kern-, Dorf- und Arbeitszonen, in Zonen für öffentliche Zwecke und in Zonen für Sport- und Freizeitanlagen sowie in Gebieten mit geschlossener Bauweise und zur Erhaltung architektonisch und historisch wertvoller Ortsteile können in der Bau- und Zonenordnung oder in einem Bebauungsplan unter Wahrung der Gesichtspunkte der Gesundheit, des Feuerschutzes und des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes kleinere Grenzabstände festgelegt werden.

[3] Wo die Gemeinde ausnahmsweise keine Gesamthöhen festgelegt hat, ist für die Berechnung des Grenzabstands einer Baute die bewilligte Gesamthöhe massgebend.

[4] Der Regierungsrat regelt das Nähere in der Verordnung.

Erläuterungen

Absatz 1

Der Grenzabstand (verstanden als Mindestabstand) ist nicht von der Höhe (und der Länge) der tatsächlich realisierten Baute, sondern von der in der jeweiligen Zone zulässigen Gesamthöhe abhängig. Das kantonale Recht legt daher in Absatz 1 mit Blick auf die angestrebte Harmonisierung abschliessend den Grenzabstand in Abhängigkeit von der zulässigen Gesamthöhe fest. Der Kanton gibt also nicht die Höhe vor, sondern den Abstand, der aus der Höhe resultiert (4 m Grenzabstand bis 11 m, 5 bis 14 m, 6,5 bis 17 m, 8 bis 20 m und 10 m über 20 m zulässiger Gesamthöhe). Es ist Sache der Gemeinden, in der Bau- und Zonenordnung oder in einem Sondernutzungsplan (Bebauungsplan oder Gestaltungsplan) - von Ausnahmen abgesehen (vgl. Abs. 3) - die zulässigen Gesamthöhen festzulegen. Ohne Einfluss bleiben die (konkreten) Gebäudelängen. Selbstverständlich ist es den Gemeinden aber unbenommen, die zulässige Länge (und Breite) von Bauten - sei es aus siedlungsgestalterischen, architektonischen, ästhetischen oder gesundheitspolizeilichen Gründen - zu begrenzen. Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass dort in einer Nutzungszone verschiedene Grenzabstände gelten können, wo die Gemeinden gestützt auf § 25 Absatz 2 PBG unterschiedliche Überbauungsziffern für verschiedene Gesamthöhen vorgeben (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 47 f., in: KR 2013, S. 566 f.).

Absatz 2

Nach Absatz 2 kann die Gemeinde auch in den Zonen für öffentliche Zwecke und in Zonen für Sport- und Freizeitanlagen kleinere Grenzabstände festlegen (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 48, in: KR 2013, S. 568).

	<u>Absatz 3</u> Die Regelung in Absatz 3 ist für den Fall erforderlich, dass sich ausnahmsweise die Festlegung einer zulässigen Gesamthöhe als unzweckmässig erweist. Das kann etwa in einer Arbeitszone oder in einer Dorfzone der Fall sein, in der die massgebenden Bauvorschriften erst im Einzelfall festgelegt werden. Diesfalls ist für die Berechnung des Grenzabstands einer Baute die konkret bewilligte Gesamthöhe massgebend. Somit ergibt sich der Grenzabstand in diesen Fällen abhängig von der konkret bewilligten anstelle einer abstrakt zulässigen Gesamthöhe. Allerdings gilt auch diesfalls ein einheitlicher Grenzabstand auf allen Seiten der Baute. Vom Grundsystem wird damit nicht abgewichen, allerdings soll dieses Vorgehen - wie die Formulierung in Absatz 3 zum Ausdruck bringt - die Ausnahme bleiben (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 48, in: KR 2013, S. 568). <u>Absatz 4</u> Mit der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen Änderung des RPG beschlossen die eidgenössischen Räte auch eine Änderung von Artikel 9 Absatz 3e des Energiegesetzes vom 26. Juni 1998 (SR 730.0). Danach müssen die Kantone insbesondere Vorschriften erlassen über die Erzeugung erneuerbarer Energien und die Energieeffizienz: Bei beheizten Gebäuden, welche mindestens den Minergie-, MuKEn-Standard oder einen vergleichbaren Baustandard erreichen, wird die Überschreitung von maximal 20 cm für die Wärmedämmung oder die Anlage zur besseren Nutzung einheimischer erneuerbarer Energien bei der Berechnung insbesondere der Gebäudehöhe, der Gebäude-, Grenz-, Gewässer-, Strassen- oder Parkplatzabstände und bei den Baulinien nicht mitgezählt. Diese Vorgabe ist im kantonalen Recht umzusetzen. Da im Kanton Luzern aufgrund der schon geltenden Vorgaben keine vom MuKEn-Standard abweichende Neubauten mehr realisiert werden können, erübrigt sich eine Privilegierung solcher Bauten. Bei bestehenden Bauten sind beispielsweise beim Grenzabstand bereits entsprechende Ausnahmemöglichkeiten vorgesehen (vgl. § 133 Abs. 1d PBG). Der bundesrechtliche Gesetzgebungsauftrag ist daher bereits umgesetzt. Die in Absatz 4 enthaltene Delegationsnorm ermöglicht es dem Regierungsrat, allenfalls erforderliche zusätzliche Vollzugsvorschriften zu erlassen, wenn sich aus dem Bundesrecht wider Erwarten ein Bedarf für ergänzende Regelungen ergeben sollte (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 48 f., in: KR 2013, S. 568). ► Der Regierungsrat setzt § 122 gemeindeweise in Kraft (vgl. Anhang PBG).
PBV	–
Urteile	– Aus dem eidgenössischen Recht ergibt sich auch bei fehlenden kantonalen oder kommunalen Vorschriften ein Anspruch auf einen Zonengrenzabstand gegenüber der Landwirtschaftszone. Soll also eine Baute nahe oder direkt an der Grenze zur Landwirtschaftszone erstellt werden, sind im Einzelfall anhand der konkreten Gegebenheiten deren Auswirkungen auf das Agrarland und dessen Bewirtschaftung bei der Festlegung des Zonengrenzabstands zu berücksichtigen. Dieser sich aus dem Zweck der Landwirtschaftszone ergebende Mindestabstand kann nicht durch privatrechtliche Vereinbarung abgeändert werden (BGer 1C_668/2017 vom 31. Oktober 2018, E. 6.2 ff.) – Die Landwirtschaftszone wird grundsätzlich durch Bundesrecht geregelt.

	Danach besteht keine freie Standortwahl für die Bauten, sondern es gilt das Konzentrationsprizip und das Erfordernis einer planerischen Interessenabwägung für den vorgesehenen Standort. Das Bundesrecht lässt Raum für ergänzende, kantonale bzw. kommunale Bauvorschriften zum Grenzabstand in der Landwirtschaftszone. Falls solche fehlen, liegt jedoch nicht eine Gesetzeslücke vor, welche durch analoge Anwendung von Abstandsvorschriften in der Bauzone gefüllt werden kann, sondern die Frage beurteilt sich diesfalls nach Bundesrecht. Danach ist bei der Beurteilung eines Baugesuchs in der Landwirtschaftszone nachbarlichen Interessen im Rahmen der Interessenabwägung gemäss Art. 34 Abs. 4 lit. b RPV bezüglich des gewählten Standorts Rechnung zu tragen. Kantonale oder kommunale Abstandsvorschriften für die Landwirtschaftszone kann das Bundesgericht auf Bundesrechtswidrigkeit überprüfen (BGer 1C_4/2015 vom 13. Juni 2018, E, 4.1, 4.5, 5.1, 5.2). – Auch für das neue Recht relevant: Für blosse bauliche Anlagen existieren, abgesehen von den in § 126 Abs. 1-3 Anhang PBG erwähnten, keine Grenzabstandsvorschriften. Mithin finden die Bestimmungen von § 121 ff. Anhang PBG nur auf Bauten, nicht aber auf Anlagen Anwendung. Beim geplanten Schwimmteich und Biotop handelt es sich um bauliche Anlagen, die nicht unter die Grenzabstandsbestimmungen der §§ 121 - 125 Anhang PBG fallen (n.p. KGU 7H 16 6 vom 12. Dezember 2016, E. 6.2).
Hinweise	– Gegenüber und in der Landwirtschaftszone sind die folgenden sich aus dem Bundesrecht ergebenden Voraussetzungen zu beachten: Beim *Zonengrenzabstand* zwischen Bauzone und Landwirtschaftszone sind die Auswirkungen von Bauten und Anlagen auf das Agrarland zu berücksichtigen (1C_668/2017). Auch wenn die Voraussetzungen für eine Ausnahmebewilligung erfüllt sind, sollte ein Mindestabstand von 2 m in der Regel nicht unterschritten werden. Der Mindestabstand kann nicht durch privatrechtliche Vereinbarung abgeändert werden. Beim *Grenzabstand zwischen Grundstücken in der Landwirtschaftszone* ist bezüglich Standortwahl Art. 34 Abs. 4b RPV zu berücksichtigen, wonach der Baute oder Anlage am vorgesehenen Standort keine überwiegenden Interessen entgegenstehen dürfen (BGer 1C_4/2015). – Der Grenzabstand richtet sich immer nach der zulässigen Gesamthöhe gemäss § 122 PBG. Auch wenn beispielsweise bei einer zonengemäss erlaubten Gesamthöhe von 17 m lediglich 14 m hoch gebaut wird, ist gleichwohl der zonengemässe Grenzabstand (6,5 m) einzuhalten. Das dient einerseits der inneren Verdichtung und sorgt andererseits dafür, dass später bei Aufstockungen nicht Probleme entstehen, weil der Grenzabstand nicht mehr eingehalten werden kann. Wenn aufgrund der Parzellarstruktur ein geringerer Grenzabstand Sinn macht, muss dies bereits im Rahmen der Zonenplanung berücksichtigt werden. Es ist möglich, für eine Zone bezüglich Überbauungsziffer (ÜZ) und Gesamthöhe differenzierte Vorschriften festzulegen: Beispiel Mischzone X ÜZ 0,25, Gesamthöhe 14 m = Grenzabstand 5 m; oder ÜZ 0,20, Gesamthöhe 17 m = Grenzabstand 6.5 m Überdies kann eine Ausnahme von den Grenzabständen bewilligt werden zur Schaffung harmonischer Übergänge zwischen Bauzonen, wenn die zulässige Gesamthöhe deutlich unterschritten wird (§ 133 Abs. 1j PBG).

Verweise	– § 139 Absatz 1 PBG (Gesamthöhe)
Skizzen	– 6a Grenzabstand, abhängig von Gesamthöhe (§ 122 Abs. 1 PBG) – 6b Grenzabstand, abhängig von Gesamthöhe (§§ 120 Abs. 1 und 122 Abs. 1 PBG) [https://baurecht.lu.ch/-/media/Baurecht/Dokumente/Skizzen_Baubegriffe_Messweisen.pdf?la=de-CH]
Muster BZR	– Artikel 3 Absätze 2 und 3 (Kernzone, Gesamthöhe) – Artikel 4 Absätze 2 und 4 (Wohnzone, Gesamthöhe) – Artikel 5 Absatz 4 (Arbeitszone, Gesamthöhe) – Artikel 6 Absatz 2 (Wohn- und Arbeitszone, Gesamthöhe) [https://baurecht.lu.ch/Anwendungshilfen]

§ 124 *Grenzabstand bei Kleinbauten und Anbauten* Bei Kleinbauten und Anbauten beträgt der minimale Grenzabstand 3 m.	
Erläuterungen	Klein- und Anbauten mit den zulässigen Massen sind in § 112a Absatz 2c und d PBG definiert. Die reduzierten Grenzabstände für Kleinbauten und Anbauten von 3 m sind gerechtfertigt. Klein- und Anbauten dürfen nur Nebennutzflächen enthalten und damit nicht dem Aufenthalt von Menschen dienen. In Übereinstimmung mit den Vorgaben der IVHB besteht für diese Bauten - anders als nach der früheren Regelung, wonach ab äusserstem Gebäudeteil zu messen ist (vgl. § 124 Anhang PBG) - keine besondere Messweise zur Ermittlung des Grenzabstands (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 49, in: KR 2013, S. 569). ► Der Regierungsrat setzt § 124 gemeindeweise in Kraft (vgl. Anhang PBG).
PBV	–
Urteile	–
Hinweise	–
Verweise	– §§ 112a Absatz 2c (Kleinbauten) und d (Anbauten) sowie 120 PBG (Grenzabstand, Messweise)
Skizzen	– 7 Grenzabstand bei vor- und rückspringenden Gebäudeteilen und Anbauten (§§ 120 und 124 PBG) [https://baurecht.lu.ch/-/media/Baurecht/Dokumente/Skizzen_Baubegriffe_Messweisen.pdf?la=de-CH]
Muster BZR	–

§ 125 *Grenzabstand bei Unterniveaubauten und unterirdischen Bauten*

[1] Unterniveaubauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen höchstens 1 m über das massgebende respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen. Ihr minimaler Grenzabstand beträgt 2 m.

[2] Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen vollständig unter dem massgebenden respektive unter dem tiefer gelegten Terrain liegen. Sie dürfen an die Grenze gebaut werden.

Erläuterungen	Absatz 1 definiert die Unterniveaubauten entsprechend dem Wortlaut von Ziffer 2.5 des Anhangs 1 zur IVHB, Absatz 2 die unterirdischen Bauten gemäss Ziffer 2.4 dieses Anhangs. Als Mass, bis zu dem Unterniveaubauten über das Terrain (gewachsen oder tiefer gelegt) hinausragen dürfen, hat sich die Regelung von 1 m bewährt. Dass bei unterirdischen Bauten die Erschliessung, die Geländer und die Brüstungen nicht unter dem Terrain liegen müssen, liegt darin begründet, dass sie zugänglich und sicher sein müssen. Das gilt - aus Gründen der Gleichbehandlung - in gleicher Weise auch für Unterniveaubauten. Auch bei unterirdischen Bauten ist im Übrigen nicht nur das gewachsene, sondern auch das tiefer gelegte Terrain zu beachten (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 49, in: KR 2013, S. 569). ► Der Regierungsrat setzt § 125 gemeindeweise in Kraft (vgl. Anhang PBG).
PBV	–
Urteile	–
Hinweise	–
Verweise	–
Skizzen	– vgl. Figur 2.4 und 2.5 (Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten) des Anhangs 2 zur IVHB [https://baurecht.lu.ch/-/media/Baurecht/Dokumente/Skizzen_Baubegriffe_Messweisen.pdf?la=de-CH]
Muster BZR	–

§ 126 *Grenzabstand bei Mauern, Einfriedungen, Böschungen und Gewächsen*

[1] Stützmauern, freistehende Mauern und Einfriedungen, die nicht mehr als 1,5 m über das massgebende Terrain hinausragen, dürfen an die Grenze gestellt werden. Übersteigen sie dieses Mass, sind sie um das Doppelte ihrer Mehrhöhe, höchstens aber 4 m, von der Grenze zurückzusetzen.

[2] Für Böschungen und Aufschüttungen sind diese Bestimmungen sinngemäss anzuwenden.

[3] Der Grenzabstand bei Gewächsen richtet sich nach den Vorschriften des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch.

Erläuterungen	Der Grenzabstand beträgt für Stützmauern, freistehende Mauern und Einfriedungen in jedem Fall (ungeachtet ob sie Durchblick gewähren oder nicht) das Doppelte der Mehrhöhe über 1,5 m bis zu einem Maximum von 4 m. Zu beachten bleibt die abweichende Messweise für den Grenzabstand von Gewächsen, der sich nach § 86 EGZGB bestimmt (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 49, in: KR 2013, S. 569 f.). ► Der Regierungsrat setzt § 126 gemeindeweise in Kraft (vgl. Anhang PBG).
PBV	–
Urteile	–
Hinweise	–
Verweise	–
Skizzen	– 8 Grenzabstand bei Mauern, Einfriedungen und Böschungen (§ 126 Abs. 1 PBG) [https://baurecht.lu.ch/-/media/Baurecht/Dokumente/Skizzen_Baubegriffe_Messweisen.pdf?la=de-CH]
Muster BZR	–

§ 129 *Grenzabstand bei geschlossener Bauweise*

[1] Wo die geschlossene Bauweise zwingend vorgeschrieben ist, müssen die seitlichen Umfassungsmauern (Brandmauern) der Gebäude bis auf 12 m Tiefe und dürfen auch ohne Zustimmung des Nachbarn bis auf 25 m Tiefe, beides von der Baulinie an gerechnet, auf oder an die Grenze gestellt werden. Wird nicht in der ganzen erlaubten Tiefe an die Grenze gebaut, beträgt der seitliche Abstand, gemessen ab der Fassade beziehungsweise allfälligen weiter vorspringenden Gebäudeteilen, ohne Rücksicht auf die Höhe der Gebäude mindestens 3,5 m von der Grenze und 7 m vom Nachbargebäude.

[2] Wo die geschlossene Bauweise oder der Grenzbau zulässig ist, können sich die Nachbarn gegenseitig das Recht und die Pflicht zum Zusammenbau einräumen. Ein solches gegenseitiges Grenzbaurecht bedarf der öffentlichen Beurkundung und der Genehmigung der Gemeinde, die im Grundbuch als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken ist.

[3] Ohne Baubewilligung und gegen den Willen des Nachbarn dürfen an einer Mauer, die auf oder an der Grenze steht, keine Fenster oder Türen angebracht oder später ausgebrochen werden; das gleiche gilt für Mauern, die den gesetzlichen Grenzabstand nicht einhalten.

[4] Dachüberlagerungen, Verbindungen nur in den Dachrändern, Weiterführung einer einzigen Hauswand und dergleichen gelten nicht als Zusammenbau.

Erläuterungen	–
PBV	–
Urteile	–
Hinweise	–
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 130 *Messweise* Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.	
Erläuterungen	Diese Bestimmung definiert die Messweise des Gebäudeabstands gemäss der Vorgabe von Ziffer 7.2 des Anhangs 1 zur IVHB (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 50, in: KR 2013, S. 570). ► Der Regierungsrat setzt § 130 gemeindeweise in Kraft (vgl. Anhang PBG).
PBV	–
Urteile	–
Hinweise	–
Verweise	–
Skizzen	– vgl. Figur 7.1-7.3 (Abstände und Abstandbereiche) des Anhangs 2 zur IVHB [https://baurecht.lu.ch/-/media/Baurecht/Dokumente/Konkordat_Anhang_2.pdf?la=de-CH]
Muster BZR	–

§ 131 *Ordentlicher Gebäudeabstand*

[1] Der minimale Gebäudeabstand entspricht der Summe der gesetzlichen Grenzabstände.

[2] Bei Bauten auf dem gleichen Grundstück ist der minimale Gebäudeabstand so zu bemessen, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen wäre.

Erläuterungen	In den Absätzen 1 und 2 ist analog zum Grenzabstand (vgl. § 122 Abs. 1 PBG) ausdrücklich festgehalten, dass jeweils der minimale Gebäudeabstand gemeint ist (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 50, in: KR 2013, S. 570).
PBV	–
Urteile	–
Hinweise	–
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 132 *Besondere Gebäudeabstände*

[1] Bei Kleinbauten beträgt der minimale Gebäudeabstand 4 m.

[2] Bauten, die eine Gesamthöhe von 3 m und eine Grundfläche von 10 m^2 nicht überschreiten und nur Nebennutzflächen enthalten, haben in der Regel keinen Gebäudeabstand einzuhalten.

Erläuterungen	Diese Bestimmung regelt den Gebäudeabstand für Kleinbauten. Die Definition der Kleinbaute in Absatz 1 findet sich in § 112a Absatz 2c PBG. In Absatz 2 besteht der frühere Vorbehalt hinsichtlich der Sicherheit der Bauten nicht mehr, da nicht ersichtlich ist, weshalb bei Kleinbauten, die ja nicht dem Aufenthalt von Menschen dienen, erhöhte Gefahren bestehen sollten. Ohnehin ist die Sicherheit der Bauten im Rahmen jedes Baubewilligungsverfahrens zu prüfen. Im Weiteren ist - neben der höchstzulässigen Grundfläche von 10 m^2 - auf eine zusätzliche Begrenzung der Fassadenlänge verzichtet worden (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 50, in: KR 2013, S. 570). ► Der Regierungsrat setzt § 132 gemeindeweise in Kraft (vgl. Anhang PBG).
PBV	–
Urteile	–
Hinweise	–
Verweise	–
Skizzen	– 8 Grenzabstand bei Mauern, Einfriedungen und Böschungen (§ 126 Abs. 1 PBG) https://baurecht.lu.ch/-/media/Baurecht/Dokumente/Skizzen_Baubegriffe_Messweisen.pdf?la=de-CH
Muster BZR	–

§ 133 *Bauten und Anlagen*

[1] Von den Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften dieses Gesetzes kann die Gemeinde Ausnahmen bewilligen

a. in Dorf- und Kernzonen, in Zonen für öffentliche Zwecke sowie in Zonen für Sport- und Freizeitanlagen,
b. zur Erhaltung architektonisch oder historisch wertvoller Ortsteile,
c. in Bauzonen, in denen eine verdichtete Bauweise zulässig ist, und für Gebiete, in denen eine Nachverdichtung erwünscht ist,
d. bei bestehenden Gebäuden für Isolationen gegen Wärmeverluste,
e. bei Industrie- und Gewerbebauten innerhalb ihrer Anlage,
f. bei schwierigem Baugelände,
g. in Bebauungs- und Gestaltungsplänen, wobei von den Nachbargrundstücken die ordentlichen Abstände zu wahren sind,
h. für Lärmschutzeinrichtungen,
i. für zeitlich befristete Bauten, wobei von den Nachbargrundstücken die ordentlichen Abstände einzuhalten sind,
j. zur Schaffung harmonischer Übergänge zwischen Bauzonen, wenn die zulässige Gesamthöhe deutlich unterschritten wird,
k. für den Gebäudeabstand neuer Bauten, die den gesetzlichen Grenzabstand einhalten, wenn auf dem Nachbargrundstück bereits eine Baute in einem geringeren Abstand von der gemeinsamen Grenze steht,
l. in ausserordentlichen Fällen,
m. wenn sich benachbarte Grundeigentümer im Rahmen einer öffentlich beurkundeten Vereinbarung auf einen geringeren Grenzabstand einigen.

[2] Eine Ausnahmebewilligung darf nur erteilt werden, wenn die öffentlichen Interessen und schutzwürdige private Interessen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

[3] Soll in den Fällen von Absatz 1a-l ein Grenzabstand von weniger als 2 m bewilligt werden, ist eine öffentlich beurkundete Vereinbarung der Grundeigentümer erforderlich.

[4] Der Regierungsrat regelt das Nähere in der Verordnung.

Erläuterungen

Absatz 1

Über Ausnahmen von den Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften entscheidet (im Baubewilligungsverfahren) die Gemeinde. Vor ihrem Entscheid hat sie die Stellungnahme der Gebäudeversicherung und interessierter kantonaler Stellen einzuholen (§ 33 PBV). In Absatz 1 sind alle Ausnahmeregelungen zum Grenzabstand zusammengefasst (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 50, in: KR 2013, S. 571).

Absatz 1a

Da im Einzelfall gleich wie in Dorf- und Kernzonen auch in Zonen für öffentliche Zwecke und in Zonen für Sport- und Freizeitanlagen Ausnahmen vom Mindestgrenzabstand etwa im öffentlichen Interesse gerechtfertigt sein können, sind diese Zonenarten im Absatz 1a ebenfalls angeführt (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 50, in: KR 2013, S. 571).

	<u>Absatz 1c</u> Nach Absatz 1c können Ausnahmebewilligungen auch für Gebiete, in denen eine Nachverdichtung erwünscht ist, zugelassen werden. Wo solche Nachverdichtungen erwünscht sind, ergibt sich regelmässig aus dem Siedlungsleitbild (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 50, in: KR 2013, S. 571). <u>Absatz 1j</u> Diese Bestimmung kommt zur Anwendung, wenn die Bauzonen- und Grundstücksgrenzen übereinstimmen und zur Schaffung eines harmonischen Übergangs die Gesamthöhe nicht ausgeschöpft wird (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 50, in: KR 2013, S. 571). <u>Absatz 1m</u> Früher waren Vereinbarungen über Grenzabstände in Einfamilienhausgebieten (vgl. § 123 Anhang PBG), bei Unterniveaubauten (vgl. 125 Absatz 1 Anhang PBG), bei Mauern, Einfriedungen, Böschungen und Gewächsen (vgl. 126 Absatz 4 Anhang PBG) sowie nach dem ehemaligen § 128 PBG (Vereinbarungen über Grenzabstände) möglich. Absatz 1m sieht nun ausweitend vor, dass die Gemeinde von den Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften des PBG Ausnahmen bewilligen kann, wenn sich benachbarte Grundeigentümerinnen und -eigentümer im Rahmen einer öffentlich beurkundeten Vereinbarung auf einen geringeren Grenzabstand einigen. Absatz 1m findet in allen Zonen Anwendung und gilt für Gebäude, Klein- und Anbauten, Unterniveaubauten, Mauern, Einfriedungen, Böschungen und Gewächse. Das unterstützt das Anliegen der inneren Verdichtung. Auch bei Vorliegen einer öffentlich beurkundeten Vereinbarung über die Herabsetzung des minimalen Grenzabstands in den gemäss Absatz 1m zulässigen Fällen ist eine Ausnahmebewilligung der Bewilligungsbehörde erforderlich, die zu prüfen hat, ob mit der Erteilung der Unterabstandsbewilligung nicht öffentliche und private schutzwürdige Interessen wesentlich beeinträchtigt werden (Abs. 2). Die Interessenabwägung liegt demnach auch in diesen Fällen in der Verantwortung der Baubewilligungsbehörde. Der Abwägungs- und Prüfverpflichtung der Gemeinde kommt insbesondere in Zonen mit einer zulässigen Gesamthöhe über 11 m eine verstärkte Bedeutung zu. Wo die Gemeinde im Bau- und Zonenreglement schon geringere Grenzabstände festgelegt hat, besteht in der Regel kaum mehr Raum für Ausnahmebewilligungen (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 50 f., in: KR 2013, S. 571). Mit der öffentlich beurkundeten Vereinbarung ist in der Regel eine Grunddienstbarkeit gemeint, welche gemäss Art. 732 Abs. 1 des Zivilgesetzbuches im Grundbuch eingetragen wird (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 50 f., in: KR 2013, S. 571). Es ist im Einzelfall aber auch denkbar, eine solche Vereinbarung nicht als Dienstbarkeit, sondern als vertragliche Einigung öffentlich beurkunden zu lassen (§§ 2 Abs. 1b und 46a des Beurkundungsgesetzes). Ohne den Eintrag im Grundbuch gilt sie aber nur zwischen den Vertragsparteien. <u>Absatz 2</u> Mit Absatz 2 wird verdeutlicht, dass für die Erteilung einer Ausnahmebewilligung immer eine Abwägung der privaten und der öffentlichen Interessen zu erfolgen hat, selbst wenn eine Grenzabstandsvereinbarung vorliegt. Wie erwähnt (vgl. zu Abs. 1m) kommt dieser Prüfung aufgrund der Ausdehnung

	des Anwendungsbereichs solcher Vereinbarungen erhöhte Bedeutung zu (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 51, in: KR 2013, S. 571 f.). <u>Absatz 3</u> Diese Vorschrift kommt nur in den im Absatz 1a-l angeführten Anwendungsfällen zum Tragen. Für den in Absatz 1m geregelten Anwendungsfall muss die Pflicht zur öffentlichen Beurkundung nicht eigens erwähnt werden, sind doch Grunddienstbarkeiten immer öffentlich zu beurkunden (Art. 732 Abs. 1 ZGB) (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 51, in: KR 2013, S. 572). <u>Absatz 4</u> In Absatz 4 wird dem Regierungsrat die Kompetenz eingeräumt, Näheres auf Verordnungsstufe zu regeln (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 51, in: KR 2013, S. 572).
PBV	– § 33 Ausnahmenbewilligung Die Bestimmung wurde - im Vergleich zur früheren Regelung - dahingehend ergänzt, dass vor dem Entscheid über Ausnahmen nach § 133 PBG nicht nur die Stellungnahme der Gebäudeversicherung, sondern auch Stellungnahmen anderer interessierter kantonaler Stellen einzuholen sind, falls diese betroffen sind.
Urteile	– Eine Ausnahmebewilligung nach § 133 Abs. 1c PBG darf nur erteilt werden darf, sofern die für die Berechnung des Grenzabstands relevanten Räume zur aGF gezählt werden können und somit für die beabsichtigte Innenverdichtung relevant sind (n.p. KGU 7H 18 3/5/70 vom 26.2.19, bestätigt durch BGE 1C_187/2019 vom 18.12.2019). – Wenn der Baubereich in einem Gestaltungsplan den ordentlichen Grenzabstand unterschreiten soll, ist dies eine Ausnahme von der baurechtlichen Grundordnung, welche nur basierend auf einer nachvollziehbaren Interessenabwägung erfolgen darf. Ein blosser Verweis auf § 133 Abs. 1g PBG vermag hierfür nicht zu genügen (n.p. KGU 7H 16 281 vom 19.12.2017, E.5.6.2.6). – Die Überschreitung des Grenzabstandes von bloss 5 cm genügt nicht als ausserordentlicher Umstand (§ 133 Abs. 1 lit. l), der die Erteilung einer Ausnahmebewilligung rechtfertigt (n.p. KGU 7H 16 266 vom 28.7.2017, E. 5.2). – Dass die nach § 133 Abs. 3 PBG nötige öffentliche Beurkundung des Grenzbaurechts im Zeitpunkt des angefochtenen Entscheids noch nicht vorlag, sondern im Rechtsmittelverfahren vor Kantonsgericht vorgenommen wurde, ändert am Resultat (Ausnahmebewilligung möglich) nichts, ist aber im Kostenpunkt zu berücksichtigen (n.p. KGU 7H 14 307 vom 29. September 2015, E. 4.4.3). – Kann ein rollstuhlgängiger Anbau (Schlaftrakt) eines bestehenden Wohnhauses nur durch Unterschreiten des Grenz- und Gebäudeabstandes gegenüber dem beschwerdeführerischen Grundstück bzw. Gebäude realisiert werden und werden infolge dieses Unterabstandes weder schützenswerte Interessen der benachbarten Grundeigentümerin als Beschwerdeführerin beeinträchtigt noch wesentliche öffentliche Interessen tangiert, ist eine Ausnahmebewilligung nach § 133 Absatz 1k [in der Fassung vom 7. März 1989; Bestimmung entspricht teilweise ("in ausseror-

	dentlichen Fällen") Absatz 1l in der Fassung vom 17. Juni 2013] PBG zu erteilen (VGU V 10 232 vom 18. Oktober 2010, E. 5, in: LGVE 2010 II Nr. 16).
Hinweise	–
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 134 *Einrichtungen im öffentlichen Interesse*

Abweichend von den Abstandsvorschriften dürfen auf öffentlichem Grund Einrichtungen wie Brunnen, Schutzdächer, Verteilerkästen, Billettautomaten und Lärmschutzeinrichtungen erstellt und Pflanzungen vorgenommen werden, soweit das öffentliche Interesse es erfordert. Dabei ist auf die Umgebung und die Interessen benachbarter Grundeigentümer gebührend Rücksicht zu nehmen.

Erläuterungen	Die Abstandsvorschrift des § 134 entspricht - inhaltlich aktualisiert - dem früheren § 32 PBG. Nicht mehr zeitgemässe Anlagen wie Polizeimelder und Telefonkabinen werden nicht mehr aufgezählt, und die Bäume sind durch den allgemeineren Begriff "Pflanzungen" ersetzt worden (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 51, in: KR 2013, S. 572).
PBV	–
Urteile	–
Hinweise	–
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 134a *Zonenrandabstand*

Bauten und Anlagen am Bauzonenrand haben von der Grenze zwischen den Bauzonen und den Nichtbauzonen die in den §§ 120 ff. vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten.

Erläuterungen	Die Regelung des Grenzabstands von Bauten am Bauzonenrand gehört systematisch zu den anderen Abständen. § 134a hat allerdings nur in den seltenen Fällen eine eigenständige Bedeutung, bei denen an der Grenze von der Bauzone zur Nichtbauzone keine Grundstücksgrenze verläuft. Ausnahmebewilligungen vom Zonenrandabstand sind allerdings kaum zulässig, da in diesen Fällen die gemäss § 133 Absatz 2 PBG erforderliche Interessenabwägung regelmässig ergibt, dass der Gewährung einer Ausnahme und damit einer Unterschreitung des Zonenrandabstands überwiegende öffentliche Interessen (Bewahrung der optisch erkennbaren Siedlungsgrenze, faktische Ausweitung der baulichen Nutzung in das Nichtbaugebiet, Vermeidung von Präjudizien für Neueinzonungen usw.) entgegenstehen (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 51, in: KR 2013, S. 572).
PBV	–
Urteile	– Aus dem eidgenössischen Recht ergibt sich auch bei fehlenden kantonalen oder kommunalen Vorschriften ein Anspruch auf einen Zonengrenzabstand gegenüber der Landwirtschaftszone. Soll also eine Baute nahe oder direkt an der Grenze zur Landwirtschaftszone erstellt werden, sind im Einzelfall anhand der konkreten Gegebenheiten deren Auswirkungen auf das Agrarland und dessen Bewirtschaftung bei der Festlegung des Zonengrenzabstands zu berücksichtigen. Dieser sich aus dem Zweck der Landwirtschaftszone ergebende Mindestabstand kann nicht durch privatrechtliche Vereinbarung abgeändert werden (BGer 1C_4/2015 vom 13. Juni 2018, E. 6.2 ff.). – Die Errichtung grösserer Bauten wie Wohnhäusern direkt oder ganz nahe an der Grenze zur Landwirtschaftszone dürfte meistens zu einer Inanspruchnahme des angrenzenden landwirtschaftlichen Kulturlands führen. Solche aufgrund ihrer Wirkung in die Landwirtschaftszone ragenden Überbauungen sind mangels Zonenkonformität nicht zulässig, soweit sie nicht einem landwirtschaftlichen Zweck dienen oder dafür keine Ausnahmebewilligung nach Art. 24 ff. RPG ereilt werden kann. Anders mag es sich verhalten bei kleineren Bauten wie Zäunen und Gattern, die keine nennenswerten Auswirkungen auf das angrenzende Landwirtschaftsland haben (zur Publikation vorgesehenes BGU 1C_668/2017 vom 31.10.2019, E.6.5.).
Hinweise	–
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 135 *Strassenabstand* Der Abstand von Strassen richtet sich nach den Vorschriften des Strassengesetzes.	
Erläuterungen	–
PBV	–
Urteile	– § 87 StrG umfasst Einfriedungen und Mauern und trifft nach ihrem Wortlaut keine Unterscheidung zwischen einer Mauer, die dem blossen Sichtschutz dient oder einer Stützmauer, die mit zusätzlichem Terrain hinterfüllt wird. Der Begriff der «Mauer» gemäss § 87 StrG umfasst mithin alle Mauern, die als solche zu qualifizieren sind. § 87 StrG ist lex specialis gegenüber § 84 StrG (publiziertes KGU 7H 21 175 vom 18.07.2022, E. 4.3.4.). – Strassenabstände richten sich ausschliesslich nach § 84 ff. StrG. Das Trottoir gehört nicht zur Fahrbahn, ist aber Bestandteil der Strasse. Damit kann eine Mauer oder Einfriedung mit einer Höhe von 1,5 m oder weniger direkt ans Trottoir gestellt werden, wenn dieses eine Breite von mindestens 60 cm aufweist und keine verkehrstechnischen Gründe dagegen sprechen. Eine Mauerfarbe "weiss gebrochen" stellt in einer Wohnzone keine aussergewöhnliche Gefahr dar (VGU V 02 286 vom 22. August 2003, E. 3, in: LGVE 2003 II Nr. 16). – Problematik der konsequenten Anwendung von § 135 PBG bei sehr schmalen Wegen. Reine Feldwege, welche nicht dem öffentlichen Verkehr dienen, sind nicht Wege im Sinne von § 84 Absatz 2e StrG (VGU V 05 361_2 vom 8. Juni 2006, E. 2b-e, in: LGVE 2006 II Nr. 6).
Hinweise	–
Verweise	– §§ 84 (Abstände von Neubauten), 85 (Abstände von bestehenden Bauten), 86 (Abstände von Pflanzen), 87 (Abstände von Einfriedungen und Mauern), 88 (Ausnahmen) und 89 StrG (Messweise)
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 136 *Waldabstand*

[1] Wo die Verhältnisse es erfordern, sind entlang von Wäldern im Bereich der Bauzonen Baulinien nach raumplanerischen und forstlichen Gesichtspunkten festzulegen. Dabei hat der Abstand der Baulinie zum Waldrand in der Regel mindestens 20 m zu betragen.

[2] Wo keine Baulinien bestehen, haben neue Bauten und Anlagen mindestens einen Abstand von 20 m zum Waldrand einzuhalten.

[3] Über die Bewilligung von Ausnahmen bis minimal 15 m Waldabstand für Wohn- und Arbeitsräume sowie 10 m für übrige Bauten und Anlagen entscheidet die Baubewilligungsbehörde unter Berücksichtigung der Wohnhygiene, der Sicherheit und der Erhaltung des Waldes und seiner Funktionen. Vor ihrem Entscheid holt die Baubewilligungsbehörde die Stellungnahme der betroffenen Waldeigentümerinnen und -eigentümer sowie der zuständigen Dienststelle ein.

[4] Für Bauten und Anlagen unterhalb der Minimalabstände gemäss Absatz 3 bedarf es einer Sonderbewilligung der zuständigen Dienststelle. Diese kann nur erteilt werden, wenn die Voraussetzungen für eine Rodungsbewilligung sinngemäss erfüllt sind. Die Bewilligung kann durch das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement erteilt werden, wenn in ausserordentlichen Fällen historische oder wichtige raumplanerische Gründe für ein Bauvorhaben sprechen und diese Gründe gegenüber den forstlichen Interessen überwiegen.

[5] Für die Haftung gelten die bundesrechtlichen Vorschriften.

Erläuterungen	<u>Absatz 1</u> Dem im PBG enthaltenen System für die Baulinien entsprechend können Baulinien entlang von Wäldern nicht nur in Zonen- oder Bebauungsplänen, sondern auch in anderer Weise festgelegt werden. Deren regierungsrätliche Genehmigung ist durch § 31 Absatz 2 PBG sichergestellt (B 76 vom 20. Oktober 2000, S. 45, in: GR 2001, S. 266). <u>Absätze 3 und 4</u> Die Baubewilligungsbehörde hat vor der Gewährung von Ausnahmen vom gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstand für Bauten und Anlagen nach Absatz 2 eine Stellungnahme der zuständigen kantonalen Fachstelle einzuholen (Abs. 3). Für Bauten und Anlagen, die gar die Minimalabstände gemäss Absatz 3 unterschreiten, bedarf es in der Regel einer Ausnahmebewilligung der zuständigen Dienststelle, in ausserordentlichen Fällen des BUWD (Abs. 4). Die zuständige Dienststelle ist in der PBV namentlich bestimmt (§ 32 PBV) (B 76 vom 20. Oktober 2000, S. 45 f., in: GR 2001, S. 266).
PBV	– § 32 Waldabstand Die Bestimmung entspricht inhaltlich dem bisherigen § 43 aPBV. Nicht mehr erwähnt wird in Absatz 2, dass das BUWD für die Erteilung von Bewilligungen nach § 136 Absatz 4 PBG zuständig ist, weil die Zuständigkeit des Departementes neu im PBG geregelt wird.

Urteile	– Absatz 3 Als besondere örtliche Verhältnisse, die einen verminderten Waldabstand rechtfertigen, gelten folgende Aspekte, welche vom Bundesgericht nicht beanstandet wurden: die aussergewöhnliche Topografie des Geländes, eine grössere Anzahl vorbestandener Gebäude im Abstandsbereich oder der Umstand, dass das betroffene Grundstück nur aufgrund eines verkürzten Abstands überbaut werden kann. Allerdings müssen diese Verhältnisse gegenüber den gewichtigen öffentlichen Interessen, die für das Regelmass sprechen, abgewogen werden. Der zuständigen Behörde kommt hier ein Ermessensspielraum zu. Dabei dürfen insbesondere auch das Interesse an einem haushälterischen Umgang mit Boden, das Interesse an der Realisierung eines hochstehenden Wohnprojekts oder das Interesse an der Schaffung von neuem Wohnraum gegen die forstrechtlichen Interessen abgewogen werden (n.p. KGU 7H 18 216 vom 18. Juli 2019 E. 6.4.3.1). – Das BUWD hat am 8. März 2005 Richtlinien betreffend den Waldabstand innerhalb der Bauzonen erlassen. Diese Richtlinien dienen dazu, eine einheitliche und rechtgleiche Praxis für das Bauen im Unterabstand zur Waldgrenze sicherzustellen. Sie haben keine Gesetzeskraft, weshalb sie nicht allzu schematisch und starr zu handhaben sind. Es handelt sich um Richtlinien, deren Anwendung im Einzelfall dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit standhalten muss, weshalb sie im konkreten Fall nicht ungeachtet der tatsächlichen Verhältnisse zu Grunde gelegt werden können (n.p. KGU 7H 17 235 vom 5. April 2018, E. 7.5.1 f.). –
Hinweise	–
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 137 *Gewässerabstand* Der Gewässerabstand richtet sich nach den Bestimmungen des Wasserbaugesetzes.	
Erläuterungen	–
PBV	–
Urteile	–
Hinweise	–
Verweise	– §§ 5 (Gewässerabstand bei neuen Bauten und Anlagen) und 6 WBG (Gewässerabstand bei Veränderung bestehender Bauten und Anlagen)
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 139 *Berechnung*

[1] Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen den höchsten Punkten der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain. Die Gemeinde legt die Gesamthöhen fest.

[2] Der Regierungsrat legt das zulässige Mass für den die Gesamthöhe übersteigenden Bereich zwischen den höchsten Punkten der Dachkonstruktion und der Oberkante der Dachfläche in der Verordnung fest. Diese Beschränkung gilt nicht für technisch bedingte Dachaufbauten.

[3] Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Bei Flachdachbauten wird die Fassadenhöhe bis zur Oberkante der Brüstung oder des Geländers gemessen. Die Gemeinde kann Fassadenhöhen festlegen und dabei zwischen trauf-, giebel-, berg- und talseitigen Fassaden unterscheiden.

[4] Die Gemeinde kann für das oberste Geschoss Zurückversetzungen vorschreiben. Der Regierungsrat regelt das Nähere in der Verordnung.

[5] Die Traufhöhe ist der ausgemittelte Höhenunterschied zwischen Fassadenlinie und Unterkante der Dachtraufe. Die Gemeinde kann Traufhöhen festlegen.

[6] Bei gestaffelten Baukörpern wird die zulässige Gesamt-, Fassaden- und Traufhöhe für jeden der versetzten Gebäudeteile separat berechnet.

Erläuterungen

<u>Allgemein</u>

Aus den in B 62 vom 25. Januar 2013, Seite 51 ff. (Vorbemerkungen zu den §§ 138 und 139, in: KR 2013, S. 573 ff.), genannten Gründen ist auf die frühere Höhenbegrenzung der Bauten über die Zahl der Vollgeschosse und damit auch auf Regelungen zu Voll-, Dach-, Attika- und Untergeschossen verzichtet worden.
Bei der Gesamthöhe handelt es sich um den grössten Höhenunterschied zwischen den höchsten Punkten der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain. Massgebend ist also einzig der grösste Höhenunterschied. Vereinfacht gesagt bedeutet dies, dass eine hangparallele Ebene zu bilden ist, die nicht durchstossen werden darf. Mit dieser Höhenbegrenzungsregel werden keine unnötigen Einschränkungen geschaffen, vielmehr lässt sie den Bauwilligen und den Architektinnen und Architekten den gebührenden Spielraum bei der inneren Gestaltung der Bauten. Gleichzeitig ist sie aber auch für die Anstösserinnen und Anstösser verständlich und nachvollziehbar, wissen sie doch im Voraus, welche Höhe eine Baute an der fraglichen Stelle des Grundstücks erreichen darf und - durch die Bestimmung des Grenzabstands in Abhängigkeit von der zulässigen Gesamthöhe (vgl. § 122) - welchen Grenzabstand diese Baute einzuhalten haben wird. Dieses Zusammenspiel von Gesamthöhe und Grenzabstand bedingt, dass die Gemeinden - wie § 139 Abs. 1 PBG bestimmt - Gesamthöhen festlegen. Im Vordergrund stehen entsprechende Regelungen im Bau- und Zonenreglement, denkbar sind aber auch Bestimmungen zur zulässigen Gesamthöhe in einem Bebauungs- oder einem Ge-

	staltungsplan. Nur in den Fällen, in denen die zulässige Gesamthöhe ausnahmsweise nicht im Voraus bestimmt ist, ergibt sich der zulässige Grenzabstand einer Baute gemäss § 122 Absatz 3 PBG aufgrund der im Einzelfall bewilligten Gesamthöhe. Mit der Einführung der Gesamthöhe konnte auch auf die früher geregelten Höhenmasse der Gebäudehöhe, Vollgeschosshöhe und Untergeschosshöhe (vgl. § 139 Abs. 1, 3, 4 und 6 Anhang PBG) verzichtet werden. Mit dem Wegfall der Geschossregelungen bedurfte es auch keiner Höhenbegrenzung der Dachgeschosse (Dachfirsthöhe) und der Attikageschosse mehr (vgl. § 139 Abs. 2 Anhang PBG). Aus gestalterischen Gründen haben die Gemeinden bei Schrägdachformen allerdings Regelungen zur (minimalen) Dachneigung zu prüfen. Von einer kantonalen Regelung dazu ist nicht zuletzt zur Wahrung der Autonomie der Gemeinden abgesehen worden. Ein zusätzliches gestalterisches Instrument namentlich zur Beeinflussung der Dachgestaltung und in Hanglagen haben die Gemeinden mit der Fassadenhöhe (§ 139 Abs. 3 PBG). So können sie durch die Festlegung allein einer Gesamthöhe Kuben mit Flachdächern zulassen. Sie können aber durch die zusätzliche Festlegung von Fassadenhöhen Giebel- oder Pultdächer vorgeben oder - wiederum mit Fassadenhöhen oder auch Attikazurückversetzungen (§ 139 Abs. 4 PBG) - eine Attikabauweise erwirken. Das führt zu verschiedensten Kombinationsmöglichkeiten mit grossem Spielraum. Schliesslich steht es den Gemeinden, gestützt auf § 36 Absatz 2 Ziffer 3 PBG, in jedem Fall offen, für Bauten und Dächer sowie zur Dachneigung und zu den Dachaufbauten gestalterische Vorgaben zu machen (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 51 ff. [Vorbemerkungen zu den §§ 138 und 139], in: KR 2013, S. 573 ff.). <u>Absatz 1</u> Der Absatz 1 enthält den konkordatsrechtlichen Begriff der Gesamthöhe (Ziff. 5.1 des Anhangs 1 zur IVHB). Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen den höchsten Punkten der Dachkonstruktion (vgl. Umschreibung in Ziff. 7.3 der SIA-Norm 423/2006) und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain. Diese Begriffsdefinition wurde aus Gründen der Verständlichkeit hier bei den Regelungen zu den Höhenmassen und nicht bei den allgemeinen Begriffsdefinitionen in § 112a PBG eingefügt, auch wenn sich der Begriff der Gesamthöhe schon in den §§ 25 Absatz 2 (Überbauungsziffer), 75 Absätze 1 und 2 (Verhältnis des Gestaltungsplans zur Bau- und Zonenordnung und zum Bebauungsplan), 112a Absatz 2c (Kleinbauten) und d (Anbauten), 122 Absätze 1 und 3 (Ordentlicher Grenzabstand), 132 Absatz 2 (Besondere Gebäudeabstände) und 133 Absatz 2j PBG (Ausnahmen bei Grenz- und Gebäudeabständen) findet. Der Zusammenhang zwischen zulässiger Gesamthöhe und Mindestgrenzabstand, der sich nach der zulässigen Gesamthöhe bestimmt (vgl. § 122 Abs. 1 PBG), bedingt, dass die Gemeinden die Gesamthöhen nicht nur festlegen können, sondern diese - wie in § 139 Abs. 1 PBG bestimmt - von Ausnahmen abgesehen auch festzulegen haben (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 55, in: KR 2013, S. 577 f.). <u>Absatz 2</u> Nach Absatz 2 legt der Regierungsrat in der Verordnung das zulässige Mass für den die Gesamthöhe übersteigenden Bereich zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und der Oberkante der Dachfläche fest. Gemäss § 34 PBV darf die Oberkante der Dachfläche höchstens 50 cm über den für

	die Gesamthöhe massgebenden höchsten Punkten der Dachkonstruktion liegen. Diese Beschränkung gilt nicht für technisch bedingte Dachaufbauten (Kamine, Lüftungsanlagen, Kühlanlagen, Solaranlagen, Motorenräume, Liftaufbauten, Dachzugänge usw.). Von einer masslichen Begrenzung der Höhe solcher technischen Aufbauten ist abgesehen worden, darf doch davon ausgegangen werden, dass sich ihre Dimensionierung nach dem jeweiligen Bedarf richtet (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 55, in: KR 2013, S. 578). <u>Absatz 3</u> Absatz 3 definiert die Fassadenhöhe in Übereinstimmung mit Ziffer 5.2 des Anhangs 1 zur IVHB. Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Bei Flachdachbauten wird die Fassadenhöhe bis zur Oberkante der Brüstung oder des Geländers gemessen. Die Gemeinde kann Fassadenhöhen festlegen und dabei zwischen trauf-, giebel-, berg- und talseitigen Fassaden unterscheiden. Vorzugsweise wird zwischen Stirn- und Giebelseite sowie zwischen Berg- und Talseite differenziert. Der Fassadenhöhe kommt namentlich in Hanglagen eine grosse gestalterische Wirkung zu. Es kann im Einzelfall auch sachgerecht sein, die Fassadenhöhe je nach Zone unterschiedlich festzulegen. Mit der Festlegung von Fassadenhöhen kann die Gemeinde die Haus- und Dachformen steuern (Satteldach bei beidseitiger Festlegung einer Fassadenhöhe, Pultdach bei ein- oder zweiseitiger Festlegung einer Fassadenhöhe). Bei Flachdachbauten wird die Fassadenhöhe bis zur Oberkante der Brüstung gemessen. Dem Konkordat ist allerdings nicht zu entnehmen, wie die Fassadenhöhe gemessen werden muss, wenn bei einem Gebäude die Fassade in der Vertikalen zurückspringt. In § 35 PBV ist dazu eine Präzisierung vorgenommen worden (Dachnorm): Legt die Gemeinde eine maximale Fassadenhöhe fest, ist diese nur dann eingehalten, wenn das Dach oder ein zurückversetzter Gebäudeteil eine Linie nicht überschreitet, die von der zulässigen Fassadenhöhe aus mit einem Winkel von 45° ansteigt. Die Zurückversetzung muss mindestens gleich gross sein, wie die über die zulässige Fassadenhöhe hinausragende Mehrhöhe. Ausnahmen für Dachaufbauten sind kantonal maximal bis zur Gesamthöhe zugelassen, wenn sie die Hälfte der Dachlänge nicht überschreiten. Die Gemeinden können im Bau- und Zonenreglement die Länge von Dachaufbauten weiter beschränken oder diese untersagen. Die Regelungskompetenz der Gemeinden zu den Dacheinschnitten bleibt von dieser Bestimmung zur Fassadenhöhe unberührt (vgl. Gestaltung der Dächer gemäss § 36 Abs. 2 Ziff. 3 PBG) (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 55 f., in: KR 2013, S. 578 ff.). <u>Absatz 4</u> In Absatz 4 wird den Gemeinden die Möglichkeit eingeräumt, für das oberste Geschoss Zurückversetzungen vorzuschreiben. In § 36 Absatz 1 PBV wird bestimmt, dass die Gemeinde die Zurückversetzung durch ihre Lage in Bezug auf die Fassaden, durch das minimale Mass der Zurückversetzung in Metern oder durch das Flächenmass der Zurückversetzung in Bezug auf die Grundfläche des obersten Geschosses als Verhältniszahl regeln kann. Die Regelung der Zurückversetzung kann ausgeschlossen werden, wenn die zulässige Gesamthöhe um mindestens 3 m unterschritten wird (36 Abs. 2 PBV) (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 56 f., in: KR 2013, S. 580).

	<u>Absatz 5</u> In Absatz 5 wird der Begriff der Traufhöhe definiert. Dieser Höhenbegriff findet sich in der IVHB nicht. Die angestrebte Harmonisierung der Baubegriffe legt es nahe, in solchen Fällen auf die der IVHB zugrunde liegenden SIA-Normen abzustellen. Die Definition entspricht daher derjenigen in der SIA-Norm 423. Danach handelt es sich bei der Traufhöhe um den ausgemittelten Höhenunterschied zwischen Fassadenlinie und Unterkante der Dachtraufe. Gemäss § 36 Absatz 2 Ziffer 2 PBG können die Gemeinden die Traufhöhen im Bau- und Zonenreglement festlegen. Mit der Verwendung der Traufhöhe erübrigt sich die Übernahme der früheren Kniestockhöhe, weshalb auf diesen Begriff verzichtet worden ist (vgl. § 138 Abs. 4 Anhang PBG) (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 57, in: KR 2013, S. 581). ► Der Regierungsrat setzt § 139 gemeindeweise in Kraft (vgl. Anhang PBG).
PBV	– § 34 Gesamthöhe Neu ist die Gesamthöhe das massgebende Höhenmass (siehe Erläuterungen zu § 139 Abs. 1 und 2 PBG). Da die Gesamthöhe gemäss gesetzlichen, aus der IVHB übernommenen Definition nur bis zu den höchsten Punkten der Dachkonstruktion reicht, ist die zulässige Mehrhöhe für die Isolation oder die Dachoberfläche (Ziegelung) zu begrenzen. Um den Anliegen aus der Praxis zu entsprechen, ist dieses Maximalmass zwischen den höchsten Punkten der Dachkonstruktion und der Oberkante der Dachfläche bei 50 cm festgelegt worden. Für die Aussteckung ist die Oberkante der Dachfläche massgebend (vgl. § 191 Abs. 1 Satz 2 PBG). Die Festlegung des Masses auf Verordnungsstufe erlaubt eine schnelle Anpassung an geänderte Anforderungen, die sich insbesondere im energetischen Bereich schon in naher Zukunft ergeben können (Erläuterungen vom 29.10.2020). Das PBG definiert in Übereinstimmung mit der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) die Gesamthöhe als den grössten Höhenunterschied zwischen den höchsten Punkten der Dachkonstruktion und den lotrecht darunterliegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain (§ 139 Abs. 1 Satz 1 PBG). Da die Gesamthöhe gemäss der gesetzlichen, aus der IVHB übernommenen Definition nur bis zu den höchsten Punkten der Dachkonstruktion reicht, ist die zulässige Mehrhöhe für die Isolation oder die Dachoberfläche (Ziegelung) zu begrenzen (vgl. Erläuterungen des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartementes zur Planungs- und Bauverordnung vom 29. Oktober 2013 zu § 34, S. 11). Dementsprechend legte der Regierungsrat gemäss § 139 Abs. 2 Satz 1 PBG das zulässige Mass für den die Gesamthöhe übersteigenden Bereich zwischen den höchsten Punkten der Dachkonstruktion und der Oberkante der Dachfläche in § 34 PBV fest. Bei Flachdächern besteht im Gegensatz zu Schrägdächern kein Bedarf für eine solche Regelung, weil die Dachfläche in der Regel tiefer liegt als die höchsten Punkte der Dachkonstruktion. Bei Flachdächern bildet in der Regel der Dachrandabschluss ohne Abdeckung den höchsten Punkt der Dachkonstruktion (vgl. Erläuternde Skizzen des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartementes zu den Baubegriffen und Messweisen gemäss Planungs- und Baugesetz [PBG] vom 7. März 1989 und Planungs- und Bauverordnung [PBV] vom 29. Oktober 2013, Stand 1. Mai 2014, Skizze 11). (Erläuterungen vom 14.06.2020).

	– § 35 Dachnorm Der § 139 Absatz 3 PBG regelt die Fassadenhöhe in Übereinstimmung mit der Definition dazu in der IVHB (siehe Erläuterungen zu § 139 Abs. 3 PBG). Mit der Festlegung von Fassadenhöhen kann die Gemeinde die Haus- und Dachformen steuern (Satteldach bei beidseitiger Festlegung einer Fassadenhöhe, Pultdach bei ein- oder zweiseitiger Festlegung einer Fassadenhöhe). Legt die Gemeinde eine maximale Fassadenhöhe fest, ist diese nur dann eingehalten, wenn die Dachkonstruktion (Oberkante) oder ein rückversetzter Gebäudeteil eine Ebene nicht überschreitet, die von der zulässigen Fassadenhöhe aus mit einem Winkel von 45° ansteigt. Die Rückversetzung muss somit mindestens gleich gross sein, wie die über die zulässige Fassadenhöhe hinausragende Mehrhöhe. Ausnahmen für Dachaufbauten sollen kantonal maximal bis zur Oberkante der Dachfläche zugelassen werden, wenn sie die Hälfte der Dachlänge nicht überschreiten. Die Dachaufbaute darf somit in keinem Fall höher sein als die tatsächliche Oberkante der Dachfläche. Die Gemeinden können im Bau- und Zonenreglement die Länge von Dachaufbauten weiter beschränken oder diese untersagen. Bereits heute wird die Länge von Lukarnen häufig im Bau- und Zonenreglement vorgegeben. Die Regelungskompetenzen der Gemeinden zu den Dacheinschnitten bleiben von dieser neuen Bestimmung zur Fassadenhöhe unberührt. – § 36 Zurückversetzung Obwohl mit der Einführung der Gesamthöhe die Bestimmungen zur Geschossigkeit (bisheriger § 138 [Anhang] PBG) und damit namentlich auch zu den Attikageschossen entfallen sind, soll die Gemeinde vorweg aus gestalterischen Gründen die Möglichkeit haben, eine Zurückversetzung des obersten Stockwerks vorzugeben. Nach § 139 Absatz 4 PBG kann die Gemeinde für das oberste Geschoss Zurückversetzungen vorschreiben, was der Regierungsrat in der Verordnung näher auszuführen hat. § 36 sieht drei Möglichkeiten vor, wie diese Zurückversetzung bestimmt werden kann. Es sind auch Kombinationen denkbar. Gestützt auf die Regelung in Absatz 1a etwa sind eine ein- oder mehrseitige Zurückversetzung oder eine Zurückversetzung an der talseitigen oder der längeren Fassade denkbar. Absatz 1b eröffnet die Möglichkeit, das minimale Mass der Zurückversetzung vorzuschreiben (z.B. 3 m). Gestützt auf Absatz 1c kann beispielsweise ein Drittel oder ein Viertel der Grundfläche als zurückzuversetzende Fläche bestimmt werden. Die Grundfläche selbst wird durch die Fassadenlinien bestimmt. Mit Absatz 2 vergrössert sich der Regelungs- und damit auch Gestaltungsspielraum der Gemeinde insoweit, als sie entweder festlegen kann, dass das oberste Stockwerk unabhängig von der Gesamthöhe immer zurückzuversetzen ist, oder einschränken kann, dass die Zurückversetzungsregel nicht gilt, wenn die zulässige Gesamthöhe um mindestens 3 m unterschritten wird. So kann es nämlich durchaus Sinn machen, von der zwingenden Zurückversetzung abzusehen, wenn das oberste Stockwerk nicht realisiert wird, da in diesen Fällen die Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke geringer und eine Reduktion des Volumens etwa aus optischen Gründen nicht mehr geboten ist.
Urteile	– Zum Recht vor 1.1.2014 ergangen: Die Rechtsprechung zum Begriff "gestaffelter Baukörper" im Sinn von § 138 Absatz 5 [Anhang] PBG ist analog anzuwenden auf den gleichen Begriff von § 139 Absatz 7 [Anhang] PBG. Gleiches gilt mangels Ausführungen im Bau- und Zonenreglement auch im kommunalen Recht. Es handelt sich dann um einen Staffelbau, wenn

	ein Gebäudeteil bzw. ein Baukörper um mindestens 3 m rückversetzt ist (Bestätigung der Rechtsprechung) (VGU V 10 246_2 vom 22. August 2011, E. 4b, e und f, in: LGVE 2011 II Nr. 11). – Zum Recht vor 1.1.2014 ergangen: In welcher Grössenordnung die fraglichen Gebäudeteile bzw. Baukörper im Einzelfall versetzt sein müssen, um als im Sinne von § 138 Absatz 5 [Anhang] PBG gestaffelt zu gelten, lässt sich weder dem Gesetzestext noch den Materialien entnehmen. In einem Entscheid vom 21. Juli 1999 (V 98 214) hat das Verwaltungsgericht die Praxis der Vorinstanz geschützt, wonach bei einer Rückversetzung von mindestens 3 m von gestaffelten Baukörpern zu sprechen sei. Auf diese drei Meter, welche in Anlehnung an eine durchschnittliche Geschosshöhe (§ 139 Abs. 1 [Anhang] PBG) festgelegt wurden, hat es auch im Urteil G. vom 22. Juni 2004 (V 03 269) abgestellt. Von dieser Praxis abzuweichen besteht im vorliegenden Fall, da ebenfalls ein terrassierter Gesamtbaukörper an einer Hanglage zur Diskussion steht, kein Anlass (VGU V 04 165 vom 18. Februar 2005).
Hinweise	– Die Festlegung einer Höhenkote in Metern über Meer ist zulässig und mit dem Begriff der Gesamthöhe vereinbar (Angabe der Höhe absolut in m ü.M. statt relativ in Bezug auf das massgebende Terrain).
Verweise	–
Skizzen	– 9 Gesamthöhe (§ 139 Abs. 1 PBG) – 10 Gesamthöhe bei gestaffelten Baukörpern in Hanglage (§ 139 Abs. 1 PBG) – 11 Gesamthöhe, Oberkante Dachfläche, Fassadenhöhe (§ 139 Abs. 1 bis 3 PBG, § 34 PBV) Höhenkote höchster Punkt des Gebäudes – 12 Fassadenhöhe (§ 139 Abs. 3 PBG) – 13 Dachnorm (§ 35 PBV) – 14 Dachaufbauten (§ 35 PBV) – 15 Zurücksetzung Attika (§ 36 PBV) https://baurecht.lu.ch/-/media/Baurecht/Dokumente/Skizzen_Baubegriffe_Messweisen.pdf?la=de-CH – vgl. auch Figuren 5.1 (Gesamthöhe) und 5.2 des Anhangs 2 zur IVHB (Fassadenhöhe) https://baurecht.lu.ch/-/media/Baurecht/Dokumente/Konkordat_Anhang_2.pdf?la=de-CH
Muster BZR	– Artikel 3 Absatz 2 (Kernzone: Gesamthöhe, Fassadenhöhe) – Artikel 4 Absätze 2 und 4 (Wohnzone: Gesamthöhe, Fassadenhöhe) – Artikel 5 Absatz 4 (Arbeitszone: Gesamthöhe, Fassadenhöhe) – Artikel 6 Absatz 2 (Wohn- und Arbeitszone: Gesamthöhe, Fassadenhöhe) – Artikel 24 (Zurückversetzung oberstes Geschoss) – Artikel 25 Absatz 3 (Dachgestaltung: Dachaufbauten) https://baurecht.lu.ch/Anwendungshilfen

§ 140 *Eingliederung, Begrünung*

[1] Bauten und Anlagen sind in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern. Sie sind zu untersagen, wenn sie durch ihre Grösse, Proportion, Gestaltung, Bauart, Dachform oder Farbe das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen.

[2] Wo es nach den örtlichen Verhältnissen zweckmässig ist, sind Bauten und Anlagen zu begrünen.

Erläuterungen	Nach dem Planungsgrundsatz des Artikels 3 Absatz 2b RPG ist die Landschaft zu schonen, insbesondere sollen sich Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft einordnen. Der Grundsatz lässt sich in der Praxis mit Schutzzonen und Schutzvorschriften im Sinne von Artikel 17 RPG sowie vor allem mit Hilfe ästhetischer Generalklauseln über das Baubewilligungsverfahren verwirklichen. Er umfasst alle baubewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen nach Artikel 22 RPG bzw. § 184 PBG. Artikel 3 RPG über die Planungsgrundsätze ist selbständig anwendbar. Diese Grundsätze entfalten ihre Wirkungen vorab in Plan- oder Rechtsetzung und in Plan- oder Rechtsverwirklichung. Gestützt auf den erwähnten Planungsgrundsatz des Artikels 3 Absatz 2b RPG bestimmt § 140 Absatz 1 PBG, dass Bauten und Anlagen in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern sind (Gebot). Sie sind zu untersagen, sofern sie durch ihre Grösse, Proportion, Gestaltung, Bauart, Dachform oder Farbe das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen (Verbot). Mit dieser Regelung ist es möglich, zu den Orts- und Landschaftsbildern besser Sorge zu tragen. Wenn eine Baute oder Anlage das Orts- oder Landschaftsbild beeinträchtigt, ist sie zu verhindern, sofern die Mängel nicht durch Auflagen und Bedingungen in der Baubewilligung behoben werden können. Durch geeignete Begrünungen können Bauten und Anlagen in günstiger Weise in das Orts- und Landschaftsbild eingefügt werden. Die Bestimmung des Absatzes 2 ist unter diesem Gesichtspunkt zu verstehen (B 119 vom 12. August 1986, S. 54 [§ 138], in: GR 1986, S. 776).
PBV	–
Urteile	– Die ästhetische Generalklausel von § 140 PBG verlangt positiv eine kubische und architektonische Gestaltung, welche sicherstellt, dass die Baute sich in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedert. Die Beurteilung eines Bauvorhabens unter dem Aspekt der Eingliederung hängt unter anderem davon ab, welche Umgebung als relevant erachtet wird. Das Bauvorhaben muss in Bezug auf diejenige Umgebung hinsichtlich seiner Ästhetik beurteilt werden, die für die Gesamtwirkung massgeblich ist. Dabei hängt die Grenzziehung einerseits von den Auswirkungen des Bauvorhabens auf seine Umgebung und anderseits von der Beschaffenheit der Umgebung ab, d.h. grundsätzlich vom Zusammenwirken der drei Faktoren Bauvorhaben, Umgebung und Landschaft. Heranzuziehen sind insbesondere das Bauvorhaben selber, die relevanten Standorte, von denen aus die Auswirkungen sichtbar sind, die Topographie, die vorbestehenden Eingriffe in die Landschaft in Form von Siedlungen, Bauten und Anlagen, die Nutzungsplanung und die Bauvorschriften. Die räumliche Grenze für die ästhetische Betrachtung ist dort zu ziehen, wo einerseits

	das Bauvorhaben noch als Teilelement seiner Umgebung wahrgenommen wird und wo anderseits das Ortsbild für den Betrachter noch als Einheit erscheint (KGU 7H 20 186 vom 18. März 2021 E. 5.4.1 f.). – Das Anbringen von Leuchtreklamen auf einem Dach ist unter den Aspekten der Ästhetikklausel bzw. des Ortsbildschutzes nach § 140 Abs. 1 PBG, der kantonalen Reklameverordnung (RVO) sowie der kommunalen Bau- und Zonenordnung zu beurteilen. Soweit in diesen verschiedenen kantonalen und kommunalen Formulierungen («Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds» nach § 140 Abs. I PBG und § 15 Abs. 1 lit. b RVO oder «qualitätsvolle Gestaltung» nach Art. 1 Abs. 1 BZR) für die Bewilligungserteilung offene Normierungen vorliegen, handle es sich um unbestimmte Rechtsbegriffe und nicht um Ermessensklauseln. Die Praxis der Stadt Luzern, wonach diese Dachreklamen pauschal nur in Ausnahmefällen bewilligt, z.B. bei Hotels, die auf eine gewisse Fernwirkung angewiesen sind, ist demnach nicht zulässig (kein freies Ermessen). Sondern es ist in jedem Einzelfall in einem mehrstufigen Verfahren zu prüfen, ob derartige Reklamen aufgrund ihrer Grösse, Proportion, Gestaltung, Bauart oder Farbe oder i.S.v. § 15 Abs. 1 lit. b RVO durch ihre Ausgestaltung oder Häufung das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen (BGer-Urteil 1C_33/2021 vom 16.4.21; n.p. KGU 7H 21 114 vom 12.8.21). – Das Eingliederungsgebot, insbesondere das Gebot des Erhalts des Gesamtbilds, ist bei einem Bauvorhaben im Perimeter des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) nicht verletzt, wenn das Gebäude selbst nicht geschützt und auch nicht Teil einer geschützten Baugruppe ist. Überdies hat das Quartier eine heterogene Struktur und dem Gebäude selbst kommt keine quartierprägende Funktion zu (n.p. KGU 7H 18 85 vom 11. März 2019 E. 5). – Wenn in den Gestaltungsplanvorschriften eine Hauptfirstrichtung festgelegt wird, gilt diese als eigentliche Ausrichtungsvorschrift für alle Bauten – unabhängig von deren Dachform – im Gestaltungsplangebiet. Demnach ist der mit einem Flachdach versehene Baukörper mit seiner Gebäudelängsseite parallel zum Hang anzuordnen. Denn nur auf diese Weise entspricht er der Hauptrichtung der Baukörper, die im Gestaltungsplangebiet vorgesehen ist. (n.p. KGU 7H 17 16 vom 4.9.17, E. 3.5). – Am Siedlungsrand bestehen erhöhte Anforderungen an den kommunalen Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. Verletzung des Eingliederungsgebots bezüglich des gehobene Quartierbild im Übergangsbereich zur Landwirtschaftszone durch ein Wohnmobil mit lastwagenähnlichem Erscheinungsbild (19.8 Tonnen, fast 10 m lang, 2.45 m breit, 3.4 m hoch) in der Wohnzone (n.p. KGU 7H 16 132 vom 7. November 2016, E.5.2.2 und 5.3). – Verletzung der Gestaltungsvorschriften eines Gestaltungsplans und des Orts- und Landschaftsbildes durch ein Bauvorhaben, Prüfungskriterien (n.p. KGU 7H 14 359 vom 22. April 2016, E. 7, insb. E. 7.1). – § 140 Absatz 1 PBG enthält einerseits ein Eingliederungsgebot und anderseits ein Beeinträchtigungsverbot. Ob in einem konkreten Fall ein Schutzbedürfnis der Nachbarschaft besteht, ist nach objektiven und grundsätzlichen Kriterien zu prüfen. Bei der Beurteilung der Eingliederung darf also nicht auf ein subjektives ästhetisches Empfinden abgestellt werden (vgl. LGVE 1998 II Nr. 14, E. 4b). Eine Beeinträchtigung setzt einen Gegensatz voraus, der so erheblich ist, dass ein Eingriff in die Eigentumsgarantie gerechtfertigt erscheint. Die Schutzbereiche der Ästhetikvorschriften einerseits und der allgemeinen Bauvorschriften anderseits decken sich

	nicht zwangsläufig. Ästhetikvorschriften haben durchaus eigenständige Bedeutung und gewähren damit einen über die übrigen Bestimmungen der Grundordnung hinausgehenden Schutz (vgl. Urteil BGer. 1P.709/2004 vom 15. April 2005, E. 2.3). Allerdings müssen sie im Kontext der gesamten Rechtsordnung und im Besonderen unter Beachtung der Vorschriften des Baurechts und der Raumplanung angewendet werden. Die übrigen Vorschriften des Bau- und Planungsrechts können nicht unter Verweis auf die Generalklauseln aus den Angeln gehoben werden (vgl. VGU V 11 125 vom 3. Januar 2012, E. 9a). Hat der Gesetzgeber z.B. in einer Zone eine gewisse Geschosszahl zugelassen, ginge es nicht an, generell nur ein Geschoss weniger zu bewilligen mit der Begründung, nur dadurch würde eine gute Gesamtwirkung erzielt werden (vgl. Urteil BGer. 1 C_434/2012 vom 28. März 2013, E. 3.3). Die Tragweite der Generalklauseln hängt in entscheidendem Mass von der Dichte der übrigen Vorschriften ab, welche die Erscheinung der Bauten beeinflussen. Mit den Generalklauseln soll die raumplanerische Ordnung nicht durchlöchert, sondern verfeinert werden. Bestehen detaillierte Vorschriften über die maximalen Abmessungen der Gebäude, so können nur in qualifizierten Fällen kleinere Abmessungen gestützt auf die Ästhetikklauseln durchgesetzt werden. Die volle Ausnützung des zulässigen Bauvolumens kann gestützt auf ästhetische Generalklauseln nur in Ausnahmefällen verhindert werden. In diesem Sinn können die Generalklauseln nur grobe Eingriffe in eine schutzwürdige Substanz verhindern. Soweit mehr als das ästhetische Minimum verlangt wird, genügen sie als Rechtsgrundlagen nicht mehr. Gestalterische Vorstellungen, die über den Standard der Generalklauseln hinausgehen, sind als besondere Vorschriften auf dem Weg der Gesetzgebung zu erlassen (VGU V 05 370 vom 30. Mai 2006, E. 2d) (n.p. KGU 7H 14 172 vom 10. Juni 2015, E. 6.2.2). – Von direkt auf dem Boden aufgestellten, flächenintensiven Solaranlagen (über 20 m^2) ist grundsätzlich abzusehen; Ausnahmen aufgrund örtlicher Besonderheiten sind jedoch möglich (KGU 7H 14 67 vom 12. Januar 2015, E. 5-6). – Mit dem Begriff "Eingliederung" wird umschrieben, dass § 140 PBG ganz allgemein darauf abzielt, bei baulichen Vorhaben die Rücksichtnahme auf gewachsene und - namentlich hinsichtlich des Ortsbildes - bestehende Strukturen zu gewährleisten. Bezweckt werden die Sicherstellung der ästhetischen Einordnung neuer Bauten und Anlagen in das bestehende Ortsbild und damit hauptsächlich der Schutz von Interessen der Allgemeinheit. § 140 Absatz 1 PBG enthält ein Beeinträchtigungsverbot sowie ein Eingliederungsgebot (LGVE 1998 II Nr. 14 E. 4b mit Hinweisen). Geschützt werden u.a. Orts-, Strassen- und Landschaftsbilder. Ob in einem konkreten Fall ein Schutzbedürfnis besteht, ist nach objektiven und grundsätzlichen Kriterien zu prüfen. Eine Beeinträchtigung setzt einen Gegensatz voraus, der so erheblich ist, dass ein Eingriff in die Eigentumsgarantie gerechtfertigt ist (n.p. VGU V 11 139 vom 11. Januar 2012, E. 5a/cc). – Die ästhetische Wirkung ist von typisch lokalem Interesse. Der kommunalen Baubehörde steht deshalb bei der Anwendung der Ästhetikklausel von § 140 PBG ein besonderer Beurteilungsspielraum zu, der im Rechtsmittelverfahren zu beachten ist. Ist die ästhetische Beurteilung der Baubehörde nachvollziehbar und beruht sie auf einer vertretbaren Würdigung der massgebenden Sachumstände, so ist diese zu respektieren (vgl. Urteil BGer. 1 P.678/2004 vom 21. Juni 2005, in: ZBI 2006 S. 430 ff.) (n.p. VGU V 10 348 vom 9. Mai 2011, E. 3a). – Der Gestaltungsplan hat gemäss § 72 Absatz 1 PBG [in der bis Ende

	2013 geltenden Fassung; entspricht der seit 1. Januar 2014 geltenden Fassung des § 65 Abs. 2 PBG] die Eingliederung der Überbauung in die bauliche und landschaftliche Umgebung zu gewährleisten. Diese Forderung entspricht dem Eingliederungsgebot gemäss § 140 PBG, das seinerseits zu den bundesrechtlich vorgegebenen Grundsätzen der Raumplanung gehört (vgl. VGU V 98 98 vom 24. August 1999, E. 10a; Art. 3 Abs. 2b RPG). Genügt ein Gestaltungsplan diesen Anforderungen, darf somit daraus geschlossen werden, ein gestaltungsplankonformes Bauprojekt respektiere das Eingliederungsgebot nach § 140 Abs. 1 PBG. (n.p. VGU V 08 379 vom 10. Dezember 2009, E. 9a). – Ist die zulässige Grösse der Gebäude detailliert geregelt, so können nur in qualifizierten Fällen kleinere Abmessungen gestützt auf die Ästhetikklauseln durchgesetzt werden. Bestätigung der Rechtsprechung (VGU V 06 210 vom 27. Juni 2007, E. 2). – Das Gebot der Eingliederung gehört zu den Grundsätzen der Raumplanung (Art. 3 Abs. 2b RPG) und ist bereits im Verfahren der Nutzungsplanung zu beachten. Generell sollen sich Gebäude in die Umgebung eingliedern, sodass eine gute Gesamtwirkung erzielt werden kann. Der kantonale Gesetzgeber hat das im Bundesrecht anklingende Eingliederungsgebot in § 140 Absatz 1 PBG konkretisiert. Bei der Beurteilung der Eingliederung darf nicht auf ein subjektives ästhetisches Empfinden abgestellt werden, sondern sind möglichst objektivierte Kriterien anzuwenden (vgl. LGVE 1998 II Nr. 14 Erw. 4b; zum Ganzen: Zimmerlin, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, 2. Aufl., Aarau 1985, N 5 zu § 159, mit weiteren Hinweisen; Fritzsche/Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 4. Aufl., Zürich 2006, S. 10-10) (n.p. VGU V 06 310 vom 15. Juni 2007, E. 7b). – Beim Reklamekonzept der Gemeinde Kriens handelt es sich um eine Verwaltungsverordnung. Das Verwaltungsgericht ist grundsätzlich nicht an Verwaltungsverordnungen gebunden, da diese keine Rechtsquellen darstellen. Den zuständigen Behörden steht bei der Anwendung von § 140 Absatz 1 PBG und § 15 Abs. 1b RV ein weiter Ermessensspielraum zu, da die ästhetische Wirkung von typisch lokalem Interesse ist. Das Plakatierungskonzept der Gemeinde Kriens erweist sich in Bezug auf die vorliegenden sachverhaltlichen Gegebenheiten als objektiv nachvollziehbare Konkretisierung der erwähnten Bestimmungen. Allerdings ist zu beachten, dass § 4 RV für den Erlass ergänzender kommunaler Reklamevorschriften ausdrücklich auf das Verfahren der Ortsplanung verweist. Eine Überführung des vorliegenden Reklamekonzeptes - zumindest jedoch der wesentlichen konzeptionellen Inhalte - in die kommunale Bau- und Zonenordnung ist mit Blick auf zukünftige Bewilligungsverfahren zu empfehlen (VGU V 02 35_1 vom 22. Juni 2004, E. 2 und 4, [teilweise] in: LGVE 2004 II Nr. 16).
Hinweise	–
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 141 *Gebäude- und Grundstückunterhalt* Bauten und Anlagen und ihre Umgebung sind zur Wahrung eines schutzwürdigen Orts- und Landschaftsbildes in gutem Zustand zu erhalten.	
Erläuterungen	Wenn Bauten und Anlagen nicht bzw. schlecht unterhalten werden, so wird das Orts- und Landschaftsbild gestört. Demzufolge sind die Eigentümerinnen und Eigentümer gehalten, ihre Bauten und Anlagen samt Umgebung in gutem Zustand zu erhalten. Diese Bestimmung liegt in besonderem Masse im Interesse des Ortsbildschutzes. Der Baubewilligungsbehörde kann nötigenfalls gemäss § 209 PBG für die Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes sorgen, d.h. den Eigentümer oder die Eigentümerin in einem Entscheid anweisen, die zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes nötigen Massnahmen zu treffen (B 119 vom 12. August 1986, S. 54 f. [§ 139], in: GR 1986, S. 776 f.).
PBV	–
Urteile	–
Hinweise	–
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 142 *Schutz bedeutender Gebäude, Anlagen, historischer Ortskerne sowie archäologischer Fundstellen*

[1] Bei Veränderungen an Gebäuden oder Gebäudeteilen von geschichtlicher, kunstgeschichtlicher oder besonderer architektonischer Bedeutung, insbesondere an solchen, die im Bauinventar gemäss dem Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler vom 8. März 1960 eingetragen sind, ist der Bausubstand, dem Charakter, der Gestalt und der optischen Wirkung dieser Bauten Rechnung zu tragen. Das gilt auch für Neubauten und Änderungen an bestehenden Bauten in der Umgebung solcher Bauwerke.

[2] In historischen Ortskernen sind Neubauten und bauliche Veränderungen im Massstab, im Material und in der Farbgebung der bestehenden Bebauung anzupassen. Gebäude dürfen erst abgebrochen werden, wenn die Baubewilligung für den Neubau erteilt ist. Das Gleiche gilt für Gebäude, die sich in einer Zone zum Schutz des Ortsbildes befinden oder im Bauinventar eingetragen sind.

[3] Sind im Bauinventar als schützenswert eingetragene Objekte oder im archäologischen Fundstelleninventar eingetragene Fundstellen von Planungen oder Bewilligungen betroffen, ist die für Denkmalpflege und Archäologie zuständige kantonale Dienststelle in das Verfahren einzubeziehen. Eingriffe in eingetragene Fundstellen sind von der zuständigen Dienststelle zu bewilligen. Die Bewilligung ist gebührenfrei.

[4] Im Übrigen richtet sich der Schutz bedeutender Gebäude und Anlagen sowie historischer Ortskerne nach dem Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler vom 8. März 1960. Diesem Schutz stehen die Anliegen des energieeffizienten Bauens und der Nutzung erneuerbarer Energien als gleichwertige öffentliche Interessen gegenüber.

Erläuterungen

<u>Absatz 1</u>

In Absatz 1, welcher den Schutz bedeutender Gebäude und historischer Ortskerne regelt, ist ein Verweis auf das Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler sowie das darin geregelte Bauinventar enthalten (B 68 vom 4. Juli 2008, S. 14, in: KR 2009, S. 33 f.).

<u>Absatz 2</u>

Nach Absatz 2 dürfen im Bauinventar eingetragene Objekte erst dann abgebrochen werden, wenn die Bewilligung für den Neubau erteilt ist. Widerhandlungen dagegen werden gestützt auf § 213 PBG geahndet (B 68 vom 4. Juli 2008, S. 14, in: KR 2009, S. 34).

<u>Absatz 3</u>

Analog § 1c Absatz 1 DSchG ist in Absatz 3 festgehalten, dass die für Archäologie und Denkmalpflege zuständige Dienststelle* in die entsprechenden Verfahren einzubeziehen ist, wenn im Bauinventar als schützenswert eingetragene Objekte oder im archäologischen Fundstelleninventar eingetragene Fundstellen von Planungen oder Baubewilligungen betroffen sind (B 68 vom 4. Juli 2008, S. 14, in: KR 2009, S. 34).

*Seit 1. September 2011: Dienststelle Hochschulbildung und Kultur (vgl. § 1 der Verordnung

	zum DSchG vom 10. Juli 2009 [SRL Nr. 595a])
PBV	–
Urteile	– Der Abbruch eines erhaltenswerten, in das kantonale Bauinventar aufgenommenen Gebäudes setzt keine Ersatzneubaute genau an dessen Stelle voraus (KGU V 13 46 vom 27. November 2013, E. 5.2.4.). – Der Abbruch einer erhaltenswerten Baute setzt voraus, dass es unverhältnismässig wäre, diese zu erhalten (KGU V 13 46 vom 27. November 2013, E. 5.2.6.). – Der Schutz bedeutender Gebäude erfordert, dass allfällige Neubauten in der Umgebung die schutzwürdige Baute visuell nicht wesentlich beeinträchtigen sowie funktionell und nutzungsmässig nicht konkurrenzieren (VGU V 06 173_2 vom 4. April 2007, E. 5, in: LGVE 2007 II Nr. 6).
Hinweise	–
Verweise	– §§ 1a (Bauinventar, Grundsätze), 1b (Untersuchung und Erfassung), 1c (Wirkung des Bauinventars) und 13a DSchG (Archäologisches Fundstelleninventar) – Kantonaler Richtplan (Koordinationsaufgaben S3-2, Kantonal geschützte Kulturdenkmäler und S3-3, Bauinventar) https://rawi.lu.ch/down_loads/down_loads_rp
Skizzen	–
Muster BZR	– Artikel 20 (Kulturdenkmäler) und 21 (Archäologische Fundstellen) – Ergänzender Inhalt: Kulturdenkmäler https://baurecht.lu.ch/Anwendungshilfen

§ 143 *Antennen und vergleichbare Anlagen*

[1] Die Zulässigkeit von Aussenantennen und vergleichbaren Anlagen für den Empfang von Radio- und Fernsehprogrammen richtet sich nach Artikel 53 des Bundesgesetzes über Radio und Fernsehen vom 21. Juni 1991.

[2] Andere Aussenantennen und vergleichbare Anlagen sind zulässig, ausser wenn das Interesse am Schutz bedeutender Orts- und Landschaftsbilder, geschichtlicher Stätten oder Natur- und Kunstdenkmäler das Interesse an den mit den Anlagen empfangbaren Informationen überwiegt.

[3] Im Weiteren sind die umweltrechtlichen Erlasse, insbesondere die Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung vom 23. Dezember 1999, zu beachten.

Erläuterungen

Allgemein

Wie Freileitungen zur Übertragung von Strom können auch Antennen das Erscheinungsbild von Ortschaften und anderen geschützten Gebieten vor allem durch ihre Häufung beeinträchtigen. Errichtung und Änderung von Antennen für den Radio- und Fernsehempfang sowie für andere Funkzwecke richten sich in erster Linie nach einer Vielzahl von Bundeserlassen, wobei teilweise verfassungsmässige Rechte - etwa die Informationsfreiheit - tangiert werden. Als massgebende bundesrechtliche Vorschriften vorweg zum Tragen kommen bei

- Antennen für den Radio- und Fernsehempfang das Bundesgesetz über Radio und Fernsehen vom 24. März 2006 (RTVG; SR 784.40)[1] und die Verordnung über Fernmeldeanlagen vom 14. Juni 2002 (FAV; SR 784.101.2)[2],
- Antennen für andere Funkzwecke, wozu auch Mobiltelefonie-Antennen zählen, das Fernmeldegesetz vom 30. April 1997 (FMG; SR 784.10), die Verordnung über Fernmeldedienste vom 9. März 2007 (FDV; SR 784.101.1)[3] und die Verordnung über Fernmeldeanlagen.

Das Grundrecht der Informationsfreiheit, zu dem auch das Recht auf unmittelbaren Empfang der in- und ausländischen Radio- und Fernsehprogramme zählt, ist in der Bundesverfassung (Art. 16 Abs. 1 und 3) ausdrücklich verankert. Diese durch die Konvention zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten (Europäische Menschenrechtskonvention) vom 4. November 1950 (EMRK; SR 0.101) ebenfalls gewährleistete Empfangsfreiheit (Art. 10, Freiheit der Meinungsäusserung) garantiert das Recht, Nachrichten und Meinungen ohne Eingriffe der Behörden frei zu empfangen, und kann das durch das Aufstellen von Antennen beeinträchtigte Interesse an einer ungeschmälerten Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes überwiegen (B 76 vom 20. Oktober 2000, S. 47 f., in: GR 2001, S. 268 f.)

[1] Vormals: Bundesgesetz vom 21. Juni 1991 über Radio und Fernsehen
[2] Vormals: Verordnung vom 6. Oktober 1997 über Fernmeldeanlagen
[3] Vormals: Verordnung vom 31. Oktober 2001 über Fernmeldedienste

Absatz 1

Die Freiheit des Empfangs von Radio- und Fernsehprogrammen ist in Artikel 66 RTVG[4] ausdrücklich garantiert. Gleichzeitig regelt Artikel 67 RTVG[5] im

	Einzelnen, inwieweit Kantone in bestimmten Gebieten die Errichtung von Aussenantennen für den Radio- und Fernsehprogrammempfang verbieten können. Es war daher zweckmässig, die frühere Bestimmung zu Aussenantennen für den Radio- und Fernsehempfang durch einen direkten Verweis auf die ohnehin massgebenden Vorschriften im Bundesgesetz über Radio und Fernsehen zu ersetzen (B 76 vom 20. Oktober 2000, S. 48, in: GR 2001, S. 268 f.). [4] Vormals: Artikel 52 des Gesetzes vom 21. Juni 1991 [5] Vormals: Artikel 53 des Gesetzes vom 21. Juni 1991 <u>Absatz 2</u> Antennen, die nicht dem Empfang von Radio- und Fernsehprogrammen, sondern anderen Funkzwecken (Mobiltelefonie, Amateurfunk usw.) dienen, fallen in den Anwendungsbereich des Fernmeldegesetzes und der gestützt darauf erlassenen bundesrechtlichen Ausführungsverordnungen, werden also nicht unmittelbar durch die Artikel 66 und 67 RTVG[6] erfasst. Obwohl das Fernmeldegesetz keine mit den angeführten Bestimmungen im Radio- und Fernsehgesetz vergleichbaren Vorschriften enthält, sind - unter Berücksichtigung der den Bestimmungen im Radio- und Fernsehgesetz zu Grunde liegenden Grundsätzen - für die Zulässigkeit von Antennen, die dem Empfang von anderen Informationen (also nicht Radio- und Fernsehprogrammen) dienen, gleichlautende kantonalrechtliche Bestimmungen zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes zweckmässig (B 76 vom 20. Oktober 2000, S. 48, in: GR 2001, S. 269). [6] Vormals: Artikel 52 und 53 des Gesetzes vom 21. Juni 1991 <u>Absatz 3</u> Die Beeinträchtigungen durch elektromagnetische Felder und der Schutz vor solchen elektromagnetischen Immissionen, die vor allem im Zusammenhang mit dem Ausbau der Mobilfunktelefonie Anlass zu Diskussionen geben, werden durch die Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung vom 23. Dezember 1999 (NISV; SR 814.710) erfasst und geregelt. Für eine weiter reichende gesetzgeberische Tätigkeit des Kantons in diesem Bereich bleibt kein Raum. Allerdings wird in Absatz 3 auf die zusätzlich zu beachtenden umweltrechtlichen Erlasse hingewiesen, damit der wichtige Schutz der Gesundheit hier im kantonalen Recht nochmals deutlich zum Ausdruck kommt (B 76 vom 20. Oktober 2000, S. 48, in: GR 2001, S. 269).
PBV	–
Urteile	– Die Norm von § 43 PBV enthält zwar ein Gebot zur allgemeinen Koordination der Standorte für die Einrichtung von Antennen und vergleichbaren Anlagen und zur Minimierung der Auswirkungen auf die Bevölkerung, im Sinn einer Anweisung an die Baubewilligungsbehörde, in Absprache mit den Betreiberfirmen nach möglichst gemeinverträglichen Lösungen zu suchen. Inhaltlich ist sie wenig bestimmt. Zudem ist sie in ihrer Wirkung beschränkt, da es sich um eine Verordnungsbestimmung handelt, ohne dass auf der Ebene des formellen Gesetzes eine entsprechende Delegation ersichtlich wäre. Die Norm weist daher einen eher programmatischen Gehalt auf, ohne dass sich daraus ein bestimmter justiziabler Anspruch ergäbe (vgl. zum Ganzen: LGVE 2005 II Nr. 7 E. 6e). Es ist nicht ersichtlich, dass § 43 PBV die Möglichkeiten der kommunalen Planungsträger zur Stand-

	ortsteuerung abschliessend definieren oder beschränken würde (KGU 7H 13 38 vom 9. April 2014, E. 2.6, in: LGVE 2014 IV Nr. 14). – Die Regelungskompetenz der Gemeinden im Bereich der ideellen Immissionen von Mobilfunksendeanlagen wird durch § 143 Absatz 2 PBG nicht eingeschränkt. Grundsätzliche Zulässigkeit der kommunalen Planungszone. - Die Zulässigkeit des Kaskadenmodells ist beschränkt auf visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkantennen. Erforderliche Präzisierungen zum räumlichen Anwendungsbereich. - Negativplanung im Bereich von Schutzobjekten des Ortsbild-, Natur- und Heimatschutzes. Zulässigkeit im Fall eines Ortsbildes von nationaler Bedeutung. Die Beurteilung der Zulässigkeit eines Antennenverbots in der Umgebung von Schutzobjekten bedarf einer Interessenabwägung im Einzelfall. Differenzierung zwischen als solchen erkennbaren und nicht als solchen erkennbaren Mobilfunkantennen. - Genügende Bestimmtheit der Planungszone bei Anpassung einzelner Vorschriften. - Zulässiger Eingriff in Grundrechte, namentlich der Wirtschafts- und Informationsfreiheit (KGU 7H 13 38 vom 9. April 2014, E. 2-6, in: LGVE 2014 IV Nr. 14). – Für die Frage, ob eine geplante Mobilfunkantenne den Anlagegrenzwert gemäss NISV auf einem unüberbauten Grundstück im massgeblichen Perimeter einhält, ist für die Berechnung der zu erwartenden Strahlenbelastung das gesamte baurechtlich zulässige Volumen als möglicher Ort mit empfindlicher Nutzung (OMEN) zu berücksichtigen (KGU V 12 189 vom 14. Februar 2014, E. 5.4.2.). – Der Schutz vor nichtionisierender Strahlung ist im Bundesrecht abschliessend geregelt. Kantonale oder kommunale Emissionsbegrenzungen wie Abschaltung oder Leistungsreduktion der Anlagen sind daher nicht zulässig. Hingegen wäre es rechtlich zulässig, mit planerischen Massnahmen auf die Festsetzung von Standorten für Mobilfunkantennen einzuwirken. Diese Massnahmen haben sich aber an den durch das Telekommunikationsrecht und das Umweltschutzrecht des Bundes vorgegebenen Rahmen zu halten und müssen in raumplanungsrechtlicher Hinsicht zweckmässig sein. Überdies haben sie die rechtlichen Voraussetzungen betreffend Eingriffe in verfassungsmässige Rechte Privater zu beachten (RRE Nr. 1188 vom 25. September 2007, in: LGVE 2007 III Nr. 3). – Zur Frage der Koordination von Antennenstandorten und Richtfunkantennen (insbesondere innerhalb der Bauzonen) und zum Gehalt von § 48 aPBV [als § 43 in PBV übernommen]. - Ziff. 62 Anhang 1 zur NISV. Zur Einhaltung der bewilligten Senderichtungen: Die Sicherstellung kann mittels technischer Vorkehren oder allenfalls mittels unangekündigter und wiederholter Kontrollen erfolgen. Der Entscheid über die zu treffende Massnahme obliegt der Baubewilligungsbehörde (VGU V 04 374_2 vom 18. August 2005, E. 6 und 9, in: LGVE 2005 II Nr. 7). – Soweit die DS uwe im Baubewilligungsverfahren betreffend eine Mobilfunkanlage eine Stellungnahme zum Standortdatenblatt abgibt, hat dies in Kenntnis der erhobenen Einsprachen zu geschehen. Heilung des Mangels im Verfahren vor Verwaltungsgericht. - Im Baubewilligungsverfahren sind die Sicherheits- und Gesundheitsas-

	pekte gemäss Bundesgesetz über die Sicherheit von technischen Einrichtungen und Geräten vom 19. März 1976 (STEG; SR 819.1) nicht zu prüfen. - Zur Frage der notwendigen Angaben für die Bewilligung von Richtfunkantennen (VGU V 04 374_1 vom 18. August 2005, E. 4c, 5 und 10a). – Eine Gemeindeinitiative, mit welcher auf dem ganzen Gebiet einer Gemeinde ein Mobilfunkantennenverbot verlangt wird, verstösst gegen übergeordnetes Recht und ist deshalb ungültig (RRE Nr. 535 vom 11. Mai 2004, in: LGVE 2004 III Nr. 11).
Hinweise	–
Verweise	– Artikel 16 Absätze 1 und 3 BV (Informationsfreiheit) – Artikel 66 (Freier Programmempfang) und 67 RTVG (Kantonale Antennenverbote)
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 145 *Allgemeines*

[1] Alle Bauten und Anlagen müssen in Konstruktion und Material die für ihren Zweck notwendige Festigkeit und Feuersicherheit aufweisen. Sie sind so zu erstellen und zu unterhalten, dass weder Menschen noch Sachen gefährdet werden. Insbesondere haben sie genügende Sicherheit für ihre Bewohner und Benützer zu bieten. Der Regierungsrat erlässt in der Vollzugsverordnung die notwendigen Vorschriften.

[2] Durch Brand oder aus andern Gründen beschädigte oder zerstörte Bauten und Anlagen sind ganz abzutragen oder im Rahmen der baurechtlichen Vorschriften wiederherzustellen.

[3] Die Grundeigentümer in Bauzonen haben dafür zu sorgen, dass von ihren Grundstücken keine von ihnen verursachten, gefahrdrohenden Zustände oder Vorgänge wie Rutsch oder Steinschlag ausgehen.

[4] Bei Bau-, Unterhalts- und Abbrucharbeiten sind bauseits alle Sicherungsmassnahmen zu treffen, die zum Schutz der Nachbarschaft und der Verkehrsteilnehmer erforderlich sind.

[5] Die Gemeinde verhält die Grundeigentümer zur Vornahme der gemäss den Absätzen 1-4 erforderlichen Massnahmen innert gesetzter Frist unter Androhung der Ersatzvornahme (§ 209).

[6] Der Regierungsrat kann für bestimmte Bauten und Anlagen besondere Sicherheitsvorschriften erlassen.

Erläuterungen

Absatz 3

Die Grundeigentümerinnen und -eigentümer sind verpflichtet, dafür zu sorgen, dass von ihren Grundstücken keine gefahrdrohenden Zustände oder Vorgänge ausgehen. Die Grundeigentümerhaftung nach Artikel 679 ZGB kommt nur bei Überschreitung des Eigentumsrechtes zum Zug. Mit der Bestimmung in Absatz 3 wird vorgebeugt, dass die Grundeigentümerinnen und -eigentümer keine gefahrdrohenden Zustände oder Vorgänge entstehen lassen. Überdies wird den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern ermöglicht, das im Vergleich zum Zivilrechtsweg unkomplizierte Verwaltungsverfahren in Gang zu setzen (B 119 vom 12. August 1986, S. 56 [§ 142], in: GR 1986, S. 778).

Die Grundeigentümerinnen und -eigentümer von Land in Bauzonen haben dafür zu sorgen, dass von ihren Grundstücken keine von ihnen verursachte, gefahrdrohende Zustände oder Vorgänge wie Rutsch oder Steinschlag ausgehen. Mit der Einschränkung, dass es sich dabei um keine von den Grundeigentümerinnen und -eigentümern verursachten Zustände oder Vorgänge handeln darf, wird die Abgrenzung zu den Naturgefahren hervorgehoben. Schutzmassnahmen bei Naturgefahren fallen gestützt auf die Waldgesetzgebung in die Zuständigkeit des Kantons (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 57, in: KR 2013, S. 581).

Absatz 6

Diese Delegationsnorm erlaubt dem Regierungsrat den Erlass besonderer Sicherheitsvorschriften. Unmittelbar zur Anwendung kommt diese vorab im Zusammenhang mit Aufzugsanlagen und der Erdbebensicherheit. Bauten

	und Anlagen sind nach den massgebenden Normen für die Erdbebensicherheit zu erstellen und zu unterhalten. Aufzugsanlagen haben den geltenden Sicherheitsstandards gemäss Schweizer Norm EN 81-80 zu entsprechen. Die Anwendbarkeit dieser Normen im Einzelnen ist in der PBV geregelt (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 57, in: KR 2013, S. 581).
PBV	– § 40 Erdbebensicherheit Das Risiko aus Erdbeben wird aufgrund des grossen Schadenpotenzials als grösstes Naturgefahrenrisiko in der Schweiz angesehen. Ein das Risiko bestimmender Faktor ist die Erdbebensicherheit der Bauwerke. Der Gefährdung durch Erdbeben wird in den Fachnormen für das Bauen seit 1989 Rechnung getragen. Seit 2003 wurden die Normenbestimmungen für Erdbeben verschärft. Anstatt eine umfangreiche eigenständige Erdbebennorm zu schaffen, wurden die entsprechenden Bestimmungen in die einzelnen Tragwerksnormen (Schweizer Normen SN 505 260 bis 505 269/7) integriert. Die Normenbestimmungen gelten für Neubauten. Für bestehende Bauten finden sich ergänzende Vorgaben im Merkblatt 2018 des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) „Überprüfung bestehender Gebäude bezüglich Erdbeben“. Die angeführten Tragwerksnormen bilden die anerkannten Regeln der Technik. Sie werden mit der Regelung in § 40 PBV zur Verbesserung der Erdbebenprävention im Kanton Luzern verbindlich verankert. Die Erdbebensicherheit ist sowohl bei neuen Hochbauten als auch beim Umbau von bestehenden Bauten - soweit zumutbar und verhältnismässig - zu berücksichtigen. Mit § 40 PBV müssen die für die Erdbebensicherheit relevanten Normen eingehalten werden. Da dabei neben den Grundlagen der Projektierung von Tragwerken bei Neubauten (Schweizer Normen SN 260 ff.) je nach Bauart noch weitere Normen für den Beton-, den Stahl-, den Holzbau usw. (Schweizer Normen SN 269 ff.) oder ergänzende Regeln bei bestehenden Bauten (Merkblatt 2018 der SIA für die Überprüfung bestehender Gebäude bezüglich Erdbeben) beachtet werden müssen, ist die Formulierung in der PBV bewusst offen gehalten worden. Damit ist auch sichergestellt, dass künftige Anpassungen der Normen berücksichtigt werden können. Neu ist mit dem Baugesuch auch eine "Deklaration Erdbebensicherheit Kanton Luzern" mit den darin geforderten Beilagen einzureichen (vgl. Erläuterungen zu § 55 Abs. 2g PBV). – § 41 Aufzugsanlagen Gestützt auf § 145 Absatz 6 PBG sind in der PBV Sicherheitsvorschriften zu Aufzugsanlagen aufgenommen worden. Bei neuen Aufzugsanlagen sind die Konformitätsvorgaben einzuhalten, die auch Wartungspflichten beinhalten. Die entsprechende Bundesverordnung (Verordnung über die Sicherheit von Aufzügen vom 23. Juni 1999 [SR 819.13]) trat am 1. August 1999 mit einer Übergangsfrist bis 31. Juli 2001 in Kraft. Viele Anlagen sind aber älter. Die Mehrheit der Kantone kennt keine Regelung zu solchen älteren Anlagen. Fehlende Türen, Alarmmelder oder ungenaue Haltepositionen sind die hauptsächlichen Gefahren. Die Haftung liegt unverändert bei der Grundeigentümerin oder dem Grundeigentümer, eine aktive Prüfpflicht ist nicht vorgesehen. Insbesondere ist keine regelmässige Kontrolle zur systematischen Bestandsaufnahme erforderlich. Die Gemeinde muss aber wie bis anhin nach Massgabe von § 145 PBG, wonach Bauten für Bewohnerinnen und Bewohner sowie Nutzende sicher sein müssen, tätig werden, wenn sie von Mängeln Kenntnis erlangt.
Urteile	– Die Einhaltung der Regeln der Baukunde, insbesondere der Vermeidung von Gefährdungen von Nachbargrundstücken durch Bauarbeiten, stellt ei-

	ne der Grundanforderungen dar, welchen ein Bauvorhaben genügen muss. Die Anforderungen namentlich an Fundation, Konstruktion und Material sind – soweit technisch möglich – bereits bei Erteilung der Baubewilligung zu erfüllen oder zumindest auf den Baubeginn hin sicherzustellen; sie gelten auch während der Bauzeit. Die Sicherheitsvorkehrungen auf Baustellen, einschliesslich derjenigen der Baugrube, gehören zur Bauausführung und werden nach herkömmlichem Verständnis von der Baubewilligung nicht erfasst. Der Bauherr hat die nach den Umständen sich aufdrängenden Sicherheitsvorkehrungen als unmittelbar anwendbare Verhaltensvorschriften ohne Weiteres zu beachten. Gewöhnlich besteht daher kein Anlass, sie in das baurechtliche Verfahren einzubeziehen. Einem Bauherrn darf daher im Grundsatz zugebilligt werden, dass er bei der Bauausführung die gebotene Sorgfalt walten lässt. Auch darf angenommen werden, dass fachkundige Personen mit der Bauplanung und Bauausführung betraut werden, die auch nicht alltägliche Situationen einwandfrei zu meistern vermögen (n.p. KGU 7H 18 33 vom 12. Dezember 2018, E. 5.4). – Die vom Experten im Hinblick auf die Überbauung empfohlenen Schutzmassnahmen waren im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung noch nicht konkretisiert. Bei dieser Sach- und Rechtslage müsste der Gemeinderat die Baugesuche abweisen, es sei denn die Gefährdungslage liesse sich mit Nebenbestimmungen in den Baubewilligungen beheben und die Abweisung des Baugesuchs so verhindern. Durch Nebenbestimmungen wie Auflagen können indes lediglich untergeordnete Mängel eines Baugesuchs behoben werden. Sind wesentliche Elemente oder bedeutende Voraussetzungen einer Bewilligung nicht gegeben, muss das Baugesuch zurückgewiesen werden. In diesem Sinn kommt eine Heilung eines Mangels via Nebenbestimmung nicht in Frage, wenn zufolge der Mängel des Bauvorhabens eine wesentliche Projektänderung verlangt werden müsste, die gerade nicht mittels einer Nebenbestimmung zu beheben ist. Die Anordnung von Nebenbestimmungen fällt mit anderen Worten ausser Betracht, wenn ohne grösseren planerischen Aufwand nicht beurteilbar ist, wie die Mängel zu beheben sind und welche baurechtlichen, konzeptionellen und gestalterischen Auswirkungen dies nach sich zieht. Da die Vorinstanz im Zeitpunkt des Erlasses des angefochtenen Entscheids noch keinerlei Kenntnis vom Ausmass der erforderlichen Sicherungsmassnahmen hatte, formulierte sie die Nebenbestimmung entsprechend unkonkret. Gerade in Anbetracht ihrer möglichen Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke und damit die schutzwürdigen Interessen von Nachbarn sind inhaltlich derart offene Nebenbestimmungen nicht haltbar. Kommt hinzu, dass die Beschwerdeführer als Nachbarn im vorliegenden Fall ohne Anfechtung der Baubewilligung nicht einmal Kenntnis vom geotechnischen Bericht erlangt hätten, obwohl ihr Grundstück gemäss dem Bericht von Sicherungsmassnahmen tangiert werden muss. Damit verletzt das Vorgehen der Vorinstanz auch den rechtlichen Gehörsanspruch der Beschwerdeführer (n.p. KGU 7H 18 25/26 vom 4. Dezember 2018, E. 5.4). – Analog zu Art. 8 ZGB hat grundsätzlich der Bauwillige nachzuweisen, dass sein Bauvorhaben die gesetzlichen Anforderungen erfüllt. Dasselbe gilt für denjenigen, der einen Abbruch vornehmen will. Er hat als Gesuchsteller den Nachweis zu erbringen, dass der Teilabbruch die öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einzuhalten vermag, wozu auch der Aspekt gehört, ob die zu belassende Teilbaute die öffentlich-rechtlichen Anforderungen (Sicherheit, Wohnhygiene) einzuhalten vermag. Die Frage, ob die Scheune ohne Beschädigung des mit dieser zusammengebauten Wohnhauses abgebrochen werden kann, insbesondere wie es bezüglich des-

	sen Tragfähigkeit und der Wetterfestigkeit der damit entstehenden neuen Fassade aussieht, betrifft den rechtserheblichen Sachverhalt, der Grundlage für einen zulässigen Abbruch bildet. Dieser Aspekt ist für die gebotene Sicherheitsprüfung des Bauvorhabens relevant (§ 145 Abs. 1 und 4 PBG). (n.p. KGU 7H 14 360 / 7U 14 42 vom 31. August 2015, E. 6.5). – § 145 Abs. 1 PBG schreibt vor, dass Bauten in Konstruktion und Material die für ihren Zweck notwendige Sicherheit aufweisen müssen. Sie sind so zu erstellen und zu unterhalten, dass weder Menschen noch Sachen gefährdet werden; insbesondere haben sie genügende Sicherheit für ihre Bewohner und Benützer zu bieten. § 146 PBG ergänzt, dass in Gebieten, in denen Rutsch- und Steinschlaggefahr besteht, grundsätzlich keine Bauten erstellt werden dürfen (Abs. 1) und Ausnahmen nur in Betracht fallen, wenn hinreichende Sicherheitsvorkehrungen getroffen werden (Abs. 2). Daraus ergibt sich, dass in einem Rutsch- und Steinschlaggebiet wie dem Gebiet Horlaui in der Gemeinde Weggis Bauten nur dann zulässig sind und geduldet werden können, wenn sie eine genügende Festigkeit aufweisen, um den zu erwartenden Risiken standzuhalten, ohne dass ihre Benutzer oder deren Sachen gefährdet sind. Ist es nicht möglich, mit baulichen Massnahmen an einem Bauwerk selber oder in seiner Umgebung eine genügende Sicherheit herbeizuführen, bieten die erwähnten Vorschriften eine hinreichende Grundlage, um die Erstellung neuer Bauten in Gefahrengebieten zu verbieten und bestehende Bauten, die für den Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, zu beseitigen. Mit eingeschlossen ist zum Schutz fundamentaler Rechtsgüter der faktische oder ausdrückliche Widerruf von Bewilligungen, die auf überholten Grundlagen beruhen und sich nicht länger verantworten lassen (Urteil BGer. 1C_567/2014 vom 14. Juli 2015, E. 4.2). – Verfügung eines Betretungs- und Nutzungsverbots von Wohnbauten und deren Abbruch wegen Naturgefahren (insbesondere Steinschlag und Felssturz) als für den Eigentümer zumutbar und verhältnismässig beurteilt. Prüfung des Vorliegens der gesetzlichen Grundlage, des öffentlichen Interesses und der Verhältnismässigkeit als Voraussetzungen für den hier schweren Eingriff in die Eigentumsgarantie (KGU 7H 14 197 vom 18. November 2014, in: LGVE 2015 IV Nr. 12, E. 7-99). – Die Gemeinde hat die Pflicht zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie die Aufgabe, Personen und Sachen vor möglichen Schäden zu schützen. Entsprechend hat sie Vorkehrungen zu treffen, welche Gefahren wie mangelhaft oder überhaupt nicht gesicherte Baugruben, Baustellen und Baugelände, unsichere oder vorschriftswidrige Baugerüste sowie möglicherweise gefährliche Bauten verhindern oder zumindest auf ein Minimum reduzieren. Die diesbezügliche gesetzliche Grundlage findet sich in § 145 PBG (n.p. VGU V 09 206 vom 26. Januar 2010, E. 2c).
Hinweise	–
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 146 *Gefährdete Gebiete*

[1] In Gebieten, in denen Rutsch-, Steinschlag-, Lawinen- oder Überschwemmungsgefahr besteht, dürfen keine Bauten und Anlagen erstellt werden.

[2] Ausnahmen sind nur gestattet, wenn hinreichende Sicherungsvorkehren getroffen werden.

[3] Gefahrenkarten sind in der Nutzungsplanung umzusetzen. Der Regierungsrat regelt das Nähere in der Verordnung.

Erläuterungen	<u>Absatz 3</u> Nach Artikel 15 Absatz 3 der Verordnung über den Wald (Waldverordnung, WaV) vom 30. November 1992 (SR 921.01) berücksichtigen die Kantone die Grundlagen für den Schutz vor Naturereignissen bei allen raumwirksamen Tätigkeiten, insbesondere in der Richt- und Nutzungsplanung. Ebenso bestimmt § 12 der Kantonalen Waldverordnung vom 24. August 1999 (SRL Nr. 946), dass die Planungsgrundlagen für den Schutz vor Naturereignissen, insbesondere Gefahrenkataster und Gefahrenkarten, in der Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen sind. Mit Absatz 3 wird klargestellt, dass die Gefahrenkarten nicht nur bei der Ausscheidung von neuen Bauzonen zu berücksichtigen, sondern mittels Gefahrenzonen oder Gefahrenhinweiszonen im Zonenplan umzusetzen sind, damit die Grundeigentümerinnen und -eigentümer Kenntnis von den Gefahren haben und die entsprechenden Schutzmassnahmen bei Baugesuchen einplanen können. Der Regierungsrat regelt das Nähere in der Verordnung. So ist dem BUWD die Kompetenz eingeräumt worden, eine Richtlinie zur Umsetzung der Gefahrenkarte in die Nutzungsplanung zu erlassen. Als Vollzugshilfe hat das BUWD 2009 eine Wegleitung zu den Naturgefahren im Kanton Luzern herausgegeben (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 57, in: KR 2013, S. 581 f.).
PBV	– § 42 Gefahrenkarte Gemäss § 146 Absatz 3 PBG sind Gefahrenkarten in der Nutzungsplanung umzusetzen. Der Regierungsrat regelt danach das Nähere in der Verordnung (vgl. Erläuterungen zu § 146 PBG). Nachdem das BUWD bereits eine Wegleitung zu den Naturgefahren herausgegeben hat, ist ausdrücklich eine Kompetenz des Departments zum Erlass von Richtlinien zur Umsetzung der Gefahrenkarte in der Nutzungsplanung festgeschrieben worden.
Urteile	– Die vom Experten im Hinblick auf die Überbauung empfohlenen Schutzmassnahmen waren im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung noch nicht konkretisiert. Bei dieser Sach- und Rechtslage müsste der Gemeinderat die Baugesuche abweisen, es sei denn die Gefährdungslage liesse sich mit Nebenbestimmungen in den Baubewilligungen beheben und die Abweisung des Baugesuchs so verhindern. Durch Nebenbestimmungen wie Auflagen können indes lediglich untergeordnete Mängel eines Baugesuchs behoben werden. Sind wesentliche Elemente oder bedeutende Voraussetzungen einer Bewilligung nicht gegeben, muss das Baugesuch zurückgewiesen werden. In diesem Sinn kommt eine Heilung eines Mangels via Nebenbestimmung nicht in Frage, wenn zufolge der Mängel des Bauvorhabens eine wesentliche Projektänderung verlangt werden müsste, die gerade nicht mit-

	tels einer Nebenbestimmung zu beheben ist. Die Anordnung von Nebenbestimmungen fällt mit anderen Worten ausser Betracht, wenn ohne grösseren planerischen Aufwand nicht beurteilbar ist, wie die Mängel zu beheben sind und welche baurechtlichen, konzeptionellen und gestalterischen Auswirkungen dies nach sich zieht. Da die Vorinstanz im Zeitpunkt des Erlasses des angefochtenen Entscheids noch keinerlei Kenntnis vom Ausmass der erforderlichen Sicherungsmassnahmen hatte, formulierte sie die Nebenbestimmung entsprechend unkonkret. Gerade in Anbetracht ihrer möglichen Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke und damit die schutzwürdigen Interessen von Nachbarn sind inhaltlich derart offene Nebenbestimmungen nicht haltbar. Kommt hinzu, dass die Beschwerdeführer als Nachbarn im vorliegenden Fall ohne Anfechtung der Baubewilligung nicht einmal Kenntnis vom geotechnischen Bericht erlangt hätten, obwohl ihr Grundstück gemäss dem Bericht von Sicherungsmassnahmen tangiert werden muss. Damit verletzt das Vorgehen der Vorinstanz auch den rechtlichen Gehörsanspruch der Beschwerdeführer (n.p. KGU 7H 18 25/26 vom 4. Dezember 2018, E. 5.4). – § 145 Abs. 1 PBG schreibt vor, dass Bauten in Konstruktion und Material die für ihren Zweck notwendige Sicherheit aufweisen müssen. Sie sind so zu erstellen und zu unterhalten, dass weder Menschen noch Sachen gefährdet werden; insbesondere haben sie genügende Sicherheit für ihre Bewohner und Benützer zu bieten. § 146 PBG ergänzt, dass in Gebieten, in denen Rutsch- und Steinschlaggefahr besteht, grundsätzlich keine Bauten erstellt werden dürfen (Abs. 1) und Ausnahmen nur in Betracht fallen, wenn hinreichende Sicherheitsvorkehrungen getroffen werden (Abs. 2). Daraus ergibt sich, dass in einem Rutsch- und Steinschlaggebiet wie dem Gebiet Horlaui in der Gemeinde Weggis Bauten nur dann zulässig sind und geduldet werden können, wenn sie eine genügende Festigkeit aufweisen, um den zu erwartenden Risiken standzuhalten, ohne dass ihre Benutzer oder deren Sachen gefährdet sind. Ist es nicht möglich, mit baulichen Massnahmen an einem Bauwerk selber oder in seiner Umgebung eine genügende Sicherheit herbeizuführen, bieten die erwähnten Vorschriften eine hinreichende Grundlage, um die Erstellung neuer Bauten in Gefahrengebieten zu verbieten und bestehende Bauten, die für den Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, zu beseitigen. Mit eingeschlossen ist zum Schutz fundamentaler Rechtsgüter der faktische oder ausdrückliche Widerruf von Bewilligungen, die auf überholten Grundlagen beruhen und sich nicht länger verantworten lassen (Urteil BGer. 1C_567/2014 vom 14. Juli 2015, E. 4.2). – Bei Bauvorhaben innerhalb eines gefährdeten Gebiets hat die Baubewilligungs-behörde u.a. insbesondere auch die konkrete Gefahrenlage abzuklären (KGU 7H 14 245 vom 22. April 2015, E. 3, in: LGVE 2015 IV Nr. 8). – § 146 PBG ist Ausfluss der polizeilichen Generalklausel, welche die Behörden befugt und anhält, auch beim Fehlen von entsprechenden Vorschriften gegen jede konkrete oder aktuelle Gefährdung eines Polizeigutes wie öffentliche Ordnung, Leib und Leben, Gesundheit, Eigentum usw. mit angemessenen Mitteln einzuschreiten (Fleiner-Gerster, Grundzüge des allgemeinen und schweizerischen Verwaltungsrechts, 2. Aufl., Zürich 1980, S. 144 ff.; ferner ZBl 1971 S. 476 f.) (n.p. VGU V 02 205 vom 2. April 2003, E. 7b).
Hinweise	– Wegleitung Naturgefahren im Kanton Luzern https://rawi.lu.ch/down_loads/down_loads_rp
Verweise	– § 57 PBG (Gefahrenzone) – Kantonaler Richtplan (Koordinationsaufgaben L3-2, Gefahrenkarten und

	L3-3, Gefahrenzonen und Schutzmassnahmen) https://rawi.lu.ch/down_loads/down_loads_rp
Skizzen	–
Muster BZR	– Artikel 14 (Gefahrenzone) https://baurecht.lu.ch/Anwendungshilfen

§ 147 *Brandmauern*

[1] Die Pflicht zur Erstellung von Brandmauern ist im Gesetz über den Feuerschutz und in der Vollzugsverordnung geregelt.

[2] Ist die geschlossene Bauweise zwingend vorgeschrieben und können sich zwei Nachbarn über die Ausführung einer gemeinsamen Brandmauer nicht verständigen, gilt folgende Regelung:

a. Der zuerst Bauende ist berechtigt, eine Brandmauer mit ihrer Mitte auf die Grenze zu stellen, und zwar ohne Entschädigung für die Inanspruchnahme des fremden Bodens.
b. Baut später der Nachbar an, hat er dem zuerst Bauenden den halben Wert der Mauer zu ersetzen, soweit er sie benützt. In diesem Fall trägt er auch die Hälfte der Unterhaltskosten.
c. Wer an eine Brandmauer anbaut und dabei Boden des Nachbargrundstücks beansprucht, hat dafür eine Entschädigung zu leisten.
d. Bevor die Beträge bezahlt sind, braucht der Ersteller der Brandmauer den Anbau einer Neubaute oder die Vergrösserung einer bestehenden Baute an der Mauer nicht zu dulden.

[3] Eine gemeinsam benützte Brandmauer darf von den Beteiligten unterfahren, erhöht oder verlängert werden.

[4] Die Gemeinde kann verlangen, dass für längere Zeit sichtbar bleibende Brandmauern oder Teile von solchen in geeigneter Weise behandelt werden.

[5] Über Streitigkeiten um die zivilrechtlichen Vorschriften der Absätze 2 und 3 entscheidet der Zivilrichter.

Erläuterungen	<u>Absatz 5</u> Die in den Absätzen 2 und 3 geregelten Fragen über die Erstellung und Benützung einer gemeinsamen Brandmauer müssen wegen ihrer Rechtsnatur vom Zivilrichter beurteilt werden. Der Grundsatz, nach dem Zivilrechtsstreitigkeiten in den Zuständigkeitsbereich des Zivilrichters fallen, darf nicht durchbrochen werden. Demnach hat nach Absatz 5 der Zivilrichter Streitigkeiten betreffend die zivilrechtlichen Vorschriften der Absatze 2 und 3 zu entscheiden (B 119 vom 12. August 1986, S. 57 [§ 144], in: GR 1986, S. 779).
PBV	–
Urteile	–
Hinweise	–
Verweise	– §§ 1 (Zweck), 2 (Geltungsbereich) und 8 (Überprüfung in Bezug auf Feuerschutz) des Gesetzes über den Feuerschutz vom 5. November 1957 (SRL Nr. 740) – §§ 1-3 (Vorbeugender Brandschutz) der Verordnung zum Gesetz über den Feuerschutz vom 16. Juni 1995 (SRL Nr. 740a)

Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 149 *Seilbahnen und Skilifte*

Die Errichtung, die Änderung und der Betrieb von nicht eidgenössisch konzessionspflichtigen Seilbahnen und Skiliften bedarf einer Bewilligung der zuständigen Dienststelle nach den Bestimmungen des interkantonalen Konkordats über die nicht eidgenössisch konzessionierten Seilbahnen und Skilifte vom 15. Oktober 1951. Ist überdies eine Baubewilligung im Sinn von § 196 erforderlich, finden die Vorschriften zum Baubewilligungsverfahren, insbesondere zur Verfahrenskoordination, Anwendung (§§ 188 ff.).

Erläuterungen

Bau und Betrieb einer Seilbahn für die regelmässige und gewerbsmässige Personenbeförderung, wofür nach dem Bundesgesetz über die Personenbeförderung (Personenbeförderungsgesetz) vom 20. März 2009 (SR 745.1) eine Personenbeförderungskonzession notwendig ist (Seilbahn mit Bundeskonzession)[1], bedürfen einer Plangenehmigung und einer Betriebsbewilligung des Bundesamtes für Verkehr (Art. 3 Abs. 1 des Bundesgesetzes über Seilbahnen zur Personenbeförderung [Seilbahngesetz, SebG] vom 23. Juni 2006; SR 743.01)[2]. Erstellung und Änderung von Bauten und Anlagen, welche nicht überwiegend dem Bahnbetrieb der Seilbahn dienen (Nebenanlagen), unterstehen den allgemeinen raumplanungs-, bau- und umweltrechtlichen Vorschriften von Bund und Kantonen (Art. 10 SebG)[3]. Bestimmte Seilbahnen benötigen nach dem Personenbeförderungsgesetz keine Personenbeförderungskonzession des Bundes (Art. 3 Abs. 2 SebG)[4]. Gemäss Artikel 4 Absatz 2 der Verordnung über Seilbahnen zur Personenbeförderung (Seilbahnverordnung, SebV) vom 21. Dezember 2006 (SR 743.011)[5] ist für Skilifte und Kleinseilbahnen sowie für Anlagen, die nicht der regelmässigen und gewerbsmässigen Personenbeförderung dienen, eine kantonale Bewilligung nötig. Die Bewilligung darf nicht erteilt werden, wenn die Anlage öffentliche Interessen des Bundes (wie namentlich Interessen der Raumplanung, des Waldes, des Natur- und Heimatschutzes, des Umweltschutzes oder der Landesverteidigung) verletzt oder konzessionierte Transportunternehmen wesentlich konkurrenziert. Die Kantone können ergänzende und abweichende Bestimmungen erlassen, soweit die Bestimmungen des Seilbahngesetzes und der EG-Seilbahnrichtlinie dies zulassen (Art. 4 Abs. 3 und 4 SebV). Diesen Anforderungen wurde im Wesentlichen mit dem Konkordat über die nicht eidgenössisch konzessionierten Seilbahnen und Skilifte Rechnung getragen. Als diejenige kantonale Instanz, welche die erforderliche Spezialbewilligung für den Bau und den Betrieb von nicht eidgenössisch konzessionierten Seilbahnen und Skiliften erteilt, bestimmt die PBV die Dienststelle Raum und Wirtschaft.
In § 149 PBG ist klargestellt, dass neben der Spezialbewilligung nach Seilbahnrecht - wie bei den eidgenössisch konzessionierten Seilbahnen - eine ordentliche Baubewilligung erforderlich sein kann.
Artikel 6 Absatz 2 des Konkordates sieht vor, dass die Kantone nach Bedürfnis, bei Anlagen mit Personenbeförderung in der Regel eine jährlich sich wiederholende technische Kontrolle zu veranlassen haben. Dafür steht ihnen die mit dem Konkordat eingesetzte technische Kontrollstelle zur Verfügung (Art. 12 Abs. 1 Ziff. 3 und 4 des Konkordates) (B 76 vom 20. Oktober 2000, S. 50, in: GR 2001, S. 270 f.).

[1] Vormalige Rechtsgrundlage: Artikel 2 Absatz 1 der Verordnung vom 8. November 1978 über die Konzessionierung von Luftseilbahnen (Luftseilbahnkonzessionsverordnung)
[2] Vormalige Rechtsgrundlage: Artikel 27 Absatz 1 und 32 der Verordnung vom 10. März 1986

	über den Bau und Betrieb der eidgenössisch konzessionierten Seilbahnen (Seilbahnverordnung) [3] Vormalige Rechtsgrundlage: Artikel 29 Absatz 1 der Seilbahnverordnung (Baubewilligungsvorbehalt) [4] Vormalige Rechtsgrundlage: Artikel 2 Absatz 2 der Luftseilbahnkonzessionsverordnung [5] Vormalige Rechtsgrundlage: Verordnung vom 22. März 1972 über die Luftseilbahnen mit Personenbeförderung ohne Bundeskonzessionen und über die Skilifte
PBV	– § 38 Seilbahnen und Skilifte Als zuständige kantonale Behörde, die den Bau und den Betrieb von nicht konzessionspflichtigen Seilbahnen und Skiliften bewilligt, ist die DS rawi bestimmt worden.
Urteile	–
Hinweise	–
Verweise	– Konkordat über die nicht eidgenössisch konzessionierten Seilbahnen und Skilifte vom 15. Oktober 1951 (SR 743.22; SRL Nr. 786) – Reglement über Bau und Betrieb der nicht eidgenössisch konzessionierten Seilbahnen, Skilifte und Schrägaufzüge vom 18. Oktober 1954 / 10. Juni 1970 / 27. November 1972 (verfügbar auf der Homepage der Kontrollstelle IKSS, Meiringen, http://www.ikss.ch/regelwerke.php)
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 150 *Baustoffe*

[1] Zum Schutz der Gesundheit sollen bei der Bautechnik und bei der Wahl der Baumaterialien die Erkenntnisse der Baubiologie mitberücksichtigt werden. Der Kanton unterstützt die Anliegen des baubiologischen und ökologischen Bauens.

[2] Auf die Dauer gesundheitsschädigende Baumaterialien dürfen nicht verwendet werden.

Erläuterungen	–
PBV	–
Urteile	–
Hinweise	–
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 151 *Benützung der Bauten und Anlagen* Die Gemeinde hat jederzeit die Benützung von Räumen zu verbieten, wenn sie gesundheitsschädlich oder mit Gefahr verbunden ist.	
Erläuterungen	Die zuständige Stelle der Gemeinde hat jederzeit die Benützung von Räumen zu verbieten, wenn sie gesundheitsschädlich oder mit Gefahr verbunden ist. Diese Vorschrift ist eine allgemeine und umfassende Bestimmung zum Schutz der Gesundheit (B 119 vom 12. August 1986,S. 59 [§ 147], in: GR 1986, S. 781).
PBV	–
Urteile	– Nach § 151 PBG hat die Gemeinde jederzeit die Benützung von Räumen zu verbieten, wenn sie gesundheitsschädlich oder mit Gefahr verbunden ist. Die im Nachgang zu den Unwetterereignissen von 2005 durchgeführten Untersuchungen haben aufgezeigt, dass im Gebiet Horlaui in der Gemeinde Weggis eine akute und ausgewiesene Gefährdung durch Naturgefahren besteht. Diese betrifft sowohl die unterhalb der Nagelfluhfelsbänder liegenden Gebäude als auch deren Bewohner und Benützer sowie deren Sachen. Der Aufenthalt in diesen Wohnräumlichkeiten und in deren Umgebung ist mit Gefahr für Leib und Leben und den Verlust der Sachwerte verbunden. Angesichts der Schutzziele der erwähnten Vorschriften konnte die Gemeinde daher gestützt darauf nötigenfalls Massnahmen anordnen, um die Gefährdungsgrundlage zu beseitigen. Sie verfügte dazu über eine hinreichende gesetzliche Basis (Urteil BGer. 1C_567/2014 vom 14. Juli 2015, E. 4.2).
Hinweise	–
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 152 *Besonnung*

[1] Der Bau von Wohnungen, bei denen sämtliche Wohn- und Schlafräume nach Nordost bis Nordwest orientiert sind, ist verboten.

[2] In ausgesprochenen Schattenlagen dürfen keine Wohnbauten erstellt werden.

Erläuterungen	–
PBV	–
Urteile	– Es bestehen keine konkreten Bestimmungen zum Schattenwurf. Die Praxis, die Bestimmungen und Richtlinien des Kantons Zürichs anzuwenden, wonach als wesentliche Beeinträchtigung durch Schattenwurf bei überbauten Grundstücken die an mittleren Wintertagen (8. Februar und 3. November) länger als zwei Stunden dauernde Beschattung der bewohnten oder in Wohnzonen liegende Nachbargebäude gelte, ist nach Auffassung des Gerichts plausibel und nachvollziehbar (n.p. KGU 7H 16 25 vom 3.3.2017, E. 6.3.3). – Garantie minimaler Besonnung und Belichtung. Gewährleistung von Licht und Sonne für Nachbarbauten. Die §§ 152 und 153 PBG enthalten keinerlei Vorschriften zu Gunsten der Besonnung von Nachbarbauten. Regelung im Falle einer Verkürzung der Grenz- und Gebäudeabstände mittels Ausnahmebewilligung. Regelung von Schattenwurf und Lichtentzug bei der Baubewilligung für ein Hochhaus (VGU V 03 309 vom 10. Mai 2004, E. 2a, in: LGVE 2004 II Nr. 15).
Hinweise	–
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 153 *Belichtung und Belüftung*

[1] Räume, die zum Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, müssen genügend belichtet und lüftbar sein.

[2] Wohn- und Schlafräume müssen mit Fenstern versehen sein, die unmittelbar ins Freie führen und geöffnet werden können. Ausgenommen sind Fenster, die sich gegen Wintergärten öffnen lassen. Die Fensterfläche hat mindestens einen Zehntel der Bodenfläche zu betragen.

[3] Für den Einbau von Klima- und Lüftungsanlagen gelten die Bestimmungen des Energiegesetzes.

[4] … [aufgehoben]

Erläuterungen	–
PBV	–
Urteile	– Garantie minimaler Besonnung und Belichtung. Gewährleistung von Licht und Sonne für Nachbarbauten. Die §§ 152 und 153 PBG enthalten keinerlei Vorschriften zu Gunsten der Besonnung von Nachbarbauten. Regelung im Falle einer Verkürzung der Grenz- und Gebäudeabstände mittels Ausnahmebewilligung. Regelung von Schattenwurf und Lichtentzug bei der Baubewilligung für ein Hochhaus (VGU V 03 309 vom 10. Mai 2004, E. 2a, in: LGVE 2004 II Nr. 15).
Hinweise	–
Verweise	– § 12 kEnG (Klima- und Lüftungsanlagen)
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 154 *Raummasse*

[1] Die zum Aufenthalt von Menschen bestimmten Räume müssen ihrer Zweckbestimmung entsprechend genügend gross sein.

[2] Wohn- und Schlafräume haben eine Bodenfläche von mindestens 10 m^2 und eine lichte Höhe von mindestens 2,3 m aufzuweisen. In abgeschrägten Räumen muss diese Höhe mindestens bei der Hälfte des Zimmers eingehalten werden.

[3] … [aufgehoben]

Erläuterungen	<u>Absatz 2</u> In Absatz 2 wird für Wohn- und Schlafräume, die mehr als 10 m^2 Bodenfläche aufweisen müssen, eine lichte Höhe von mindestens 2,3 m verlangt. Die lichte Höhe ist abgestimmt auf Ziffer 5.4 des Anhangs 1 zur IVHB in § 112a Absatz 2l PBG definiert. Als Mindestmass für die Geschosshöhen dient sie gesundheitspolizeilichen Interessen und wird - auch masslich - kantonal festgelegt. Dabei gilt die minimale lichte Höhe von 2,3 m als einheitliche Regelgrösse. Die früher in Dach- und Untergeschossen sowie bei Einfamilienhäusern vorgesehene Ausnahmehöhe von 2,2 m ist aus wohnhygienischen Gründen und mit Blick auf die geringe Abweichung nicht mehr zu rechtfertigen. Ohnehin können sachlich begründete Ausnahmen für Dach- und Untergeschosse sowie Einfamilienhäuser gestützt auf § 156 PBG bewilligt werden, wo auch bestimmte Geschosse (z.B. Dach- und Untergeschosse) als Ausnahmetatbestand aufgeführt werden (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 58, in: KR 2013, S. 582). <u>Absatz 3</u> Die frühere Festlegung in Absatz 3, wonach in Mehrfamilienhäusern Treppen eine Breite von mindestens 1,2 m aufweisen müssen, ist nicht mehr zeit- und sachgerecht. So ist es insbesondere aus feuerpolizeilichen Gründen nicht nachvollziehbar, weshalb bei Mehrfamilienhäusern, nicht aber bei Einfamilienhäusern baurechtlich eine minimale Treppenbreite vorgeschrieben wird. Ohnehin sind in erster Linie die regelmässig strengeren feuerpolizeilichen Auflagen der Gebäudeversicherung massgebend. § 154 Absatz 3 PBG ist daher ersatzlos gestrichen worden (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 58, in: KR 2013, S. 582).
PBV	–
Urteile	–
Hinweise	–
Verweise	–
Skizzen	– vgl. Figur 5.4 des Anhangs 2 zur IVHB (Lichte Höhe) [https://baurecht.lu.ch/-/media/Baurecht/Dokumente/Konkordat_Anhang_2.pdf?la=de-CH]
Muster BZR	–

§ 154a Aussengeschoss- und Umgebungsflächen

[1] Für Wohngebäude mit sechs und mehr Wohnungen sind in angemessenem Umfang qualitativ hochstehende, der Wohn- und Aufenthaltsqualität dienende Aussengeschoss- und Umgebungsflächen zu erstellen.

[2] Die Gemeinde kann Ausnahmen bewilligen, wenn die Erstellung dieser Flächen aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht möglich oder zweckmässig ist oder die Wohn- und Aufenthaltsqualität anderweitig sichergestellt wird.

Erläuterungen

Allgemeines

Im Rahmen der inneren Verdichtung der Siedlungen kommt den dem Aufenthalt dienenden Aussengeschossflächen (Balkone, Loggien, Terrassen, Dachzinnen und -gärten) und Umgebungsflächen (Aufenthaltsflächen, Spielflächen, Grünflächen, Wege, Veloabstellplätze) erhöhte Bedeutung zu. Mit § 154a wird im PBG ein allgemeiner Qualitätsartikel eingefügt, der generell für Wohngebäude mit sechs und mehr Wohnungen, also auch ausserhalb von Sondernutzungsplänen, gilt.

Die Gemeinde kann in Sondernutzungsplänen für Aussengeschoss- und Umgebungsflächen spezifische (qualitative wie auch massliche) Vorgaben machen (§ 7 Absatz 1f^{bis} PBV) und den Nachweis verlangen, dass diese Flächen zweckmässig dimensioniert und angeordnet sind (§ 7 Abs. 2 PBV).

Absatz 1

Nach Absatz 1 wird verlangt, dass bei solchen Wohngebäuden in angemessenem Umfang qualitativ hochstehende, der Wohn- und Aufenthaltsqualität dienende Aussengeschoss- und Umgebungsflächen (vgl. zu diesen Begriffen Schweizer Norm SN 504 416 [Ausgabe 2003]) erstellt werden. Der angemessene Umfang bei Aussengeschossflächen für den Aufenthalt im Freien hängt vom konkreten Projekt ab; als Richtgrösse sollten in der Regel 10 bis 15 Prozent der Hauptnutzflächen der zugehörigen Wohnungen nicht unterschritten werden. Der angemessene Umfang der Umgebungsflächen hängt vom konkreten Projekt ab und ist daher projektbezogen zu beurteilen. Unter qualitativ hochstehend sind bei Umgebungsflächen insbesondere drei Punkte zu verstehen: Die Umgebungsflächen sind ausreichend zu dimensionieren, sie sind für verschiedene Benutzergruppen (Kinder und Jugendliche, Familien und ältere Personen) vielfältig nutzbar zu gestalten, und sie sind zweckmässig anzuordnen und auszustatten. Die Umgebungsflächen sollen auch die Funktion eines Treffpunktes und Aufenthaltsraumes haben.

Die Vorgaben von § 158 PBG bezüglich der Pflicht zur Erstellung von Spielplätzen und Freizeitanlagen sind als lex specialis neben § 154a PBG weiterhin zusätzlich einzuhalten. § 154a PBG geht aber deutlich über § 158 PBG (Erstellung von Spielplätzen und Freizeitanlagen) hinaus, indem er alle Umgebungsflächen gemäss Schweizer Norm SN 504 416 (Ausgabe 2003) umfasst, also auch allgemeine Plätze, Aufenthaltsbereiche mit Sitzgelegenheiten, Bäume, Bepflanzung und Grünbereiche, Fusswege, Beleuchtung, Veloparkplätze usw., und somit die Aussenraumgestaltung umfassend regelt.

	<u>Absatz 2</u> Die Gemeinde kann Ausnahmen bewilligen, wenn die Erstellung dieser Flächen aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht möglich oder zweckmässig ist oder die Wohn- und Aufenthaltsqualität anderweitig sichergestellt wird. Bezüglich Aussengeschossflächen wie Loggien und Balkone kann es vorkommen, dass diese aufgrund der örtlichen Verhältnisse (z. B. wegen Lärm oder Störfallrisiken) nicht zweckmässig sind oder nicht erstellt werden dürfen, weil ein Wohngebäude in einer Ortsbildschutzzone gewisse gestalterische Anforderungen erfüllen muss. Wenn die Erstellung der Aussengeschossflächen grundsätzlich möglich ist, soll im Sinn der architektonischen Freiheit auch eine anderweitige Sicherstellung der Wohnqualität zulässig sein, etwa durch wintergartenähnliche Konstruktionen oder französische Fenster bei beheizten Wohnflächen (welche somit keine Aussengeschossflächen gemäss SIA-Norm darstellen). In bestimmten Fällen kann es zudem zweckmässig sein, allgemein zugängliche Innenhöfe, Terrassen oder gemeinschaftlich nutzbare Räume für den Aufenthalt von Bewohnerinnen und Bewohnern innerhalb des Gebäudes zu erstellen. Da es sich lediglich um eine Ausnahmebestimmung handelt, besteht hier ein Ermessen der Baubewilligungsbehörde, ob sie eine alternative Lösung als qualitativ gleichwertig erachtet. Insbesondere in innerstädtischen Gebieten kann es sich aufgrund der örtlichen Verhältnisse ergeben, dass Umgebungsflächen nicht in genügendem Ausmass erstellt werden können. Auch die Zweckmässigkeit kann, beispielsweise an stark befahrenen Strassen, fraglich sein. Denkbar ist auch hier, dass die Aufenthaltsqualität anderweitig sichergestellt wird, wenn die örtlichen Verhältnisse die Erstellung von Umgebungsflächen verunmöglichen oder zumindest unzweckmässig erscheinen lassen. Zu denken ist beispielsweise an Nutzungsvereinbarungen bezüglich unmittelbar in der Nähe gelegener Umgebungsflächen, welche dieselbe Funktion erfüllen. Solche Ausnahmen sind allerdings restriktiv zu handhaben (B 72 vom 24. Januar 2017, S. 47 ff.).
PBV	– § 7 Abs. 1f^{bis} und Abs. 2 PBV
Urteile	–
Hinweise	
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 155 *Isolationen*

[1] Die zum Aufenthalt von Menschen bestimmten Räume sind gegen Lärm, Feuchtigkeit, Wärmeverlust sowie schädliche Temperatur- und Witterungseinflüsse fachgerecht zu isolieren.

[2] Für die Isolation gegen Wärmeverlust gilt § 164.

Erläuterungen	–
PBV	–
Urteile	–
Hinweise	–
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 156 *Ausnahmen* Bei bestimmten Geschossen, bei Umbauten, zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes oder aus anderen wichtigen Gründen können in der Baubewilligung Ausnahmen von den Bestimmungen der §§ 152–155 gestattet werden.	
Erläuterungen	In § 156 werden auch bestimmte Geschosse (z.B. Dach- und Untergeschosse) als Ausnahmetatbestand aufgeführt (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 58, in: KR 2013, S. 582).
PBV	–
Urteile	–
Hinweise	–
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 157 *Behindertengerechtes Bauen*

[1] Neue öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen müssen für Behinderte zugänglich und benützbar sein.

[2] Bei der Erneuerung, Änderung und Erweiterung sind bestehende öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen den Bedürfnissen der Behinderten anzupassen.

[3] Bei der Errichtung, Erneuerung, Änderung und Erweiterung von Wohngebäuden mit jeweils mindestens sechs Wohnungen und von Gebäuden mit jeweils mehr als 25 Arbeitsplätzen sind die Bedürfnisse der Behinderten angemessen zu berücksichtigen.

[4] Auf Vorkehren für Behinderte darf nur verzichtet werden, wenn dadurch wesentliche betriebliche Nachteile oder unverhältnismässige Mehrkosten entstehen oder andere Interessen überwiegen.

[5] Der Regierungsrat erlässt Detailvorschriften über die baulichen Massnahmen für Behinderte in der Verordnung.

Erläuterungen

Allgemein

Mit Vorschriften über behindertengerechtes Bauen soll erreicht werden, dass die Behinderten trotz ihrer Behinderung in die Gesellschaft integriert werden können. Häufig führen bauliche Hindernisse dazu, dass die Behinderten gesellschaftliche Aktivitäten nicht ausüben oder nicht daran teilnehmen können und so ungewollt in eine Abseitsposition geraten. Hauptanliegen der Bestimmungen über behindertengerechtes Bauen im PBG ist es, den Behinderten den Zugang zu Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr zu ermöglichen. Ergänzend ist aber auch das Bedürfnis der Behinderten nach der Zugänglichkeit zu Wohn- und Arbeitsplätzen berücksichtigt worden, um ihre gesellschaftliche Integration sicherstellen zu können. In der Praxis zeigt sich, dass diese Ziele letztlich nur verwirklicht werden können, wenn eine entsprechende Beratung und Aufsicht besteht. Was in der Planung und während des Baus ohne oder zumindest ohne erhebliche Mehrkosten verwirklicht werden kann, erübrigt nach der Realisierung umfangreiche und kostspielige Anpassungen. Nach der Fertigstellung der Bauvorhaben sind zudem behindertengerechte Massnahmen häufig nicht mehr möglich. Es ist deshalb unumgänglich, dass eine Fachstelle die Baugesuche auf die Einhaltung der Bestimmungen über behindertengerechtes Bauen überprüft und mit einem Einsprache- und Beschwerderecht ausgestattet ist (B 119 vom 12. August 1986, S. 60 f. [§ 153], in: GR 1986, S. 782 f.).

Die geltende Regelung ist auf das Bundesgesetz über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen abgestimmt. Die Terminologie ist vereinheitlicht und vereinfacht worden:

alte Begriffe PBG	*Begriffe BehiG*	aktuelle Begriffe PBG
Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr	öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen	öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen
Mehrfamilienhäuser, Wohnüberbauungen (zusammen mindestens 6 Wohnungen)	Wohngebäude (mehr als 8 Wohnungen)	Wohngebäude (mindestens 6 Wohnungen)
grössere industrielle und gewerbliche Bauten und Anlagen (mehr als 25 Arbeitsplätze)	Gebäude mit Arbeitsplätzen (mehr als 50 Arbeitsplätze)	Gebäude mit Arbeitsplätzen (mehr als 25 Arbeitsplätze)

	(B 62 vom 25. Januar 2013, S. 58, in: KR 2013, S. 582 f.). <u>Absatz 2</u> Gemäss Bundesrecht sind die Bestimmungen zum hindernisfreien Bauen auch bei der Erneuerung von Bauten und Anlagen zu beachten, wobei damit aber deren Erneuerung, Änderung und Erweiterung gemeint ist. Diese Begriffe stimmen mit denjenigen zur Bestandesgarantie in § 178 PBG überein. Grundsätzlich werden also alle Erneuerungen von Bauten und Anlagen ungeachtet ihres Ausmasses durch das Behindertengleichstellungsgesetz - und somit auch durch das PBG - erfasst, sofern sie einer Baubewilligung bedürfen. Erst im Rahmen der Interessenabwägung ist zu entscheiden, ob sie erheblich genug sind, um die Verpflichtung zum hindernisfreien Bauen auszulösen (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 58, in: KR 2013, S. 583). <u>Absatz 3</u> Zum Begriff der Erneuerung von Bauten und Anlagen siehe die Ausführungen zu Absatz 2. Gemäss Artikel 3 Unterabsatz c BehiG findet das Gesetz für Wohngebäude mit mehr als acht Wohneinheiten Anwendung, wobei nach Artikel 4 BehiG weitergehende Bestimmungen der Kantone zugunsten der Menschen mit Behinderungen möglich sind. Wie in der Tabelle oben ersichtlich ist, finden kantonalrechtlich die Bestimmungen zum hindernisfreien Bauen bereits bei Wohngebäuden (Mehrfamilienhäusern und Wohnüberbauungen) Anwendung, die mindestens sechs Wohnungen aufweisen. Auch bei den übrigen Gebäuden gilt eine im Vergleich zum Bundesrecht tiefere Schwelle, wonach bei Gebäuden mit mehr als 25 Arbeitsplätzen - statt bei Gebäuden mit mehr als 50 Arbeitsplätzen (vgl. Art. 3 Unterabs. d BehiG) - hindernisfrei zu bauen ist (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 58 f., in: KR 2013, S. 583). Ziel der Revision des Planungs- und Baugesetzes vom 17. Juni 2013 war, dass nur Wohngebäude mit mindestens sechs Wohnungen innerhalb desselben Gebäudes die Vorschriften für behindertengerechtes Bauen einhalten müssen. Für Einfamilienhäuser sollten diese Vorschriften nicht gelten, auch wenn sie Teil einer Arealüberbauung sind. Aus diesem Grund wurde der Begriff Überbauungen in § 157 PBG im Gegensatz zur Regelung bei den Spielplätzen und Freizeitanlagen (§ 158 Abs. 1 PPB) aus dem Gesetz gestrichen. In der Praxis hat sich gezeigt, dass die gewählte Formulierung immer noch dahingehend Interpretationsspielraum offenlässt, als diese Vorschriften auch für Einfamilienhäuser einer Arealüberbauung zur Anwendung kommen sollen (LGVE 2016 IV Nr. 9). Aus diesem Grund wurde mit der Änderung des PBG vom 19. Juni 2017 mit dem Wort «jeweils» verdeutlicht, dass die Vorschriften nur zur Anwendung kommen, wenn mindestens sechs Wohnungen pro Gebäude erstellt werden. Einfamilienhäuser und Reiheneinfamilienhäuser sollen so nicht mehr darunterfallen, auch wenn sie Teil einer Arealüberbauung bilden. (B 72 vom 24. Januar 2017, S. 49) <u>Absatz 4</u> Absatz 4 konkretisiert den Grundsatz der Verhältnismässigkeit beim behindertengerechten Bauen. Nach diesem im Planungs- und Baurecht bedeutungsvollen Prinzip muss das öffentliche Interesse an einem Eingriff in das Privateigentum erheblich sein und bei der Abwägung mit dem entgegenstehenden privaten Interesse überwiegen. Der Eingriff darf überdies nicht weiter gehen, als es das öffentliche Interesse erfordert. In diesem Sinn ist festge-

	legt, dass auf Vorkehren für Behinderte nur verzichtet werden darf, wenn dadurch wesentliche betriebliche Nachteile oder unverhältnismässige Mehrkosten entstehen oder andere Interessen (z. B. Ortsbildschutz und Denkmalpflege) überwiegen (B 119 vom 12. August 1986, S. 61 [§ 153], in: GR 1986, S. 783). Die Verhältnismässigkeit von Massnahmen zugunsten behinderter Menschen bei baulichen Anpassungen wird in Artikel 12 Absatz 1 BehiG und Artikel 7 BehiV näher umschrieben. So darf der Aufwand für die Anpassungen 5 Prozent des Gebäudeversicherungswertes beziehungsweise des Neuwerts der Anlage oder 20 Prozent der Erneuerungskosten nicht übersteigen (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 59, in: KR 2013, S. 583).
PBV	– § 7 Form und Inhalt [von Sondernutzungsplänen] Nach Absatz 1i können Bebauungs- und Gestaltungspläne nach Bedarf auch Bestimmungen enthalten über behindertengerechtes Bauen. – § 45 Behindertengerechtes Bauen Diese Vorschrift entspricht im Wesentlichen dem früheren Recht (§ 52 aPBV). In Absatz 2 wird auf die neue Fassung der Schweizer Norm SN 521 500 hingewiesen. Die Pflicht, das Baugesuch bei Bauten im Sinn von § 157 PBG der Beratungsstelle für behindertengerechtes Bauen zu Stellungnahme zu unterbreiten, ist neu in § 59 PBV integriert. Die im bisherigen § 51 aPBV enthaltene Aufzählung von möglichen öffentlich zugänglichen Bauten und grösseren Gebäuden mit Arbeitsplätzen war lückenhaft. Zudem bestimmt das Bundesrecht in Artikel 2c BehiV, was öffentlich zugängliche Bauten sind. Jene Vorschrift ist daher nicht mehr erforderlich. – § 59 Vernehmlassung Bei Bauten im Sinn von § 157 PBG ist der Beratungsstelle für behindertengerechtes Bauen Gelegenheit zu geben, zum Baugesuch Stellung zu nehmen. ► Die älteren §§ 11 und 18 Absatz 3 Anhang PBV (Abzüge für behindertengerechtes Bauen) gelten für die Gemeinden bis zu ihrer gemeindeweisen Aufhebung durch den Regierungsrat weiter (vgl. § 68 PBV).
Urteile	– § 11 Abs. 1c Ziff. 1 und 2 Anhang PBV schliessen sich bereits schon aufgrund des Wortlauts gegenseitig aus. Eine Kombination dieser ist nicht rechtmässig. Es gilt die geplante Baute als Ganzes zu erfassen und im Sinn dieser Bestimmung zu qualifizieren; entweder als Neubaute, die bis zu drei Geschosse (Ziff. 1) oder mehr als drei Geschosse aufweist (Ziff. 2) (KGU 7H 20 115 vom 14. Mai 2021 E. 5.5.2). – Die Privilegierung von § 11 Abs. 1c Anhang PBV kann nur dann greifen, wenn das Geschoss eine anrechenbare Geschossfläche aufweist, von der ein in den Ziff. 1-2 bestimmter Abzug subtrahiert werden kann. Entscheidend ist somit, ob ein Geschoss eine anrechenbare Ge-schossfläche aufweist, von welchem ein Abzug geltend gemacht werden kann. Dies kann auch bei Attika- oder Dachgeschossen der Fall sein. Von § 11 Abs. 1c Anhang PBV sind somit Vollgeschosse oder andere Geschosse, die eine anrechenbare Geschossfläche aufweisen, erfasst (KGU 7H 20 115 vom 14. Mai 2021 E. 5.7.1 f.). – Berücksichtigung der Bedürfnisse von Behinderten bei «Wohnüberbauungen» (VGU V 99 73 vom 31. März 2000, E. 2c-e, in: LGVE 2000 Nr. 8).
Hinweise	– Hindernisfrei Bauen Luzern, Sternmattstrasse 50, 6005 Luzern, Tel.: 041 360 79 88, Email: info@hblu.ch, https://hblu.ch/

Verweise	– Für die baulichen Anforderungen im Einzelnen ist die Schweizer Norm SN 521 500 (Ausgabe 2009; SIA Norm 500) über hindernisfreie Bauten heranzuziehen. – §§ 166 Absatz 3b (erhöhte Anforderungen an Hochhäuser) und 207 Absatz 1e PBG (Einsprache- und Beschwerdebefugnis der Beratungsstelle für behindertengerechtes Bauen)
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 158 *Erstellung*

[1] Bei Wohnbauten und Überbauungen mit sechs und mehr Wohnungen hat der Bauherr auf privatem Grund genügend besonnte und abseits des Verkehrs liegende Spielplätze und andere Freizeitanlagen zu erstellen. Sie sind ihrem Zweck dauernd zu erhalten.

[2] Die Grösse der Spielplätze und der Freizeitanlagen beträgt mindestens 15 m^2 pro Wohnung, die drei oder mehr Zimmer aufweist.

[3] Bei erheblichen Änderungen an bestehenden Wohnbauten und Überbauungen mit sechs und mehr Wohnungen sind Spielplätze und Freizeitanlagen zu schaffen, soweit die örtlichen Verhältnisse es zulassen.

[4] Nach Möglichkeit sind gemeinsame, mehreren Bauten dienende Spielplätze und Freizeitanlagen zu erstellen.

[5] … [aufgehoben]

Erläuterungen	<u>Absatz 1</u> Eine Pflicht des Bauherrn zur Erstellung von Spielplätzen und Freizeitanlagen gilt für Wohnbauten und Überbauungen mit sechs und mehr Wohnungen. Die Grösse der einzelnen Wohnungen spielt dabei - anders als beim Bezugsmass in Absatz 2 - keine Rolle (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 59, in: KR 2013, S. 584). <u>Absatz 2</u> Es liegt im Interesse der heranwachsenden Jugend, dass im PBG die Mindestfläche der Spielplätze und Freizeitanlagen für alle Gemeinden des Kantons Luzern einheitlich festgelegt ist (B 119 vom 12. August 1986, S. 62 [§ 154], in: GR 1986, S. 784). Wegen des Wegfalls der Ausnützungsziffer und damit auch der anrechenbaren Geschossfläche als Bezugsmass für die Grösse der Spielplatzflächen und Freizeitanlagen ist ein neues solches Mass festgelegt worden. Gestützt auf Abklärungen zur durchschnittlichen Wohnungsgrösse (mittlere nutzbare Wohnfläche von 75 bis 100 m^2 bzw. je nach Zone zwischen 90 und 130 m^2) wurde von einem Durchschnitt von etwa 100 m^2 Wohnfläche ausgegangen, womit ein Bezugsmass von rund 15 m^2 Spielplatzfläche pro Wohnung der früheren Regelung entspricht. Diese Fläche ist aber nicht für alle Wohnungen, sondern nur für solche mit drei und mehr Zimmern zu erstellen, weil kleinere Wohnungen in der Regel für Familien nicht geeignet sind (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 59, in: KR 2013, S. 584).
PBV	–
Urteile	– Wir bei der einer Umnutzung von Büroräume in zwei Wohnungen die Grösse von sechs Wohnungen erreicht, besteht nach § 158 Abs. 3 PBG grundsätzlich die Pflicht zur Erstellung von Spielplatz- und Freizeitanlagen. § 158 Abs. 1 PGB begründet die grundsätzliche Pflicht zur Erstellung von Spielplätzen und Freizeitanlagen. Demgegenüber besteht diese

	Pflicht bei erheblichen Änderungen an bestehenden Wohnbauten nur unter dem Vorbehalt, dass die örtlichen Verhältnisse dies zulassen (§ 158 Abs. 3 PBG in fine). Setzt man diesen Vorbehalt in Relation mit § 158 Abs. 1 PBG, der eine generelle Pflicht, ohne Ausnahme vorsieht, zeigt sich, dass bei § 158 Abs. 3 PBG ohnehin nur die Pflicht besteht, Spielplätze und Freizeitanlagen zu erstellen, soweit es die örtlichen Verhältnisse zulassen. Dies wird zusätzlich durch den Umstand verdeutlicht, dass im Fall von § 158 Abs. 3 PBG, wenn die örtlichen Verhältnisse die Erstellung der erforderlichen Flächen nicht zulassen, keine Ersatzabgabe nach § 159 PBG geschuldet ist. Sofern eine von der Bestandesgarantie erfasste dichte Überbauung des Grundstücks einen Ausbau von Spielplätzen und Freizeitanlagen verunmöglicht, kann gestützt auf den inneren Gesetzeszusammenhang durch das Erfordernis der Spiel- und Freizeitflächen besagter Bestandesschutz für die zu hohe ÜZ nicht untergraben werden. Das Gesetz ist dahingehend auszulegen, dass der innere Zusammenhang gewahrt wird. Dem Gesetzgeber musste der Umstand bewusst gewesen sein, dass sich bei Umbauten regelmässig nicht die gleichen Spiel- und Freizeitflächen erstellen lassen wie bei Neubauten, weil die aktuell geltenden gesetzlichen Anforderungen bei der ursprünglichen Projektrealisierung noch nicht bekannt waren und entsprechend nicht berücksichtigt werden konnten. (KGU 7H 21 78 vom 29.03.2022, E.3.5.3 und 3.5.4.2). – § 158 PBG erwähnt Spielplätze <u>und</u> andere Freizeitanlagen. Daraus lässt sich indessen keine Pflicht zur Erstellung getrennter Flächen beider Arten ableiten. Zunächst bezieht sich die erwähnte Mindestgrösse auf beide Kategorien von Freizeitflächen, ohne bezüglich der Nutzung zu differenzieren. Eine klare Abgrenzung zwischen Spielplätzen und anderen Freizeitanlagen erweist sich ohnehin als schwierig. Entsprechende Anlagen weisen typischerweise neben reinen Kinderspielelementen (Sandkasten, Schaukeln, Rutschbahnen und dergleichen) auch Infrastruktur auf, die auch dem freizeitmässigen Aufenthalt Erwachsener dient (z.B. Sitzbänke, Picknicktische etc.). Denkbar sind auch Anlagen wie Fussballplätze- oder Tischtennis-Tische, die sowohl von Kindern als auch Erwachsenen als Freizeitflächen genutzt werden. Angesichts der verschiedenen Ausgestaltungsarten ginge es zu weit, gestützt auf § 158 Abs. 1 PBG in jeder Überbauung mindestens zwei räumlich getrennte Anlagen zu verlangen, wenn fallweise eine solche Aufteilung auch denkbar oder sogar sinnvoll sein kann (n.p. KGU 7H 16 281 vom 19.12.2017, E.5.3.1). – Die Gemeinde ist berechtigt bei der Beurteilung der Frage, ob ein Bauvorhaben genügend geeignete Spielplatzflächen aufweist, auf die bfu-Empfehlung "Spielräume" abzustellen *(n.p. KGU 7H 15 207 vom 30. September 2016, E. 4.2).*
Hinweise	– Beratungsstelle für Unfallverhütung bfu, "Spielräume", Fachdokumentation 2.025, 2013 [https://www.bfu.ch/de/ratgeber/ratgeber-unfallverh%C3%BCtung/im-und-ums-haus/spielr%C3%A4ume/spielr%C3%A4ume/spielraeume] – Die Gemeinde kann insbesondere Vorschriften erlassen über die Erstellung und Sicherung geeigneter Spielplätze und anderer Freizeitanlagen bei Neu- und Umbauten, die Beteiligung an gemeinsamen Spielplätzen und Freizeitanlagen sowie die Entrichtung von Ersatzabgaben (§ 36 Abs. 2 Ziff. 7 PBG). Die Grösse der Spielplätze und der Freizeitanlagen beträgt mindestens 15 m^2 pro Wohnung, welche drei oder mehr Zimmer

	aufweist (§ 158 Abs. 2 PBG). Diese kantonale Regelung ist eine Mindestvorgabe. Die Gemeinde kann daher nach § 36 PBG davon abweichendes, strengeres Recht erlassen. Dabei kann aber das BZR nicht bloss auf das übergeordnete Recht verweisen, sondern muss die Frage der flächenmässigen Ausdehnung selber regeln.
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 159 *Ersatzabgaben*

[1] Verunmöglichen die örtlichen Verhältnisse die Erstellung der erforderlichen Spielplätze und anderer Freizeitanlagen oder stehen der Erstellung solcher Anlagen ausnahmsweise andere Gründe entgegen, hat der Bauherr eine angemessene Ersatzabgabe zu entrichten.

[2] Die Höhe der Ersatzabgabe ist von den Stimmberechtigten im Bau- und Zonenreglement oder in einem besonderen Reglement festzusetzen.

[3] Über die Ersatzabgabe wird in der Baubewilligung aufgrund der Gemeindevorschriften entschieden.

[4] Der Erlös der Ersatzabgaben ist zur Erstellung und zum Unterhalt von öffentlichen Spielplätzen und andern Freizeitanlagen zu verwenden.

Erläuterungen	<u>Absatz 1</u> Nicht nur die örtlichen Verhältnisse, sondern ausnahmsweise auch andere Gründe können die Erstellung von Spielplätzen und anderer Freizeitanlagen verunmöglichen. Diese Ausnahmeregelung kann etwa bei Alterswohnungen oder in Fällen, wo sich in unmittelbarer Nähe bereits genügend öffentliche Spielplätze befinden, zum Tragen kommen. Auch in diesen Fällen bleibt aber die Pflicht zur Entrichtung einer Ersatzabgabe bestehen (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 59, in: KR 2013, S. 584). Im Fall des § 158 Absatz 3 PBG (Pflicht zur Schaffung von Spielplätzen und Freizeitanlagen bei erheblichen Änderungen an bestehenden Wohnbauten und Überbauungen mit sechs und mehr Wohnungen, soweit die örtlichen Verhältnisse es zulassen) besteht grundsätzlich keine Pflicht zur Leistung von Ersatzabgaben (B 119 vom 12. August 1986, S. 62 [§ 155], in: GR 1986, S. 784). <u>Absatz 4</u> Der Erlös der Ersatzabgaben ist für die Erstellung und den Unterhalt von Spielplätzen und andern Freizeitanlagen für Kinder und Jugendliche zu verwenden, wobei diese Anlagen öffentlich benützbar sein müssen (B 119 vom 12. August 1986, S. 62 [§ 155], in: GR 1986, S. 784).
PBV	–
Urteile	–
Hinweise	–
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	– Artikel 27 Absatz 1 (Ersatzabgabe für Spielplätze) [https://baurecht.lu.ch/Anwendungshilfen]

§ 161 *Vermeidung übermässiger Immissionen*

[1] Bei den Bauarbeiten sind alle zumutbaren, dem Stand der Technik entsprechenden Massnahmen zu treffen, um übermässige Einwirkungen auf die Nachbarschaft durch Lärm, Staub, Erschütterungen usw. zu vermeiden.

[2] Wo die Verhältnisse es als angezeigt erscheinen lassen, können vom Gesuchsteller im Baubewilligungsverfahren nähere Angaben und Unterlagen über die vorgesehenen Baumethoden usw. verlangt werden.

[3] Die Gemeinde hat in der Baubewilligung und auch während der Bauausführung Massnahmen zur Vermeidung übermässiger Einwirkungen auf die Nachbarschaft vorzuschreiben.

[4] Sie kann die Ausführung lärmiger Bauarbeiten auf bestimmte Zeiten beschränken, soweit hierüber nicht bereits zwingende Vorschriften bestehen, und die Transportrouten und Anlieferungszeiten bestimmen.

[5] Sie hat die Einhaltung dieser Vorschriften und der gestützt darauf erlassene Verfügungen periodisch zu kontrollieren.

[6] Die Absätze 1-5 gelten auch für Abbrucharbeiten.

Erläuterungen	Absatz 4 Die Gemeinde ist befugt, zum Schutz der Wohnbevölkerung gegen Immissionen die Transportrouten und Anlieferungszeiten festzulegen (B 119 vom 12. August 1986, S. 63 [§ 157], in: GR 1986, S. 785).
PBV	–
Urteile	–
Hinweise	– Merkblatt Bauten und Anlagen https://uwe.lu.ch/publikationen – "Baulärm-Richtlinie", Bundesamt für Umwelt BAFU https://www.bafu.admin.ch/bafu/de/home/themen/laerm/publikationen-studien/publikationen/baulaerm-richtlinie.html
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 162 *Voraussetzungen*

Räume, die zum Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, dürfen erst bezogen werden, wenn sie fertiggestellt und genügend ausgetrocknet sind, der Anschluss an die Trinkwasserversorgung und die Kanalisation vollzogen ist, keine Gefahr für Gesundheit und Sicherheit der Bewohner besteht und die Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung, soweit möglich, erfüllt sind.

Erläuterungen	Da es Bedingungen und Auflagen gibt, die mit dem Bezug von Neubauten nicht in Zusammenhang stehen, d. h. erst später erfüllt werden können (z. B. Umgebungsgestaltung, Bepflanzung und dergleichen), bestimmt § 162, dass für den Bezug von Neubauten die Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung "soweit möglich" erfüllt sein müssen (B 119 vom 12. August 1986, S. 63 [§ 158], in: GR 1986, S. 785).
PBV	–
Urteile	–
Hinweise	–
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 166 *Hochhäuser*

[1] Hochhäuser sind Bauten mit einer Gesamthöhe von mehr als 30 m.

[2] Sie dürfen nur an ortsplanerisch geeigneten Orten und nur aufgrund eines Bebauungs- oder Gestaltungsplanes erstellt werden. Bei industriellen Bauten mit einer Gesamthöhe bis 40 m kann ausnahmsweise auf einen solchen Plan verzichtet werden. Für Hochhäuser mit einer Gesamthöhe von mehr als 40 m ist immer ein Bebauungsplan erforderlich.

[3] Die Baubewilligung für ein Hochhaus ist an folgende erhöhte Anforderungen gebunden:

a. Die Grenz- und Gebäudeabstände sind unter Berücksichtigung des Schattenwurfs und des Lichtentzugs festzusetzen.
b. Für Statik, Isolation, Materialbeschaffenheit, Mauerdicken, Materialwahl, Farbgebung, Reklamen, Aufschriften, Hygiene, behindertengerechtes Bauen, Vertikalverbindungen, Fluchtwege, Feuerpolizei, Löschvorrichtungen, Kehrichtbeseitigung, Nebenräume usw. sind, soweit erforderlich, besondere Auflagen festzulegen.

Erläuterungen

Die im Planungs- und Baugesetz festgesetzte Höhe von ursprünglich 25 m, ab der Gebäude als Hochhäuser gelten, war auf die bisher geltende Brandschutznorm abgestimmt. Ab dem 1. Januar 2015 traten neue Brandschutzvorschriften in Kraft. Gemäss der darin neu vorgesehenen Gebäudeeinteilung gelten als Hochhäuser Gebäude mit mehr als 30 m Gesamthöhe. Brandschutzmässig müssen also erst ab 30 m Gebäudehöhe besondere Vorkehrungen getroffen werden, was sich auf die Kosten auswirkt. Die entsprechende Bestimmung im PBG ist im Sinn der Harmonisierung der Vorschriften auf die neue Regelung abzustimmen. Diese Erhöhung um fünf Meter ist planerisch vertretbar, zumal Häuser bis 35 m nicht als Hochhäuser, sondern als höhere Häuser gelten (vgl. dazu Hochhauskonzept der Regionalplanung Luzern vom 19. September 2008, S. 5). Für Häuser bis 30 m ist eine Sondernutzungsplanpflicht nicht in jedem Fall sachgerecht. Es steht den Gemeinden allerdings offen, in ihren Bau- und Zonenordnungen nach ortsplanerischen Gesichtspunkten auch für solche Häuser eine Sondernutzungsplanpflicht und weitere Bauvorschriften zu erlassen. Hochhäuser, nach Absatz 1 sind somit neu Bauten mit einer Gesamthöhe von mehr als 30 m. Demzufolge ist in Absatz 2 auch das Mass für die Privilegierung industrieller Bauten (Befreiung von der Bebauungsplanpflicht) und das Mass für die generelle Bebauungsplanpflicht jeweils um 5 m zu erhöhen. (B 72 vom 24. Januar 2017, S. 49).

Handelt es sich bei einer Baute um ein Hochhaus (Gesamthöhe von mehr als 30 m), kommt im Absatz 2 eine weitere, auf die Planungsinstrumente abgestimmte Höhenabstufung zur Anwendung. Zur Realisierung von Hochhäusern mit einer Gesamthöhe von 30 bis 40 m genügt ein Gestaltungsplan. Bei Hochhäusern mit einer Gesamthöhe von mehr als 40 m dagegen ist stets ein Bebauungsplan erforderlich. Das gilt auch für industrielle Bauten. Zu solchen Hochhäusern können sich folglich immer auch die Stimmberechtigten äussern.

Hochhäuser dürfen nur an ortsplanerisch geeigneten Standorten erstellt

	werden. Eine eigentliche Negativplanung ist nicht erforderlich, da die möglichen Standorte der Hochhäuser ohnehin im Zonenplan oder in einem Bebauungsplan festzulegen sind (vgl. § 36 Abs. 2 Ziff. 14 PBG). Im Weiteren soll auch bei industriellen Bauten - gerade im dicht besiedelten Raum - regelmässig ein gestalterischer Minimalanspruch durchgesetzt werden können. Gleichwohl kann die Erstellung eines Sondernutzungsplanes im Einzelfall unnötig sein, wo ein solcher Plan lediglich abbildet, was auch schon aus den Baugesuchsunterlagen ersichtlich ist. Aus diesem Grund hat die kommunale Behörde die Möglichkeit, bei industriellen Bauten bis zu einer Gesamthöhe von 40 m ausnahmsweise auf einen Sondernutzungsplan zu verzichten (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 59 f. [§§ 166-168], in: KR 2013, S. 585; B 72 vom 24. Januar 2017, S. 49).
PBV	–
Urteile	– Es bestehen keine konkreten Bestimmungen zum Schattenwurf. Die Praxis, die Bestimmungen und Richtlinien des Kantons Zürichs anzuwenden, wonach als wesentliche Beeinträchtigung durch Schattenwurf bei überbauten Grundstücken die an mittleren Wintertagen (8. Februar und 3. November) länger als zwei Stunden dauernde Beschattung der bewohnten oder in Wohnzonen liegende Nachbargebäude gelte, ist nach Auffassung des Gerichts plausibel und nachvollziehbar (n.p. KGU 7H 16 25 vom 3. März 2017, E. 6.3.3). – Ein Hochhaus mit einer Höhe von 53 m kann in einem urbanen Gebiet an Hanglage zulässig sein, auch wenn ein Teil des Hanges mehrheitlich mit Ein- und Zweifamilienhäuser bebaut ist. Es ist eine Gesamtbetrachtung des Gebiets vorzunehmen (n.p. KGU 7H 16 25 vom 3. März 2017, E. 6.3). – Massgebliches Kriterium für die Planungspflicht ist die Höhe der Bauten. Hochhäuser sind deshalb nicht bloss Wohnhäuser. So wird praxisgemäss auch für die Erstellung von Silos ein Bebauungs- oder Gestaltungsplan verlangt (RRE Nr. 1179 vom 25. September 2007, E. II./3, in: LGVE 2007 III Nr. 10). – Garantie minimaler Besonnung und Belichtung. Gewährleistung von Licht und Sonne für Nachbarbauten. Die §§ 152 und 153 PBG enthalten keinerlei Vorschriften zu Gunsten der Besonnung von Nachbarbauten. Regelung im Falle einer Verkürzung der Grenz- und Gebäudeabstände mittels Ausnahmebewilligung. Regelung von Schattenwurf und Lichtentzug bei der Baubewilligung für ein Hochhaus (VGU V 03 309 vom 10. Mai 2004, E. 2a, in: LGVE 2004 II Nr. 15).
Hinweise	–
Verweise	– § 139 Absatz 1 PBG (Berechnung der Gesamthöhe) ► Diese Bestimmung wird vom Regierungsrat gemeindeweise in Kraft gesetzt.
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 169 *Begriffe*

[1] Einkaufs- oder Fachmarktzentren sind Betriebe von einem oder mehreren Unternehmen des Detailhandels mit einem Warenangebot für Selbstverbraucher und gegebenenfalls von Dienstleistungsunternehmen, deren Nettoflächen in enger räumlicher Beziehung zueinander stehen und die planerisch oder baulich eine Einheit bilden.

[2] Einkaufszentren bieten ohne Einschränkung auf einzelne Branchen insbesondere Waren für den täglichen und den häufigen periodischen Bedarf an.

[3] Fachmarktzentren führen ein auf einzelne Branchen beschränktes Warenangebot für den mittel- und langfristigen Bedarf. Sie dürfen keine Güter des täglichen und des häufigen periodischen Bedarfs anbieten.

[4] Als Nettoflächen zählen alle der Kundschaft zugänglichen ober- und unterirdischen Flächen, einschliesslich Bedienungs-, Pult-, Gestell- und Auslageflächen. Ausgenommen sind gedeckte Ladengassen, die dem Publikumsverkehr dienen.

Erläuterungen	Die frühere einheitliche Behandlung aller Formen von Einkaufszentren im PBG ungeachtet ihres Warenangebots führte bei deren Planung immer wieder zu grösseren Auseinandersetzungen. Gleich der in der [am 24. Januar 2000 eingereichten] Initiative «Einkaufen vor Ort - Grosszentren mit Mass» verfolgten Stossrichtung ist aufgrund der bisherigen praktischen Erfahrungen eine Differenzierung zwischen Einkaufs- und Fachmarktzentren geeignet und auch geboten, um den unterschiedlichen Auswirkungen solcher Zentren, vorweg auf die Grundversorgung, gerecht zu werden. Dabei haben Einkaufszentren, die ohne Einschränkung auf einzelne Branchen insbesondere Waren für den täglichen und den häufigen periodischen Bedarf anbieten und somit in starkem Mass die Grundversorgungsstruktur tangieren, strengeren planerischen, strukturellen und erschliessungsmässigen Anforderungen zu genügen als Fachmarktzentren, die ein auf einzelne Branchen beschränktes Warenangebot für den mittel- und langfristen Bedarf führen. Als typische Dienstleistungsunternehmen im Sinn der Bestimmung in Absatz 1 gelten Banken, Reisebüros und Restaurants (B 76 vom 20. Oktober 2000, S. 53, in: GR 2001, S. 274).
PBV	– § 46 Nettofläche Die Bestimmung entspricht inhaltlich unverändert dem bisherigen § 53 aPBV.
Urteile	–
Hinweise	–
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 170 *Anforderungen an Einkaufs- und Fachmarktzentren*

[1] Für Einkaufszentren mit einer Nettofläche über 1500 m^2 und für Fachmarktzentren mit einer Nettofläche über 3000 m^2 ist ein Gestaltungsplan erforderlich.

[2] Für Einkaufszentren mit einer Nettofläche über 6000 m^2 und für Fachmarktzentren mit einer Nettofläche über 10000 m^2 ist ein Bebauungsplan erforderlich. Die Gemeinde kann im Bau- und Zonenreglement tiefere Nettoflächen vorsehen.

[3] Der Gestaltungs- oder der Bebauungsplan hat insbesondere
a. ein Einkaufs- oder ein Fachmarktzentrum mit der maximal zulässigen Nettofläche vorzusehen,
b. die Nutzung des Zentrums aufzuzeigen,
c. die bestehenden sowie die mit Blick auf den Standort, die Grösse, die Gestaltung und das Einzugsgebiet des Zentrums neu zu erstellenden oder zu ändernden Erschliessungsanlagen anzuführen,
d. die Verwirklichung der neu zu erstellenden oder zu ändernden Anlagen tatsächlich und rechtlich sicherzustellen.

[4] Soweit es mit Blick auf den Standort, die Grösse, die Gestaltung und das Einzugsgebiet des Zentrums weiterer Erschliessungsanlagen ausserhalb des Gestaltungs- oder Bebauungsplanperimeters bedarf, sind
a. die neu zu erstellenden oder die zu ändernden Anlagen gleichzeitig in einem Nutzungsplan, der auf den Gestaltungs- oder den Bebauungsplan abzustimmen und mit diesem zu erlassen ist, oder in anderer geeigneter Weise festzulegen,
b. die Verwirklichung dieser Anlagen tatsächlich und rechtlich sicherzustellen.

[5] Bei Einkaufs- oder Fachmarktzentren mit gemeindeübergreifenden Auswirkungen bestimmt das für die Vorprüfung von Bebauungsplänen zuständige Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement, ob und wie die davon betroffenen Gemeinden untereinander, der regionale Entwicklungsträger oder der Kanton für eine ausreichende Abstimmung der im Einzelfall notwendigen Massnahmen zu sorgen haben. Dabei können in Richt- und Nutzungsplänen oder in anderer geeigneter Weise Aussagen insbesondere zu Standort, Grösse und Erschliessung solcher Zentren vorgesehen werden.

Erläuterungen

<u>Absätze 1 und 2</u>

Für grössere Einkaufs- und Fachmarktzentren sind Sondernutzungspläne (Gestaltungs- oder Bebauungsplan) verlangt (B 76 vom 20. Oktober 2000, S. 53, in: GR 2001, S. 274).

Da Bebauungspläne heute immer von den Stimmberechtigten oder dem Gemeindeparlament zu erlassen sind (vgl. § 17 Abs. 1 PBG und die Erläuterungen dazu), sind die Grenzen der Bebauungsplanpflicht in § 170 Absatz 2 für Einkaufszentren mit einer Nettofläche über 6'000 m^2 und für Fachmarktzentren mit einer Nettofläche über 10'000 m^2 festgelegt worden. Die Gemeinden haben aber die Möglichkeit, für die Bebauungsplanpflicht tiefere Nettoflächengrenzen vorzusehen, was insbesondere in Gemeinden mit einem Parlament erwünscht sein kann (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 60, in: KR 2013, S. 586).

	<u>Absätze 3 und 4</u> Die Sondernutzungspläne haben insbesondere die neu zu erstellenden oder zu ändernden Erschliessungsanlagen (innerhalb und ausserhalb des Gestaltungs- oder Bebauungsplanperimeters) vorzusehen und ihre Verwirklichung in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht sicherzustellen. Ergänzend anzugeben ist, ob ein Einkaufs- oder ein Fachmarktzentrum entstehen soll, welche Grösse die Nettoflächen höchstens aufweisen dürfen und wie das geplante Zentrum im Einzelnen genutzt werden soll. Eine weiterreichende, eigentliche Positivplanung im kantonalen oder regionalen Richtplan ist unzweckmässig. Zwar werden sich auf dem Gebiet des Detailhandels auch in Zukunft die Bedürfnisse verändern und Neuerungen daher nicht oder nur schwer voraussehbar sein. Ein Bedarf für zusätzliche Grosszentren - neben den bekannten Standorten - aber dürfte kaum mehr vorhanden und die Entwicklung in der Branche weitgehend abgeschlossen sein. Hinzu kommt, dass mit einer Positivplanung in der genannten Art wertvolle, grössere Flächen an Lagen, die für die wirtschaftliche Entwicklung des Kantons von erheblicher Bedeutung sind, für eine einzige Nutzung reserviert blieben. Für die Ansiedlung anderer wichtiger Industrie- und Gewerbebetriebe dagegen stände solches, durch die Positivplanung überdies verteuertes Land nicht mehr zur Verfügung (B 76 vom 20. Oktober 2000, S. 53 f., in: GR 2001, S. 274 f.). <u>Absatz 5</u> Grössere Einkaufs- und Fachmarktzentren umfassen regelmässig ein über die Grenzen der Standortgemeinde hinausreichendes Einzugsgebiet und wirken sich folglich in verschiedener Hinsicht (Grundversorgung, Verkehr, Umwelt) und in mehr oder minder starkem Ausmass auch auf die umliegenden Gemeinden aus. In diesen Fällen bedarf es einer gemeindeübergreifenden Betrachtung und Abstimmung jener Massnahmen, die im Einzelfall notwendig sind, um die Auswirkungen solcher Zentren auf die Versorgungsstruktur, den Verkehr, die Umwelt u.a. gleichermassen in den benachbarten Gemeinden zu ordnen und in die gewünschten Bahnen zu lenken. Eine solche Regelung sieht die Bestimmung in Absatz 5 vor, welche die von neuen Einkaufs- und Fachmarktzentren betroffenen Gemeinden verpflichtet, die konkret notwendigen Massnahmen gegenseitig abzustimmen. Je nach Ausgangslage können hierfür auch ein Handeln und damit eine Koordination auf regionaler oder gar kantonaler Ebene geboten sein. Das BUWD legt im Rahmen der Vorprüfung der Bebauungspläne für die grösseren Einkaufs- und Fachmarktzentren fest, welche Massnahmen im Einzelfall zur Abstimmung der Auswirkungen dieser Zentren notwendig sind und in welcher Weise die Koordination zu erfolgen hat (B 76 vom 20. Oktober 2000, S. 54, in: GR 2001, S. 275).
PBV	– § 46 Nettofläche Die Bestimmung entspricht inhaltlich unverändert dem bisherigen § 53 aPBV. – § 47 Erschliessung Die vom Regierungsrat bei der Beurteilung von Einkaufs- und Fachmarktzentren angewandten Regeln zur Errechnung der zulässigen Zahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind zur Verbesserung der Transparenz und zur Vermeidung unnötiger Streitigkeiten in die Verordnung aufgenommen worden.

Urteile	–
Hinweise	–
Verweise	– Kantonaler Richtplan (Richtungsweisende Festlegung S8, Verkehrsintensive Einrichtungen) https://rawi.lu.ch/down_loads/down_loads_rp
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 171 *Besondere Anforderungen an Einkaufszentren*

[1] Einkaufszentren haben sich in die nach dem Richtplan des Kantons, den regionalen Teilrichtplänen und den Richtplänen der Gemeinden sowie nach der kommunalen Nutzungsplanung anzustrebende Siedlungs- und Versorgungsstruktur einzufügen. Insbesondere haben sich ihr Standort, ihre Grösse und ihr Einzugsgebiet nach der im kantonalen Richtplan umschriebenen Bedeutung und Funktion der Siedlungszentren zu richten, denen sie sich zuordnen lassen.

[2] Einkaufszentren mit einer Nettofläche über 3000 m^2 müssen mit dem öffentlichen Verkehr gut erreichbar sein.

Erläuterungen	Vorweg Einkaufszentren mit einem erheblichen Angebot von Gütern des täglichen und des häufigen periodischen Bedarfs wirken sich spürbar auf die Grundversorgung der Bevölkerung aus, weshalb solche Zentren erhöhten Anforderungen an ihre Einordnung in die anzustrebende Siedlungs- und Versorgungsstruktur zu genügen haben. Massgebend sind die angestrebte, im kantonalen Richtplan 2009 aufgezeigte Raum-, Achsen- und Zentrenstruktur (R1) und die darin umschriebene Bedeutung und Funktion der Siedlungszentren, denen sich die Versorgungseinrichtungen unter Berücksichtigung ihrer Grösse und ihrer Ausrichtung (Angebot, Kundschaft) zuordnen lassen (B 76 vom 20. Oktober 2000, S. 55, in: GR 2001, S. 276).
PBV	–
Urteile	–
Hinweise	–
Verweise	– Kantonaler Richtplan (Koordinationsaufgaben S8-1, Verkehrsintensive Einrichtungen und S8-2, Standorte für verkehrsintensive Einrichtungen) https://rawi.lu.ch/down_loads/down_loads_rp
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 172 *Ausnahmen*

[1] Auf den Erlass eines Bebauungs- oder eines Gestaltungsplanes kann verzichtet werden, wenn die Erfüllung der Anforderungen gemäss den §§ 170 und 171 aufgrund der geltenden Vorschriften oder eines anderen Nutzungsplanes sichergestellt sind.

[2] Der Verzichtsentscheid ist durch die für den Erlass des Planes zuständige Instanz zu treffen. Der Entscheid, auf einen Bebauungsplan zu verzichten, kann mit Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat angefochten werden.

[3] Der Entscheid, auf einen Bebauungsplan zu verzichten, bedarf der Genehmigung des Regierungsrates. Dieser entscheidet mit der Genehmigung über allfällige Verwaltungsbeschwerden.

[4] Der Entscheid des Regierungsrates kann mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Kantonsgericht angefochten werden, soweit der Regierungsrat über die Beschwerden befindet.

Erläuterungen	An dieser Bestimmung ist, auch wenn sie in der Praxis kaum Anwendung gefunden hat, bisher festgehalten worden (B 76 vom 20. Oktober 2000, S. 55, in: GR 2001, S. 276).
PBV	–
Urteile	– Voraussetzungen für den Verzicht auf einen Bebauungsplan bei Einkaufszentren (VGU V 04 58 vom 31. Januar 2006, E. 3a-c).
Hinweise	–
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 173 *Planungskosten*

[1] Die mit der Ausarbeitung und dem Erlass eines Bebauungsplanes für ein Einkaufs- oder Fachmarktzentrum entstehenden Kosten sind abweichend von § 66 Absatz 1 von den Gesuchstellenden zu tragen. Liegt der Bebauungsplan auch im Interesse Dritter, haben diese nach Massgabe der ihnen erwachsenden Vorteile einen Teil der Kosten zu übernehmen. Bestehen erhebliche öffentliche Interessen am Bebauungsplan, kann die Gemeinde einen Beitrag leisten.

[2] Im Übrigen gilt § 66.

Erläuterungen	Gegenstand dieses Paragraphen sind allein die Abweichungen gegenüber den bei Bebauungsplanverfahren geltenden Grundsätzen der Kostenverlegung (B 76 vom 20. Oktober 2000, S. 55, in: GR 2001, S. 277).
PBV	–
Urteile	–
Hinweise	–
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 174 *Campieren*

[1] Wohnwagen, Wohnmobile, Zelte und dergleichen dürfen nur auf dafür geeignetem Land regelmässig aufgestellt, eingerichtet und bestimmungsgemäss genutzt werden. Für eine solche Beanspruchung von Land zum Campieren bedarf es bei einer Dauer von mehr als 30 Tagen einer Baubewilligung.

[2] Neben der Baubewilligung bedarf es der Festlegung einer für das Campieren bestimmten Bauzone sowie einer Betriebsbewilligung, wenn
a. das beanspruchte Land mehr als 3000 m^2 umfasst,
b. mehr als 20 Standplätze vorgesehen sind oder
c. das Campieren nicht auf die Zeit vom 15. März bis 30. September beschränkt ist.

[3] Das für das Campieren beanspruchte Land muss insbesondere hinsichtlich Erschliessung, Sicherheit, Gesundheit, Gewässerschutz, Ortsbildschutz und Landschaftsschutz den gesetzlichen Anforderungen genügen. Der Regierungsrat regelt das Nähere in der Verordnung.

Erläuterungen	Das PBG unterscheidet zwischen regelmässigem Campieren und Kurzcamping unter 30 Tagen. Die Regelung für das Kurzcamping in § 174 Absatz 1 entspricht weitestgehend der früheren, in der Praxis gut eingeführten Ordnung. Dagegen wird beim regelmässigen Campieren - anders als im früheren Recht - nicht mehr in jedem Fall eine entsprechende Nutzungszone verlangt. Bis zu einer bestimmten Grösse (3000 m^2, 20 Standplätze) können Campingplätze folglich allein gestützt auf Baubewilligungen und allenfalls weitere erforderliche Ausnahmebewilligungen (namentlich nach Art. 24 ff. RPG) eingerichtet und betrieben werden, wobei der Betrieb solcher «Kleincampingplätze» in jedem Fall auf das Sommerhalbjahr beschränkt zu bleiben hat. Campieren auf Ganzjahresplätzen unterliegt der Planungspflicht (§ 174 Abs. 2). Jedes regelmässige Campieren hat baulichen und örtlichen Anforderungen zu genügen. Dieser Grundsatz ist im Gesetz verankert (§ 174 Abs. 3). Grössere Campingplätze (über 3000 m^2 Fläche oder mehr als 20 Standplätze) oder Plätze, die während des ganzen Jahres betrieben werden, haben überdies besondere betriebliche Voraussetzungen zu erfüllen (Sicherheitsmassnahmen, Platzordnung, Versicherung u.a.), für deren Prüfung sich das Baubewilligungsverfahren nicht eignet. Für solche Plätze ist deshalb zusätzlich eine eigentliche, in der Verordnung zu regelnde Betriebsbewilligung verlangt. Neben den Ausführungsbestimmungen dazu sind auch die im Einzelnen notwendigen baulichen Anforderungen in der Verordnung festgelegt (B 76 vom 20. Oktober 2000, S. 56 [§§ 174-177], in: GR 2001, S. 277 f.).
PBV	– § 48 Eignung, Anforderungen Das Gesetz unterscheidet zwischen regelmässigem Campieren und Kurzcamping unter 30 Tagen. Die Regelung für das Kurzcamping entspricht weitestgehend der früheren Ordnung. Dagegen wird beim regelmässigen Campieren nicht mehr in jedem Fall eine entsprechend Nutzungszone verlangt. Bis zu einer bestimmten Grösse (3'000 m^2; 20 Standplätze) können Campingplätze demnach allein gestützt auf Baubewilligungen und allenfalls weitere noch erforderliche Sonderbewilligungen eingerichtet und betrieben werden. Der Betrieb solcher Plätze hat auf das Sommerhalbjahr beschränkt zu bleiben.

	Jedes regelmässige Campieren hat baulichen und örtlichen Anforderungen zu genügen. Die Einzelheiten dazu sind in der Verordnung geregelt (§ 48 Abs. 1-3 PBV). Das gilt ebenso für die weiter reichenden Anforderungen, die grössere (über 3'000 m^2 Fläche; mehr als 20 Standplätze) oder ganzjährig betriebene Campingplätze zu erfüllen haben (§ 48 Abs. 4 PBV). – § 49 Betrieb Die Ausführungsbestimmungen zu der bei grösseren (über 3'000 m^2 Fläche; mehr als 20 Standplätze) oder ganzjährig betriebenen Campingplätzen notwendigen Betriebsbewilligung enthält § 49 PBV. Bei den Vorgaben zur Meldung der Platzbenützerinnen und -benützer sind in Absatz 2b die Regelungen dazu in der Gastgewerbegesetzgebung übernommen worden. – § 50 Aufsicht, Vollzug
Urteile	–
Hinweise	–
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 177 *Fahrende*

Die Gemeinde kann das Abstellen von Fahrzeugen des fahrenden Volkes an den von ihr erlaubten Standorten und mit Zustimmung der Grundeigentümer während mehr als 30 Tagen ohne Baubewilligung gestatten.

Erläuterungen	–
PBV	–
Urteile	–
Hinweise	–
Verweise	– Kantonaler Richtplan (Koordinationsaufgabe S4-4, Stand- und Durchgangsplätze für Fahrende) https://rawi.lu.ch/down_loads/down_loads_rp
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 178 *Bestandesgarantie innerhalb der Bauzonen*

[1] In Bauzonen dürfen rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften widersprechen, erhalten und zeitgemäss erneuert werden.

[2] Sie dürfen zudem umgebaut, in ihrer Nutzung teilweise geändert oder angemessen erweitert werden, wenn
a. dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht oder nur unwesentlich verstärkt wird und
b. keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen.

Erläuterungen	Die frühere Differenzierung zwischen einer Bestandesgarantie für zonenwidrige und einer Bestandesgarantie für baupolizeiwidrige Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen war sachlich nicht gerechtfertigt. Das Gesetzmässigkeitsprinzip wird durch den Bestand solcher Bauten und Anlagen in jedem Fall tangiert. Ebenso können sich solche Bauten und Anlagen letztlich im gleichen Ausmass (nachteilig) auf die Nachbarschaft auswirken. Deshalb ist für rechtswidrige Bauten und Anlagen - gerade auch im Sinn einer Vereinfachung - einheitlich geregelt, im welchem Umfang und unter welchen Voraussetzungen sie in ihrem Bestand geschützt sind. Unterschieden werden muss dabei zwischen der Erhaltung und der zeitgemässen Erneuerung der bestehenden, rechtmässig entstandenen Bauten und Anlagen sowie dem Umbau, der Nutzungsänderung und der angemessenen Erweiterung solcher Bauten und Anlagen. Während Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung abgesehen von Sanierungspflichten, die übergeordnetes Recht - namentlich das Umweltschutzgesetz - vorsieht, grundsätzlich garantiert sind, darf in den übrigen Fällen (Umbau, Nutzungsänderung und angemessene Erweiterung) die bestehende Rechtswidrigkeit (einschliesslich Zonenwidrigkeit) keine wesentliche Verschärfung erfahren. Mit einer umfassenden Interessenabwägung sind sodann insbesondere die privaten Interessen der Bauherrschaft an der Realisierung des Bauvorhabens den privaten Interessen der Nachbarschaft und den öffentlichen Interessen an der Durchsetzung der Bau- und Nutzungsordnung gegenüberzustellen (B 76 vom 20. Oktober 2000, S. 57 [§§ 178 und 179], in: GR 2001, S. 278).
PBV	–
Urteile	– Aus dem Zweck (Sicherstellung einer ausreichenden Belichtung und Besonnung der Grundstücke sowie von Freiflächen, Gewährleistung baulicher und landschaftlicher Eingliederung) und der Natur (rechnerischer Grösse) der ÜZ ergibt sich, dass sich die Überschreitung der maximal zulässigen ÜZ und damit eine diesbezügliche Erhöhung der Rechtswidrigkeit nicht lediglich aus einer anderen Nutzung (Umwandlung von Büros in Wohnungen) ergeben kann, ohne dass dabei der rechnerische "Fussabdruck" verändert wird. Eine Erhöhung der Rechtswidrigkeit in Bezug auf die ÜZ kann sich nur ergeben, wenn sich die Verhältniszahl aus überbaubarer Grundfläche und anrechenbarer Grundstückfläche verändert. Darüber hinaus ergibt sich auch keine Rechtswidrigkeit der Nutzung in Bezug auf die Zonenordnung. Das Baugrundstück befindet sich in der Wohnzone, die in erster Linie dem Wohnen dient. Die Umnutzung der Büroräumlichkeiten in Wohnungen ist demnach unter raumplanerischen Ge-

	sichtspunkten erlaubt. Innerhalb der Wohnzone müssen bestimmte zonentypische Immissionen hingenommen werden. Insofern wird jedem Menschen zugemutet, dass er ein gewisses Mass an Immissionen aus üblicher menschlicher Tätigkeit (Arbeit, Verkehr, Freizeit) duldet, zumal der Durchschnittsbürger selber ja auch in der einen oder anderen Art zur Umweltbelastung und zur Störung Dritter beiträgt (KGU 7H 21 78 vom 29.03.2022, E.3.5.3 und 3.5.4.2). – § 178 Abs. 2a PBG stellt dem Wortlaut nach in Bezug auf die Zulässigkeit von Erweiterungen rechtswidrig gewordener Bauten nicht auf das Mass der bestehenden Rechtswidrigkeit ab, sondern einzig auf dasjenige der geplanten Erweiterung («nur unwesentlich verstärkt»). Mit anderen Worten ist § 178 Abs. 2 PBG nicht nur auf bestehende Bauten und Anlagen anwendbar, welche bloss in unwesentlichem Umfang rechtswidrig sind, sondern grundsätzlich auch auf solche, welche die baupolizeilichen Vorschriften in deutlicher Weise verletzen. In einem solchen Fall wird indessen im Rahmen der Prüfung der zweiten kumulativen Voraussetzung zu klären sein, ob einer an sich unwesentlichen Verstärkung der Rechtswidrigkeit in Anbetracht der bereits Vorhandenen in ihrer Gesamtheit nicht überwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen. Denn es ist zu verhindern, dass mit schrittweise umgesetzten unwesentlichen Verstärkungen der Rechtswidrigkeit diese gesamthaft in einem Ausmass zunimmt, die öffentlichen oder privaten Interessen widerspricht (n.p. KGU 7H 17 310 vom 7. November 2018, E. 4.2.2). – Als Umbau oder neubauähnliche Erweiterung – und damit nicht als Neubauten – wurden beispielsweise der Ersatz eines Satteldachs durch ein Vollgeschoss oder die Erhöhung eines Gebäudes um ein Stockwerk qualifiziert. Das damalige Verwaltungsgericht hat den Rückbau eines Wohnhauses bis auf dessen Stützraster insbesondere auch im Attikageschoss und eine Erweiterung des Gebäudevolumens sowie der Raumhöhen im Attikageschoss von 2,50 m auf 2,80 m sowie die Errichtung einer Verbindungsbaute zwischen dem Garagentrakt und dem Wohnhaus unter § 178 Abs. 2 PBG subsumiert. Nicht mehr toleriert wurde hingegen die Verbreiterung eines bereits rechtswidrigen Dachaufbaus um fast 27 Prozent (n.p. KGU 7H 17 235 vom 5. April 2018, E. 6.4.1). – Der Umbau eines Walmdaches zu einem Attikageschoss, der zu keiner wesentlichen Verstärkung der Rechtswidrigkeit führt, da das Bauvolumen insgesamt nicht vergrössert wird, stellt eine neubauähnliche Erweiterung im Sinne von § 178 Abs. 2 PBG dar. Die Bestandesgarantie kommt in Bezug auf die Ausnützung nicht zum Zug, wenn zur Zeit der Bewilligung der Baute noch keine Ausnützungsziffer gegolten hatte. Diesfalls umfasst die Bestandesgarantie das bewilligte Bauvolumen und die bewilligte Nutzung; nur dafür kann die Bestandesgarantie angerufen werden (n.p. KGU 7H 16 265 vom 13.7.2017, E.4.5 und 6.4.2). – Eine Erweiterung um 22,3 m^2 bzw. 15,3 Prozent entspricht nicht mehr einer nur unwesentlichen Verstärkung der materiellen Rechtswidrigkeit. Fraglich ist auch, ob bloss eine teilweise Nutzungsänderung vorliegt, zumal die Erschliessung des Raums neu direkt ab der Wohnung erfolgt. Eine solche Nutzungs- bzw. Zweckänderung ist mit § 178 Abs. 2 PBG nicht mehr zu vereinbaren, weshalb die erweiterte Besitzstandsgarantie nicht greift (n.p. KGU 7H 15 238 vom 30. November 2016, E.5.3.2). – Bei bestehenden bewilligten aber heute rechtswidrigen Bauten ist zu prüfen, ob § 178 PBG Anwendung findet und wenn ja, ob die geplanten baulichen Massnahmen vom Bestandesschutz gedeckt sind. Erst wenn dies

zu verneinen ist, sind die Voraussetzungen einer Ausnahmebewilligung nach § 37 PBG zu prüfen. Unter dem in § 178 Abs. 1 PBG angesprochenen Unterhalt und der zeitgemässen Erneuerung einer Baute sind jene Massnahmen zu verstehen, die es ermöglichen, die Baute in ihrer derzeitigen inneren und äusseren Gestaltung, Form und Zweckbestimmung zu erhalten, ohne dass Eingriffe in die Substanz und die Grundstruktur der Baute vorgenommen werden, beispielsweise durch Versetzung der Räume, Herausbrechen von Wänden, Einziehen von neuen Wänden oder wesentliche Veränderungen der Zweckbestimmung bisheriger Räume. Der Begriff des Unterhalts und der zeitgemässen Erneuerung ist nicht eng auszulegen: Es fallen nicht bloss Vorkehrungen zur Erhaltung darunter, sondern auch solche zur Modernisierung der Baute. Es dürfen nicht nur kleinere Schäden an Innen- und Aussenwänden, Fenstern, Türen und Böden behoben werden, sondern auch bestehende unbefriedigende technische oder sanitäre Einrichtungen verbessert oder dem modernen Wohnstandard angepasst werden. Unter Umständen darf gar das Volumen in unbedeutender Weise vergrössert werden. Stets muss es jedoch um Massnahmen gehen, die das Gebäude vor dem vorzeitigen Verfall oder – gemessen am heutigen Wohnstandard – dem Eintritt der Unbenutzbarkeit vor Ablauf der Lebensdauer der Substanz schützen. Namentlich sind unter Modernisierungsarbeiten bzw. Erneuerungen im baurechtlichen Sinn nur solche zu subsumieren, die Werterhaltung, nicht aber Wertvermehrung anstreben (LGVE 2004 II Nr. 19 E. 3a). Es kann folglich nicht ein eigentlicher Neubau anstelle der infolge Alters verfallenen bestehenden Baute errichtet werden (LGVE 1992 II Nr. 13; Urteil des Verwaltungsgerichts Luzern V 05 157 vom 16.2.2006 E. 3b). Die erweiterte Bestandesgarantie nach § 178 Abs. 2 PBG hingegen erfasst auch Umbauten und Erweiterungen neubauähnlichen Charakters. Auf den erweiterten Bestandesschutz gemäss § 178 Abs. 2a PBG kann sich nur berufen, wer mit seinem Bauvorhaben die bestehende Rechtswidrigkeit nur unwesentlich verstärkt. Stehen den in Frage stehenden baulichen Massnahmen überwiegende öffentliche und private Interessen entgegen (§ 178 Abs. 2b PBG) muss eine wertende Gegenüberstellung und Interessenabwägung stattfinden. Wertungsmassstäbe bilden dabei vorab die Ziele und Grundsätze von Art. 1 und 3 RPG (insb. haushälterische Bodennutzung, Schaffung optimaler räumlicher Voraussetzungen für Bedürfnisse im Siedlungsbereich [Art. 1 Abs. 2b und c RPG]). Nebst diesen planerischen Interessen sind polizeiliche und soziale Interessen miteinzubeziehen. (z.P.v. KGU 7H 15 6 vom 24. September 2015; LGVE 2015 IV Nr. 15).

– In früheren Baubewilligungen gewährte Ausnahmen verleihen grundsätzlich keinen Anspruch auf Einräumung derselben Ausnahmen in späteren Bauprojekten. Jedoch dürfen nach § 178 PBG rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen in Bauzonen, die den öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften widersprechen, erhalten und zeitgemäss erneuert werden. Der früher im Gesetz explizit erwähnte Fall der "neubauähnlichen Umbauten" ist heute ohne weiteres unter § 178 Abs. 2 PBG zu subsumieren. Jedenfalls wurde die bereits erwähnte frühere Grosszügigkeit der "erweiterten Bestandsgarantie" in den späteren Teilrevisionen des PBG nicht eingeengt. Der komplette Abbruch einer bestehenden 30 Meter hohen Antenne und die Errichtung einer 40 Meter hohen Antenne an einem neuen Standort 3.25 Meter nördlich der heute bestehenden Antenne kann auch in Beachtung der vom Gesetzgeber gewollten grosszügigen Auslegung von § 178 Abs. 2 PBG nicht mehr als Umbau oder Erweiterung mit neubauähnlichem Charakter qualifiziert werden. Vielmehr liegt eine veritable Neugestaltung im Streit (n.p. KGU 7H 14 279/7H 14 281/7H 14 282

	vom 26. Oktober 2015, E. 3). – Im Baurecht wird für altrechtlich begründete Sachverhalte eine Bestandesgarantie angenommen. Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung müssen die in Bezug auf Bauten üblichen Besitzstandsgarantien aber nicht auf Bäume angewendet werden. Verfassungsrechtlich sei es nicht geboten, die unter altem Recht gepflanzten Bäume anders zu behandeln als solche, die während der Geltung des neuen Rechts gesetzt worden seien (Urteile BGer.1P.431/2005 vom 15. März 2006 E. 4.4, 1P.28/2002 vom 9. April 2002 E. 2.4) (n.p. KGU 7H 14 302 vom 12. August 2015, E. 6.2). – Wird das BZR im Rahmen eines Umbauprojekts verletzt, ist die Anwendung der Bestandesgarantie nach § 178 PBG zu prüfen. Greift die Bestandesgarantie nicht, sind die Voraussetzungen einer Ausnahmebewilligung nach § 37 PBG in Verbindung mit den Normen des BZR zu prüfen (KGU V 12 213 vom 30. Juli 2013, E. 6 und 7). – Erst eine materiell rechtswidrige, formell rechtmässige Baute öffnet überhaupt den Tatbestand von § 178 PBG (VGU V 11 241 vom 10. April 2012, E. 3). – Bei einem bereits realisierten Bauvorhaben, dessen Baubewilligung nicht mehr widerrufen werden kann, muss hinsichtlich seiner Bestandes- und Erweiterungsgarantie auf die materielle Rechtmässigkeit verzichtet werden. Mit anderen Worten wird eine materiell rechtswidrige, jedoch formell rechtmässige Baute grundsätzlich vom Schutzbereich der Bestandesgarantie nach Artikel 26 Absatz 1 BV und § 178 PBG umfasst (VGU V 11 139_1 vom 11. Januar 2012, E. 4, in LGVE 2012 II Nr. 7). – Eine technisch nicht notwendige Verbreiterung des Dachaufbaus, die das bewilligte Mass um 27 % übersteigt, den gesetzlich geforderten Abstand zur Nachbargrenze nicht einhält und zudem wertvermehrend ist, kann nicht unter § 178 PBG subsumiert werden (VGU V 09 341_1 vom 23. September 2010, E. 5d).
Hinweise	–
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 180 *Bundesrechtliche Ausnahmen für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen*

Für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen richten sich die Ausnahmen von der Zonenkonformität nach den bundesrechtlichen Vorschriften bei

a. standortgebundenen Bauten und Anlagen (Art. 24 Bundesgesetz über die Raumplanung),
b. Zweckänderungen ohne bauliche Massnahmen (Art. 24a Bundesgesetz über die Raumplanung),
c. nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieben (Art. 24b Bundesgesetz über die Raumplanung, Art. 40 Raumplanungsverordnung);
d. bestehenden zonenwidrigen Bauten und Anlagen (Art. 24c Bundesgesetz über die Raumplanung, Art. 41 und 42 Raumplanungsverordnung),
e. zonenfremden gewerblichen Bauten und Anlagen (Art. 37a Bundesgesetz über die Raumplanung, Art. 43 Raumplanungsverordnung);
f. weiteren dort vorgesehenen Fällen.

Erläuterungen	Mit der am 1. September 2000 in Kraft getretenen Änderung des RPG fiel die bisher in dessen Artikel 24 Absatz 2 enthaltene Kompetenz der Kantone weg, für die Erneuerung, die teilweise Änderung und den Wiederaufbau bestehender Bauten und Anlagen kantonalrechtliche Ausnahmen vorsehen zu können; diese Sachverhalte werden heute durch direkt anwendbares Bundesrecht normiert (Art. 24c RPG). Insoweit besteht für die Kantone kein Regelungsbedarf mehr (B 76 vom 20. Oktober 2000, S. 57 [§§ 180-183], in: GR 2001, S. 278).
PBV	– § 51 Zuständige Behörde Als zuständige kantonale Behörde, die bei allen Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen über die Zonenkonformität entscheidet oder Ausnahmen davon bewilligt, ist der bisherigen gesetzlichen Regelung entsprechend die DS rawi bestimmt worden.
Urteile	– Artikel 37a RPG gilt weder für landwirtschaftliche Ökonomiegebäude noch für Lagerräume, sondern für bestehende aktive Gewerbebetriebe. Die strittige Baute erfüllt diese Voraussetzung nicht, weshalb für diese kein Bestandesschutz greift (KGU 7H 14 70 vom 19. Dezember 2014, E. 4). – Ein bodenunabhängiger Tierzuchtbetrieb, wie er hier zur Diskussion steht, ist selber nicht auf einen Standort ausserhalb der Bauzonen angewiesen und daher nicht standortgebunden im Sinn von Artikel 24 Bst. a RPG. Auch liegt keine "innere Aufstockung", die einem überwiegend bodenabhängigen landwirtschaftlichen Betrieb dient, vor (KGU 7H 14 70 vom 19. Dezember 2014, E. 5). – Die abschliessende bundesrechtliche Normierung der Bestandesgarantie gemäss Artikel 24c RPG hat zur Folge, dass die kantonalen Vorschriften über die Berechnung der Bruttogeschossfläche im Geltungsbereich dieser Bestimmung grundsätzlich nicht mehr anwendbar sind. Für die Beurteilung, ob ein Raum dem Wohnen, Arbeiten oder sonst wie dem dauernden Aufenthalt dient und damit zur Bruttogeschossfläche zu zählen ist, fallen subjektive Gesichtspunkte wie die vom Bauherrn beabsichtigte Nutzung ausser Betracht. Auch auf die Bezeichnung eines Raumes in den Plänen kommt es nicht an. Entscheidend ist vielmehr die objektive Eignung des

	Raums (VGU V 06 7_2 vom 15. Januar 2007, E. 3-5, in: LGVE 2007 II Nr. 10). – Bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen, die nicht mehr zonenkonform sind, werden ausserhalb der Bauzonen in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt. Hinsichtlich bestimmungsgemässer Nutzbarkeit wird als Minimalvoraussetzung verlangt, dass die tragenden Konstruktionen, Fussböden und Dach mehrheitlich intakt, Fenster und Türen vorhanden, Kücheneinrichtungen und Kaminanlage betriebstüchtig oder zumindest sanierungswürdig sind. Entscheidend ist, dass die Baute gemessen an ihrer Zwecksetzung noch betriebstüchtig ist (VGU V 02 213_2 vom 28. November 2003, E. 5, in: LGVE 2004 II Nr. 7). – Beurteilung eines Hundezwingers in der Landwirtschaftszone. Aspekte des Lärmschutzes. Ob Hundegebell die betroffene Bevölkerung stark stört, richtet sich nicht nach dem Empfinden eines oder weniger Nachbarn. Richtschnur ist eine objektive Lärmempfindlichkeit. In der Landwirtschaftszone haben die Bewohner einen gewissen Tierlärm selbst nachts zu tolerieren, sofern die Grenzwerte der in dieser Zone anwendbaren Lärm-Empfindlichkeitsstufe III nicht überschritten werden (VGU V 99 9 / V 99 195 vom 21. September 2000, E. 5, in: LGVE 2000 II Nr. 10).
Hinweise	– Wegleitung für das Bauen ausserhalb der Bauzone https://rawi.lu.ch/down_loads/down_loads_bew
Verweise	– Artikel 24d (Landwirtschaftsfremde Wohnnutzung und schützenswerte Bauten und Anlagen), 24e (Hobbymässige Tierhaltung), 27a (Einschränkende Bestimmungen der Kantone zum Bauen ausserhalb der Bauzonen) und 37a RPG (Zonenfremde gewerbliche Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen) – Artikel 40 (Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe [Art. 24b RPG]), 41 (Anwendungsbereich von Artikel 24c RPG]), 42 (Änderung altrechtlicher Bauten und Anlagen), 42a (Änderung neurechtlicher landwirtschaftlicher Wohnbauten [Art. 24d Abs. 1 RPG]), 42b (Hobbymässige Tierhaltung [Art. 24e RPG]), 43 (Altrechtliche gewerbliche Bauten und Anlagen [Art. 37a RPG]) und 43a RPV (Gemeinsame Bestimmungen)
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 181 *Kantonalrechtliche Ausnahmen für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen*

[1] In Ergänzung zu den bundesrechtlich geltenden können weitere Ausnahmen von der Zonenkonformität für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen bewilligt werden bei

a. landwirtschaftsfremden Wohnnutzungen (Art. 24d Abs. 1 Bundesgesetz über die Raumplanung),
b. hobbymässiger Tierhaltung (Art. 24d Abs. 1bis Bundesgesetz über die Raumplanung),
c. schützenswerten Bauten und Anlagen (Art. 24d Abs. 2 Bundesgesetz über die Raumplanung);
d. Bauten in Streusiedlungsgebieten (Art. 39 Abs. 1 Raumplanungsverordnung),
e. landschaftsprägenden Bauten (Art. 39 Abs. 2 Raumplanungsverordnung).

[2] Bewilligungen für die Ausnahmen nach Absatz 1 dürfen nur erteilt werden, wenn die dafür bundesrechtlich geforderten Voraussetzungen erfüllt sind (Art. 24d Abs. 3 Bundesgesetz über die Raumplanung, Art. 39 Abs. 3 Raumplanungsverordnung).

Erläuterungen	Mit Artikel 24d RPG führt das Bundesrecht früher zum Teil allein auf Verordnungsstufe genannte Fälle an. Gleiches gilt für Nutzungsänderungen bei Bauten in Streusiedlungsgebieten und bei bestehenden, als landschaftsprägend geschützten Bauten, für die sich eine entsprechende Grundlage allein in der Raumplanungsverordnung findet (Art. 39). Nach Artikel 39 Absatz 1 RPV sind als Voraussetzung für die Erteilung entsprechender Ausnahmen bei Bauten in Streusiedlungsgebieten diese Gebiete im kantonalen Richtplan räumlich festzulegen. Auch bei bestehenden, als landschaftsprägend geschützten Bauten können Ausnahmen erst gestattet werden, wenn der kantonale Richtplan die Kriterien enthält, nach denen die Schutzwürdigkeit der Landschaften und Bauten zu beurteilen ist (Art. 39 Abs. 2d RPV) (B 76 vom 20. Oktober 2000, S. 57 f. [§§ 180-183], in: GR 2001, S. 278 f.).
PBV	– § 51 Zuständige Behörde Als zuständige kantonale Behörde, die bei allen Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen über die Zonenkonformität entscheidet oder Ausnahmen davon bewilligt, ist der bisherigen gesetzlichen Regelung entsprechend die DS rawi bestimmt worden. – § 52 Schützenswerte Bauten und Anlagen Gemäss Artikel 24d Absatz 2 RPG kann die vollständige Zweckänderung von als schützenswert anerkannten Bauten und Anlagen zugelassen werden, wenn diese von der zuständigen Behörde unter Schutz gestellt worden sind und ihre dauernde Erhaltung nicht anders sichergestellt werden kann. Die Bewilligung solcher Ausnahmen von der Zonenkonformität bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen lässt § 181 Absatz 1c PBG zu. In der Verordnung wird bestimmt, wann Bauten und Anlagen im Sinn der genannten Vorschrift als unter Schutz gestellt gelten. Danach steht der Gemeinde die Möglichkeit offen, eine solche Unterschutzstellung bei gegebener Schutzwürdigkeit unter Mitwirkung der DS rawi im Einzelfall zu verfügen.
Urteile	– Zulässigkeit von neuen Kleinbauten und Aussengehegen für die hobbymässige Tierhaltung. Eine hobbymässige Tierhaltung ist nicht standortgebunden. Da es sich bei den Kleinbauten und Unterständen um kleinere

	Hochbauten handelt, fallen diese nicht unter den Begriff der Aussenanlage im Sinn von Artikel 24d Absatz 1bis RPG[1]. Selbst für Gehege bzw. umzäunte Ausläufe ist eine Ausnahmebewilligung gemäss Artikel 24d Absatz 1bis Satz 2 RPG[1] nur zulässig, wenn mit ihnen die Nutzung eines vorbestehenden Gebäudes einhergeht (KGU 7H 13 60 vom 10. Februar 2014, E. 4). [1] Artikel 24 Absatz 1bis RPG ist auf den 1. Mai 2014 aufgehoben und durch Artikel 24e RPG ersetzt worden.
Hinweise	– Wegleitung für das Bauen ausserhalb der Bauzone https://rawi.lu.ch/down_loads/down_loads_bew
Verweise	– Artikel 24d (Landwirtschaftsfremde Wohnnutzung und schützenswerte Bauten und Anlagen) und 24e RPG (Hobbymässige Tierhaltung) – Artikel 42a (Änderung neurechtlicher landwirtschaftlicher Wohnbauten [Art. 24d Abs. 1 RPG]), 42b (Hobbymässige Tierhaltung [Art. 24e RPG]) und 43a RPV (Gemeinsame Bestimmungen) – Kantonaler Richtplan (Koordinationsaufgabe L5-2, Gebiete mit traditioneller Streubauweise) https://rawi.lu.ch/down_loads/down_loads_rp
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 182 *Zuständigkeit, Verfahren*

[1] Der Regierungsrat bestimmt in der Verordnung die kantonale Behörde, die bei allen Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen entscheidet, ob diese zonenkonform sind oder ob für sie eine Ausnahmebewilligung gemäss den §§ 180 oder 181 erteilt werden kann.

[2] Fehlt der Entscheid der nach Absatz 1 zuständigen kantonalen Behörde, ist die Baubewilligung nichtig. Im Übrigen gelten die Vorschriften zum Baubewilligungsverfahren (§§ 188 ff.).

Erläuterungen	–
PBV	– § 51 Zuständige Behörde Als zuständige kantonale Behörde, die bei allen Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen über die Zonenkonformität entscheidet oder Ausnahmen davon bewilligt, ist der bisherigen gesetzlichen Regelung entsprechend die DS rawi bestimmt worden.
Urteile	– Bei Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone ist die Zonenkonformität oder eine allfällige Ausnahmebewilligung durch die Dienststelle rawi immer neu zu prüfen, wenn eine einmal bewilligte Baute oder Anlage geändert und die Baubewilligungspflicht bejaht wird. Der Gemeinderat seinerseits darf die Überweisung des Baubewilligungsgesuchs an die Dienststelle rawi nicht mit der Begründung unterlassen, die Zonenkonformität sei ohnehin zu bejahen, da er für diese Entscheidung nicht die vom Gesetz vorgesehene Behörde ist. Ein in Missachtung dieses Gebots ergangener Entscheid der Vorinstanz (Gemeinderat) ist daher gemäss § 182 Abs. 2 PBG nichtig (n.p. KGU 7H 14 274 vom 21. Oktober 2015, E. 3.3 und 3.4).
Hinweise	–
Verweise	– Artikel 25 Absatz 3 RPG (Entscheid der kantonalen Behörde bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen)
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 184 *Baubewilligungspflicht*

[1] Wer eine Baute oder Anlage erstellen, baulich oder in ihrer Nutzung ändern will, hat dafür eine Baubewilligung einzuholen.

[2] 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.

[3] 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^2, 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^2 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^2 erhöht wurde. Solaranlagen über 20 m^2 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^2 ist nicht mehr zeitgemäss, weshalb sie auf ein zeitgemässes Mass für Dachfenster von 1.2 m^2 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 Ausnahmebewilligung 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

	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.
Urteile	– Auch bei Bauvorhaben, die gemäss § 54 Abs. 2 PBV grundsätzlich als bewilligungsfrei qualifiziert sind, kann eine Bewilligungspflicht bejaht werden, wenn ein entsprechendes Interesse an einer vorgängigen Kontrollpflicht besteht. Die Nähe zur Strasse kann die Prüfung der Verkehrssicherheit erforderlich machen, was die Bewilligungspflicht unterstreicht. Dasselbe gilt, wenn eine Koordination mit der Prüfung anderer Fragen notwendig ist, oder wenn eine Gesamtbetrachtung angezeigt ist, z.B. wenn es zu verhindern gilt, dass – zeitlich gestaffelt – mehrere nach § 54 Abs. 2h PBV grundsätzlich bewilligungsfreie Stützmauern realisiert werden, die – gesamthaft betrachtet – eine Bewilligungspflicht verlangen würden (publiziertes KGU 7H 21 175 vom 18.07.2022, E. 3.3.2. f.). – Absatz 1 (Begriff der Bauten und Anlagen; Baubewilligungspflicht): Eine Pergola ist nach konstanter Gerichtspraxis dann als (baubewilligungsfreie) Anlage zu qualifizieren, wenn sie als Balkenkonstruktion kein Dach und keine Seitenwände aufweist. Der typische Pflanzenbewuchs gilt dabei nicht als Dach im baurechtlichen Sinne bzw. als Witterungsschutz. In dieser Ausgestaltung untersteht eine Pergola somit auch nicht den Grenzabstandsvorschriften für Bauten, d.h. sie hat keinen Mindestgrenzabstand einzuhalten (n.p. KGU 7H 20 131 vom 21. Mai 2021, E. 6 und 7). – Für die eigentliche Bauplatzinstallation gilt, dass die für die Erstellung und die Änderung von Bauten und Anlagen auf dem Baugrund-stück erforderlichen Bauplatzinstallationen, wie Krane, Baracken, Wasser-, Strom- und Telefonanschlüsse, Toilettenanlagen und dergleichen, mit der Erteilung der Baubewilligung als bewilligt gelten (n.p. KGU 7H 20 62 vom 4. Mai 2021 und 63, E. 7.3). – Abstellplätze zählen zu den baubewilligungspflichtigen Anlagen (§ 53 Abs. 1g PBV). Auch die Ummarkierung bzw. Neuordnung von ursprünglich bewilligten Parkplätzen unterliegt ihrerseits der Baubewilligungspflicht, gerade wenn, wie hier, Aspekte der Verkehrssicherheit und mithin gewichtige öffentliche Interessen tangiert werden (KGU 7H 20 186 vom 18. März 2021 E. 4.5.2). – Dienstbarkeitsberechtigte müssen nicht um Zustimmung zu einem Bauprojekt ersucht werden. Sie haben allfällige Verletzungen ihrer Dienstbarkeiten auf dem Zivilweg geltend zu machen (n.p. KGU 7H 20 125 vom 2. November 2020, E. 5). – 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) – 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 entspre-

	chendes 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). – 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). – 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). – 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.). – 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 man-gelhaften 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 Reparaturen, 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 blassem 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 zeit-

	lich 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^2 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^2 Fläche keine Baubewilligung (ausser in ortsbildgeschützten Gebieten oder an inventarisierten, schützenswerten Gebäuden). Solaranlagen über 20 m^2 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^2 - 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 Grenzabstandsvorschriften des PBG einzuhalten hat (VGU V 12 13 vom 8. Oktober 2012, E. 3c-e). – 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). – 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 frei stehende 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). – 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). – 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). – 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). – 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). – 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). – Die Änderung des Belages eines Parkplatzes ist baubewilligungspflichtig (VGU V 06 202 vom 20. September 2007, E. 2). – Das Betreiben einer Hundezucht in der Wohnzone bedarf einer Baubewilligung (VGU V 06 280 vom 5. September 2007, E. 2). – 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). – Baubewilligungspflicht für Terrainveränderungen ausserhalb der Bauzonen (VGU V 97 230 vom 13. Mai 1998, E. 2, in: LGVE 1998 II Nr. 11). – Abgrenzung der bewilligungsfreien Unterhaltsarbeiten von baubewilligungspflichtigen Massnahmen (VGU V 93 7 vom 27. Juli 1993, E. 3, in: LGVE 1993 II Nr. 4).
Hinweise	– Richtlinien Solaranlagen https://rawi.lu.ch/down_loads/down_loads_bew – Solaranlagen von 30 m^2 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 er-

	füllt, 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^2 [Meldepflicht]).
Verweise	– Artikel 22 (Baubewilligung) und 18a RPG (Solaranlagen) – Artikel 32a (Bewilligungsfreie Solaranlagen) und 32b RPV (Solaranlagen auf Kulturdenkmälern)
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 186 *Bauplatzinstallationen*

Die für die Erstellung und die Änderung von Bauten und Anlagen auf dem Baugrundstück erforderlichen Bauplatzinstallationen, wie Krane, Baracken, Wasser-, Strom- und Telefonanschlüsse, Toilettenanlagen und dergleichen, gelten mit der Erteilung der Baubewilligung als bewilligt.

Erläuterungen	Aus der Baubewilligung folgt, dass auf dem Baugrundstück die für die Bauarbeiten erforderlichen Installationen angebracht werden dürfen (Krane, Baubaracken, Bauwasser, Baustrom, Bautelefon, Toilettenanlagen und dergleichen). Ihr Umfang hängt von demjenigen der Bauarbeiten ab, muss also verhältnismässig sein (B 119 vom 12. August 1986, S. 72 [§ 181], in: GR 1986, S. 794).
PBV	–
Urteile	–
Hinweise	–
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 187 *Abbrucharbeiten*

[1] Der Eigentümer einer Baute oder Anlage hat der Gemeinde Abbrucharbeiten spätestens 20 Tage vorher zu melden.

[2] Die Abbrucharbeiten werden untersagt, wenn sie öffentlich-rechtlichen Vorschriften widersprechen. Der Entscheid ist dem Eigentümer innert der zwanzigtägigen Frist zuzustellen. Ist es notwendig, die Übereinstimmung des Abbruchs mit den Bau- und Nutzungsvorschriften näher abzuklären, sind die Arbeiten vor Fristablauf vorläufig zu verbieten und vom Eigentümer die erforderlichen Unterlagen einzuverlangen.

Erläuterungen	–
PBV	–
Urteile	– Das luzernische Recht statuiert keine generelle Bewilligungspflicht für Abbrucharbeiten, zumal der Gesetzgeber davon ausgeht, dass die Bewilligung für eine neue Überbauung an sich auch den Abbruch bestehender Objekte mit umfasst. Erscheint die Beseitigung von Bauten und Anlagen in einem konkreten Fall aber als geeignet, örtlich fassbare Auswirkungen auf die Nutzungsordnung zu entfalten oder kommt ihr aus baupolizeilicher, städtebaulicher oder ästhetischer Sicht Bedeutung zu, kann der Abbruch der Bewilligungspflicht nach Art. 22 RPG unterliegen. So sind beim Teilabbruch eines zusammengebauten Gebäudes namentlich Sicherheitsaspekte abzuklären, welche einer vorgängigen Kontrolle bedürfen, weshalb eine Bewilligungspflicht zu bejahen ist (n.p. KGU 7H 14 360 / 7U 14 42 vom 31. August 2015, E. 5.2 f.). – Der Bauwillige hat grundsätzlich nachzuweisen, dass sein Bauvorhaben die gesetzlichen Anforderungen erfüllt (Beweisregel analog Art. 8 ZGB). Dasselbe gilt für denjenigen, der einen Abbruch vornehmen will. Der Gesuchsteller muss nachweisen, dass der Teilabbruch die öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einzuhalten vermag, wozu auch der Aspekt gehört, ob die zu belassende Teilbaute die öffentlich-rechtlichen Anforderungen (Sicherheit, Wohnhygiene) einzuhalten vermag. Darunter fallen auch Tragfähigkeit und Wetterfestigkeit einer durch einen Teilabbruch neu entstehenden Fassade (§ 145 Abs. 1 und 4 PBG). (n.p. KGU 7H 14 360 / 7U 14 42 vom 31. August 2015, E. 6.5). – Ein vorsorgliches Abbruchverbot zwecks Beschaffung der erforderlichen Grundlagen, um über ein Abbruchgesuch abschliessend entscheiden zu können, ist als Zwischenentscheid zu qualifizieren. Die Voraussetzungen seiner Anfechtbarkeit sind im vorliegenden Fall nicht erfüllt (VGU V 98 208 vom 22. April 1999, in: LGVE 1999 II Nr. 22).
Hinweise	–
Verweise	–
Skizzen	–

Muster BZR	–

§ 188 *Baugesuch, Beilagen*

[1] Das von der Bauherrschaft und den Grundeigentümern unterzeichnete Baugesuch ist nach den vom Regierungsrat in der Verordnung festgelegten Vorgaben bei der Gemeinde einzureichen.

[2] … [aufgehoben]

[3] Die Planverfasser müssen qualifizierte Fachleute sein. Der Regierungsrat regelt das Nähere in der Verordnung, in der auch die Ausnahmen und eine Übergangsbestimmung vorzusehen sind.

[4] Mit der Einreichung des Baugesuchs nehmen die Grundeigentümer am Baubewilligungsverfahren teil und geben ihr Einverständnis zu Eigentumsbeschränkungen, die zur Sicherung von Auflagen verfügt werden.

Erläuterungen	Das von der Bauherrschaft und von den Grundeigentümerinnen und -eigentümern zu unterzeichnende Baugesuch ist nach den vom Regierungsrat in der Verordnung festgesetzten Vorgaben einzureichen. Die Einzelheiten der Verfahrensabwicklung sind auf Verordnungsstufe geregelt, um rasch und sachgerecht auf aktuelle Veränderungen reagieren zu können. Ende 2012 wurden rund 35 Prozent der Baugesuche vollelektronisch eingereicht. Die dazu erforderliche Infrastruktur kann von den Gemeinden grundsätzlich bis und mit Archivierung bereits in Anspruch genommen werden. Einzig die digitale Signatur ist noch nicht flächendeckend verfügbar. Dementsprechend ist die elektronische Bearbeitung der Baugesuche kantonalrechtlich ermöglicht worden, ohne aber die elektronische Abwicklung des Baubewilligungsverfahrens vorzugeben. Das Baugesuch kann demnach elektronisch eingereicht werden, sofern die Gemeinde die entsprechende Infrastruktur zur Verfügung stellt. Es müssen aber mindestens drei Gesuchsexemplare in Papierform eingereicht werden, da es - insbesondere aus Aufwand- und Kostenüberlegungen - nicht Sache der Gemeinde sein soll, Baugesuche auszudrucken, um über physische Exemplare zu verfügen. Die Gemeinde kann selbstverständlich weitere gedruckte Exemplare einverlangen (§ 55 Abs. 1 PBV). Das Baugesuch ist eigenhändig zu unterzeichnen, kann aber auch zusätzlich mit elektronischer Unterschrift digital eingereicht werden, sofern die Gemeinde über die nötige Infrastruktur verfügt (§ 56 Abs. 1 PBV). Auch in diesen Fällen sind gleichzeitig drei physische Exemplare der Baugesuchsunterlagen für die öffentliche Auflage und die Verwaltung einzureichen. Der eigenhändigen Unterschrift gleichgestellt ist gemäss Artikel 14 Absatz 2bis des Schweizerischen Obligationenrechts vom 30. März 1911 (SR 220) die qualifizierte elektronische Signatur, die auf einem qualifizierten Zertifikat einer anerkannten Anbieterin von Zertifizierungsdiensten im Sinn des Bundesgesetzes über Zertifizierungsdienste im Bereich der elektronischen Signatur (Bundesgesetz über die elektronische Signatur, ZertES) vom 19. Dezember 2003 (SR 943.03) beruht (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 61, in: KR 2013, S. 586 f.).
PBV	– § 55 Baugesuch und Beilagen Um die administrativen Abläufe zu vereinfachen, dürfen Baugesuche nur noch mit dem kantonalen Baugesuchsformular eingereicht werden. Das

	Baugesuch ist in der Regel dreifach einzureichen, bei Bedarf kann die Gemeinde weitere Exemplare verlangen. Das Baugesuch kann zusätzlich elektronisch eingereicht werden, sofern die Gemeinde über die nötige Infrastruktur verfügt (Abs. 1). Damit können die Verfahrensabläufe weiter beschleunigt werden. Langfristig sollen alle Baugesuche nur noch elektronisch eingereicht werden. In Absatz 2a wird ein aktueller Situationsplan gefordert, wobei eine Kopie aus dem digital verfügbaren Grundbuchplan genügt. Es muss sich nicht (mehr) um einen eigentlichen, mit zusätzlichen Kosten verbundenen Auszug aus dem Grundbuch handeln, was in vielen Gemeinden ohnehin bereits so gehandhabt wird. In Absatz 2 ist zudem ergänzt worden, dass im Plan über die Umgebungsgestaltung auch die interne Erschliessung aufzuzeigen ist (Abs. 2c) und die Pläne für die Abwasseranlagen Angaben zum Gefälle und dem verwendeten Material enthalten müssen (Abs. 2e). Mit dem Baugesuch ist auch eine "Deklaration Erdbebensicherheit Kanton Luzern" mit den darin geforderten Beilagen einzureichen (Abs. 2g). Für den Kanton Luzern wurde ein Konzept zur Erdbebenprävention ausgearbeitet („Erdbebenprävention Kanton Luzern, Konzept“, Risk&Safety AG, vom 28. November 2008). Dieser Bericht wurde vom damaligen Steuerungsausschuss Naturgefahren am 11. November 2008 gutgeheissen. In den Baunormen werden die Schutzziele abhängig von so genannten Bauwerksklassen (BWK) gemacht. Ein Bauwerk ist in eine der drei folgenden Bauwerksklassen eingeteilt: BWK I, BKW II oder BWK III. Die Grundlagen für die entsprechende Einteilung sind die mittlere Personenbelegung, das Schadenspotenzial, die Gefährdung der Umwelt sowie die Bedeutung des Bauwerks für die Katastrophenbewältigung unmittelbar nach einem Erdbeben. Normale Wohn- und Geschäftsgebäude werden in BWK I eingeteilt. Gebäude mit grösseren Menschenansammlungen (Einkaufszentren, Sportstadien, Kinos, Theater, Schulen und Kirchen) sowie Gebäude der öffentlichen Verwaltung werden BWK II zugeteilt. So genannte Lifeline-Gebäude mit lebenswichtigen Infrastrukturfunktionen, wie Feuerwehrgebäude, Ambulanzgaragen oder Akutspitäler, werden in BWK III eingestuft. Das Konzept sieht vor, dass bei allen Bauvorhaben eine "Deklaration Erdbebensicherheit Kanton Luzern" einzureichen ist. Je nach Bauwerksklasse (I, II oder III) sind mehr oder weniger ausführliche Angaben und Beilagen erforderlich. Im Weiteren sind gemäss der Forderung der Gebäudeversicherung bei Bauten, die infolge ihrer Nutzung ein erhöhtes Risiko aufweisen, zusätzlich Brandschutzpläne einzureichen (Abs. 2h). Dagegen wird auf besondere Pläne mit Angaben zur künstlichen Belüftung verzichtet. – § 56 Unterzeichnung des Baugesuchs Nach Absatz 1 ist das Baugesuch eigenhändig zu unterzeichnen, wobei mindestens ein eigenhändig unterzeichnetes Baugesuch einzureichen ist. Sofern die Gemeinde über die nötige Infrastruktur verfügt, kann das Baugesuch zusätzlich auch elektronisch eingereicht werden. Die elektronische Unterschrift richtet sich nach Artikel 14 Absatz 2bis des Schweizerischen Obligationenrechts vom 30. März 1911 (SR 220). Danach ist der eigenhändigen Unterschrift die qualifizierte elektronische Signatur gleichgestellt, die auf einem qualifizierten Zertifikat einer anerkannten Anbieterin von Zertifizierungsdiensten im Sinn des Bundesgesetz über Zertifizierungsdienste im Bereich der elektronischen Signatur vom 19. Dezember 2003 (ZertES; SR 943.03) beruht. – § 57 Planverfasserinnen und -verfasser

	Den Fachleuten mit einem einschlägigen schweizerischen Diplom sind gemäss Absatz 1 (Satz 2) aus staatsvertraglichen Gründen die Inhaberinnen und Inhaber von gleichwertigen ausländischen Diplomen gleichgestellt. In Absatz 3 werden den landwirtschaftlichen Bauten, den Einfamilien- und den Doppeleinfamilienhäusern die Zweifamilienhäuser gleichgestellt; auch Pläne für solche Häuser können demnach von Baufachleuten verfasst werden, die ihren Beruf bei Einreichung des Baugesuchs seit mindestens fünf Jahren ausüben.
Urteile	– Im Kanton Luzern wird die Einreichung sogenannter «Mehrfachgesuche» im Baubewilligungsverfahren als grundsätzlich nicht zulässig qualifiziert. (n.p. KGU 7H 21 224 vom 13. Juli 2022, E. 6.2. und E. 7.). Ausführlicher in Erläuterungen zum § 195 PBG. – Dienstbarkeitsberechtigte müssen nicht um Zustimmung zu einem Bauprojekt ersucht werden. Sie haben allfällige Verletzungen ihrer Dienstbarkeiten auf dem Zivilweg geltend zu machen (n.p. KGU 7H 20 125 vom 2. November 2020, E. 5). – Die Zustimmung des Nichtgrundeigentümers, der an einem Grundstück in anderer Weise dinglich berechtigt ist (i.c. Quellenrecht), ist gemäss § 188 PBG nicht erforderlich. (n.p. KGU 7H 18 175 vom 13. März 2019 E. 7.3). – In der Praxis wird es als zulässig erachtet, einen detaillierten Umgebungsplan erst nach Erhalt der Baubewilligung vor Baubeginn einzureichen. Sollte sich dabei zeigen, dass mit diesem private Rechte oder öffentliche Interessen berührt werden, ist eine öffentliche Auflage bzw. die Durchführung eines Baubewilligungsverfahrens anzuordnen, um dem Anspruch des Beschwerdeführers auf rechtliches Gehör genügend Rechnung zu tragen (n.p. KGU 7H 16 19 vom 20. Januar 2017, E. 9.2; n.p. KGU 7H 14 207 vom 11. Januar 2016, E. 6.2). – Die von § 55 Abs. 2 PBV geforderten Pläne dienen der Prüfung der Baurechtskonformität der geplanten Baute. Fehlen sie und ist eine hinreichende Prüfung des Baugesuchs ohne diese Unterlagen nicht möglich, ist eine entsprechende Ergänzung oder Verbesserung zu verlangen. Ist jedoch eine fundierte Prüfung ungeachtet der fehlenden Pläne aufgrund der vorliegenden Unterlagen möglich, ist das Baugesuch entsprechend zu behandeln. Die Baubehörde verweigert den Einspruchsberechtigten das rechtliche Gehör, wenn sie die Ausführung von Bauten und Anlagen bewilligt, die nicht Gegenstand der öffentlichen Ausschreibung waren (n.p. KGU 7H 15 14 vom 3. September 2015, E. 3.2). – Unterzeichnung eines Baugesuchs durch den Grundeigentümer. An ein Gesuch um Verlängerung einer Bewilligung sind allgemein geringere Anforderungen zu stellen als an ein erstmaliges Baugesuch. Bei Gesuchen eines Dienstbarkeitsberechtigten für die Verlängerung einer Kiesabbaubewilligung ist die schriftliche Zustimmung des Grundeigentümers nicht erforderlich, zumindest dann nicht, wenn von der Dienstbarkeit in erheblichem Umfang bereits Gebrauch gemacht worden ist und auf den betroffenen Teilflächen der Kiesabbaustelle im Wesentlichen nur noch die Rekultivierung ansteht (LGVE 2014 IV Nr. 15, E. 2.3.5 f.). – Das Rechtsschutzinteresse an der materiellen Beurteilung eines Baugesuchs darf verneint werden, sobald der Grundeigentümer seine ursprünglich abgegebene Zustimmung zum Aufstellen einer Mobilfunkantenne nachträglich zurückzieht (VGU V 03 209 vom 21. Oktober 2004, E. 2-4). – Die fehlende Unterschrift eines Miteigentümers auf dem Baugesuch, also ein bloss formeller Mangel, entbindet die Baubewilligungsbehörden nicht

	von der Pflicht, die materielle Rechtmässigkeit einer bereits verwirklichten Baute oder Anlage im Rahmen eines allenfalls von Amtes wegen einzuleitenden formellen nachträglichen Baubewilligungsverfahrens zu prüfen. Denn eine korrekte, willkürfreie Entscheidung über den Abbruch einer Baute setzt voraus, dass deren materielle Rechtmässigkeit im dafür vorgesehenen rechtsstaatlichen Verfahren überprüft wird, was allenfalls auch den Einbezug allfälliger Drittbetroffener (Gewährung des rechtlichen Gehörs durch öffentliche Auflage mit Einsprachemöglichkeit) bedingt. Entgegen der vom Verwaltungsgericht bisher vertretenen Ansicht (Urteil P. vom 15. April 1999 [V 98 253/261]) steht eine solche umfassende Prüfung mit § 188 Absatz 4 PBG und somit den Interessen der nicht zustimmenden Miteigentümer nicht im Widerspruch. Denn mit der Eröffnung eines formellen nachträglichen Baubewilligungsverfahrens trotz fehlender Unterschrift eines Miteigentümers erfolgt noch keine Präjudizierung bezüglich allfälliger späterer Nebenbestimmungen (Änderung der Rechtsprechung) (VGU V 03 35_2 vom 30. März 2004, E. 4, in: LGVE 2004 II Nr. 11). – Löst ein Grundeigentümer nach Einreichung eines Baugesuchs den Vertrag mit dem Betreiber einer Antennenanlage betreffend die Zustimmung zu einer Mobilfunkanlage mit Blick auf den Widerstand der Nachbarschaft und damit wegen der - seines Erachtens - unzumutbaren Vertragserfüllung auf, darf die Baubewilligungsbehörde das Baugesuch zufolge Dahinfallens des aktuellen, schutzwürdigen Interesses an der Beurteilung des Baugesuchs als erledigt erklären. Da ein Bauvorhaben auf fremdem Boden ohne Zustimmung des Grundeigentümers letztlich nicht zu verwirklichen ist, kann eine nachträgliche Verweigerung der Zustimmung zu einem derart umstrittenen Bauvorhaben gleichsam als "Rückzug" des Baugesuchs gewertet werden (VGU V 00 310 vom 25. März 2002, E. 3-5). – Verweigert der Erwerber eines Grundstücks die Zustimmung zu einem Bauvorhaben des Mieters und kommt es wegen dessen Zahlungsverzugs und der Auflösung des Mietvertrags zur Ausweisung, besteht kein schutzwürdiges Interesses mehr an der Behandlung des vom Mieter - im Einverständnis mit dem früheren Eigentümer - gestellten Baugesuchs. Es soll verhindert werden, dass ein Nichtberechtigter Fakten schafft, indem er sich baubewilligungspflichtige Massnahmen ohne Zustimmung (bzw. gegen den Willen des Grundeigentümers) bewilligen lässt (VGU V 01 216 vom 30. Januar 2002, in: LGVE 2002 II Nr. 11). – Das Baugesuch ist nach § 188 Abs. 1 PBG unter anderem vom Grundeigentümer zu unterzeichnen. Dabei handelt es sich nicht bloss um eine Ordnungsvorschrift, vielmehr hängt die Gültigkeit des Baugesuchs von der ordnungsgemässen Unterzeichnung durch den Grundeigentümer ab (VGU V 97 275 vom 22. Juni 1998, in: LGVE 1998 II Nr. 12). – Verfügt ein Erbenvertreter über eine allgemeine Ermächtigung, ist er zur Unterzeichnung und Einreichung eines Baugesuchs befugt, wenn die beabsichtigte bauliche Massnahme der Erhaltung des Erbschaftsvermögens dient. Der Erbenvertreter handelt unabhängig vom Willen der einzelnen Erben oder deren Mehrheit (RRE Nr. 3519 vom 21. Dezember 1993, in: LGVE 1993 III Nr. 7).
Hinweise	–
Verweise	–
Skizzen	–

Muster BZR	–

§ 191 *Baugespann und Profile*

[1] Projekte für neue Bauten und Anlagen und für bauliche Massnahmen, welche die äussere Form einer Baute oder Anlage verändern, sind spätestens am Tag der Einreichung des Baugesuchs so auszustecken, dass daraus der gesamte Umfang der Baute oder der Anlage ersichtlich ist. Dabei sind die Oberkante des Erdgeschossbodens und die Oberkante der Dachfläche zu kennzeichnen.

[2] Das Baugespann darf bis zur rechtskräftigen Erledigung des Baubewilligungs- und eines allfälligen Beschwerdeverfahrens nicht beseitigt werden. Die Gemeinde oder, während des Beschwerdeverfahrens, die Beschwerdeinstanz können die vorzeitige Beseitigung des Baugespanns verfügen, wenn der Stand des Verfahrens es erlaubt.

Erläuterungen	<u>Absatz 1</u> Für die Aussteckung ist als oberster Punkt die Oberkante der Dachfläche (nicht die für die Gesamthöhe massgebenden höchsten Punkte der Dachkonstruktion; vgl. im Einzelnen dazu § 139 Abs. 2 PBG sowie die Erläuterungen zu § 139) zu kennzeichnen (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 61, in: KR 2013, S. 587). <u>Absatz 2</u> Gemäss Absatz 2 kann die vorzeitige Beseitigung eines Baugespanns gestattet werden. Das ist in denjenigen Fällen, in denen das längere Stehenlassen eines Baugespanns eine Gefährdung von Personen oder Sachen darstellt, ein berechtigtes Anliegen. Eine Beseitigung ist in diesem Fall von der Gemeinde zu verfügen, da diese die örtlichen Verhältnisse kennt. Dasselbe gilt auch für Baugespanne, welche auf den Ausgang eines allfälligen Einspracheverfahrens keinen Einfluss haben können (B 52 vom 19. Mai 1992, S 33; in: GR 1992, S. 975).
PBV	–
Urteile	– Wenn ein Bauvorhaben korrekt ausgesteckt wurde, muss es nach geringfügigen Planänderungen im Verlaufe des Baubewilligungsverfahrens nicht nochmals ausgesteckt werden (n.p. KGU 7H 16 207/214/215 vom 8. November 2017, E. 7.3.2). – Das Baugespann soll Personen, die in ihren Interessen beeinträchtigt sein könnten, ermöglichen, sich über das Projekt zu informieren. Die Profilierung soll dabei die Auswirkungen eines Bauvorhabens auf die Umgebung deutlich machen, wobei ihr diesbezüglich nur eine Hilfsfunktion zukommt. Sie soll nämlich einerseits Nachbarn und sonstige Dritte auf das Projekt aufmerksam machen sowie dessen Beurteilung erleichtern und andererseits der Baupolizeibehörde bei der Prüfung desselben dienen. Massgebend für die Beurteilung sind allerdings überwiegend die Pläne (LGVE 1996 II Nr. 5 mit Hinweisen). Zwar kann der Nachbar grundsätzlich eine mangelhafte und damit auch eine fehlende Profilierung rügen, dies aber nur dann, wenn diese Fehler sich auf seine Rechts- und Interessenwahrung nachteilig auswirken (Urteil BGer. 1C_217/2010 vom 3. Februar

	2011, E. 2.4) (n.p. KGU 7H 14 115 vom 4. Februar 2015, E. 5).
Hinweise	–
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 192 *Einleitung des Baubewilligungsverfahrens*

Die Gemeinde prüft,
a. ob das ordentliche oder das vereinfachte Baubewilligungsverfahren durchzuführen ist,
b. ob das Baugesuch mit den Beilagen den Anforderungen für eine Prüfung und Beurteilung des Bauvorhabens entspricht und das Baugespann mit den Plänen übereinstimmt; ist dies nicht der Fall, verlangt sie die Behebung der gerügten Mängel innert gesetzter Frist mit der Androhung, dass andernfalls auf das Baugesuch nicht eingetreten werde,
c. ob neben der Baubewilligung in der gleichen Sache weitere Bewilligungen oder Verfügungen erforderlich sind; trifft dies zu und ist eine kantonale Stelle Leitbehörde gemäss § 192a Absatz 2, überweist die Gemeinde ihr die Sache zur Erledigung.

Erläuterungen	Vorab ist ausdrücklich geregelt, dass die zuständige Behörde wegen der Unterschiede beim Ablauf des ordentlichen und des vereinfachten Baubewilligungsverfahrens vorweg das massgebende Verfahren zu bestimmen und erst dann das Baugesuch auf seine Vollständigkeit und Beurteilbarkeit hin zu prüfen sowie eine allfällige Verbesserung anzuordnen hat. Schliesslich ist aufgrund der Vorschriften zur Koordination in Artikel 25a RPG in § 192 PBG die Anweisung enthalten, im Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuchs die Notwendigkeit weiterer Bewilligungen oder Verfügungen in der gleichen Sache zu klären und das Gesuch gegebenenfalls an die zuständige Stelle weiterzuleiten (B 76 vom 20. Oktober 2000, S 60, in: GR 2001, S. 281).
PBV	–
Urteile	– Als unmittelbare Folge einer formell baurechtswidrigen Bautätigkeit erwächst der Baubehörde die Pflicht, sobald sie davon Kenntnis erlangt, von Amtes wegen ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen. Sie soll in diesem Verfahren prüfen, ob die Baute, Anlage oder Nutzung nachträglich bewilligt werden kann. Ein Verzicht auf ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren ist nur ausnahmsweise unter besonderen Umständen möglich, etwa wenn die materielle Rechtswidrigkeit auf Grund klarer tatsächlicher Verhältnisse feststeht (im beurteilten Fall: fehlende Aussenisolation und Absturzsicherungen). Die Baubewilligungsbehörde kann sich in diesem Fall darauf beschränken, die materielle Baurechtswidrigkeit in einem anfechtbaren nachträglichen Entscheid festzustellen (n.p. KGU 7H 14 317 vom 16. April 2015, E. 4.2). – Nachbarn haben grundsätzlich ein Feststellungsinteresse hinsichtlich der Frage, ob die Gemeinde für ein Bauvorhaben auf einem Nachbargrundstück ein Baubewilligungsverfahren durchzuführen hat (VGU V 08 314 vom 13. Juli 2009, E. 3b).
Hinweise	–
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 192a *Leitverfahren und Leitbehörde*

[1] Als Leitverfahren gilt
a. das Verfahren vor dem Regierungsrat, wenn neben der Baubewilligung in der gleichen Sache ein Entscheid des Regierungsrates erforderlich ist, andernfalls
b. das Nutzungsplan- oder Baubewilligungsverfahren.

[2] Die im Leitverfahren zuständige Behörde ist die Leitbehörde.

[3] Ist der Regierungsrat Leitbehörde, erlässt er mit seinem Entscheid zugleich alle weiteren in der gleichen Sache erforderlichen Bewilligungen und Verfügungen kantonaler Behörden. Dabei handelt als Instruktionsinstanz das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement.

[4] Ist das Baubewilligungsverfahren das Leitverfahren, bestimmt der Regierungsrat in der Verordnung jene kantonale Behörde, welche in einem Entscheid die in der gleichen Sache erforderlichen Bewilligungen und Verfügungen aller kantonalen Behörden erlässt.

Erläuterungen

Das im Verhältnis zwischen Kanton und Gemeinden geltende Koordinationsmodell findet bei Baubewilligungsverfahren seit längerer Zeit Anwendung. Auf der Ebene des Kantons dagegen ist die auch bundesrechtlich in Artikel 25a RPG geforderte Verfahrenskoordination unter Berücksichtigung der Verwaltungsorganisation optimiert worden. Hier gilt das Konzentrationsmodell.
Das Konzentrationsmodell ist so ausgestaltet, dass
– der Regierungsrat in all jenen Verfahren, bei denen Entscheide des Regierungsrates erforderlich sind, Leitbehörde ist (Abs. 1a); bis zu dessen Entscheiden handelt als Instruktionsinstanz das BUWD (Abs. 3 Satz 2),
– in den übrigen Verfahren (Nutzungsplan- oder Baubewilligungsverfahren) eine kommunale Behörde Leitbehörde ist,
– in allen Verfahren - neben den Entscheiden und Verfügungen der Gemeinde(n) und gegebenenfalls des Bundes - stets nur ein einziger kantonaler Entscheid des Regierungsrates (Abs. 3 Satz 1) oder der von ihm in der PBV bestimmten kantonalen Entscheidsbehörde ergeht (Abs. 4).
Das BUWD entscheidet als kantonale Entscheidsbehörde, wenn die Baubewilligung mit Bewilligungen oder Verfügungen mindestens eines Departements zu koordinieren ist, die DS rawi in den übrigen Fällen. Die kantonale Leit- oder Entscheidsbehörde befindet gleichzeitig über alle weiteren, in der gleichen Sache erforderlichen Bewilligungen und Verfügungen kantonaler Stellen etwa auf den Gebieten des Wald-, des Verkehrs-, des Strassen-, des Umweltschutz-, des Wasser- und des Gewässerschutzrechts.
Im kantonalen (Leit-)Entscheid sind die im Einzelnen betroffenen, durch die verschiedenen Spezialgesetze geregelten Interessen zu berücksichtigen und aufeinander abzustimmen. In der Verordnung ist geregelt, wie vorzugehen ist, wenn sich die am kantonalen Entscheid beteiligten Fachstellen in einzelnen Punkten über das Ergebnis der Interessenabwägung nicht zu einigen vermögen. Dieses Modell erlaubt es, sachgerechte, widerspruchsfreie und für die Gesuchstellenden verständliche Entscheide zu treffen (B 76 vom 20. Oktober 2000, S. 60 f., in: GR 2001, S. 281 f.).

Hinweis zu Abs. 1a: Die Genehmigung einer Nutzungsplanänderung durch den Regierungsrat stellt kein Entscheid des Regierungsrates im Sinne von § 192 Abs. 1a dar. In Verfahren, in welchen neben der kommunalen Baube-

	willigung lediglich kantonale Sonderbewilligungen notwendig sind, gilt als Leitverfahren das Baubewilligungsverfahren (selbst wenn aufgrund einer projektbedingten Nutzungsplanänderung eine Genehmigung derselben durch den Regierungsrat nötig ist). Dies gilt bspw. bei der Planung von Windkraftanlagen oder bei Kiesabbauprojekten mit Nutzungsplanänderung.
PBV	– § 60 Kantonale Entscheidsbehörde Im Verhältnis zwischen den Gemeinden und dem Kanton gilt weiterhin das Koordinationsmodell, wie es bei Baubewilligungsverfahren seit längerer Zeit Anwendung findet. Auf der Ebene des Kantons dagegen gilt das Konzentrationsmodell. Dementsprechend ist in jenen Fällen, in denen das Nutzungsplanungs- oder das Baubewilligungsverfahren das Leitverfahren ist (§ 192a Abs. 4 PBG), in der Verordnung festzulegen, wer einzige kantonale Entscheidsbehörde ist; als solche werden das BUWD, wenn die Baubewilligung mit Bewilligungen oder Verfügungen mindestens eines Departements zu koordinieren ist, für die anderen Fälle die DS rawi bestimmt. – § 61 Koordination § 61 bestimmt die Aufgaben der Leitbehörde und der kantonalen Entscheidsbehörde sowie einige verfahrensrechtliche Einzelheiten. Im Besonderen geregelt ist das Vorgehen, das zum Tragen kommt, wenn sich die am kantonalen Entscheid beteiligten Fachstellen in einzelnen Punkten über das Ergebnis der Interessenabwägung nicht zu einigen vermögen.
Urteile	– Die Koordinationspflicht (Art. 25a RPG) ist nicht verletzt, wenn die gewässerschutzrechtliche Bewilligung einer Wärmepumpe und die Genehmigung der Fassadenfarbe durch die Denkmalpflege erst zu einem späteren Zeitpunkt erteilt werden, da deren Voraussetzungen isoliert beurteilt werden können und keiner Gesamtschau bedürfen (n.p. KGU 7H 18 85 vom 11. März 2019 E. 4.3.3). – Gegen eine Verfügung der Gemeinde betreffend Erhebung von Kanalisationsanschlussgebühren ist die Einsprache gemäss den §§ 117 ff. VRG gegeben. Das gilt auch, wenn die Anschlussgebühr im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens verfügt wird. Die unterschiedliche Rechtsmittelordnung in Bezug auf die Baubewilligung und die Anfechtung der Gebühr verstösst nicht gegen die Koordinationspflicht (VGU V 02 95 vom 14. November 2002, in: LGVE 2002 II Nr. 26).
Hinweise	–
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 193 *Bekanntmachung und Auflage*

[1] Entspricht das Baugesuch den formellen Anforderungen, ist es sofort nach den vom Regierungsrat in der Verordnung festgelegten Vorgaben öffentlich bekannt zu machen und zusammen mit den Beilagen öffentlich aufzulegen. Ist das Baubewilligungsverfahren mit weiteren Verfahren zu koordinieren, sorgt die Leitbehörde für eine gemeinsame öffentliche Auflage aller Gesuchsunterlagen.

[2] Das Baugesuch ist während 20 Tagen öffentlich aufzulegen, sofern das für das Leitverfahren massgebende Recht oder das Bundesrecht nichts anderes vorsehen.

[3] Den Anstössern ist die öffentliche Auflage des Baugesuchs mit dem Hinweis auf die Einsprachemöglichkeit während der Auflagefrist bekannt zu geben. Als Anstösser gelten jene Eigentümer, deren Grundstücke an das Baugrundstück grenzen und von einer geplanten Baute oder Anlage nicht weiter als 25 m entfernt sind. Bei gemeinschaftlichem Eigentum kann die Bekanntgabe an die Verwaltung erfolgen.

Erläuterungen

Absatz 1

In Absatz 1 wird bestimmt, dass die öffentliche Bekanntmachung und die öffentliche Auflage nach den in der Verordnung festgelegten Vorgaben erfolgen. Dazu ist in der PBV vorgeschrieben, dass die Gemeinden die Baugesuche gleichzeitig ortsüblich, im Internet und - falls erforderlich - in anderer Form, insbesondere im Luzerner Kantonsblatt, öffentlich bekannt zu machen haben. Zudem haben die Gemeinden das Gesuchsformular mit sämtlichen Beilagen im Internet während der öffentlichen Auflage zur Einsicht bereitzustellen, wenn das Baugesuch elektronisch eingereicht wird und die Gemeinden über die nötige Infrastruktur verfügen. Mit dieser Regelung kann sowohl der Zeit- wie auch der Kostenaufwand bei der formellen Einleitung des Baubewilligungsverfahrens ohne Nachteil für die Betroffenen in erheblichem Ausmass reduziert werden. Die Möglichkeit der Nachbarinnen und Nachbarn, sich über Baugesuche zu informieren, ist insgesamt deutlich verbessert worden. Denn die Mitteilung an die Anstösserinnen und Anstösser erfolgt nur an einen sehr beschränkten Kreis von Grundeigentümerinnen und -eigentümern (vgl. § 193 Abs. 3 Satz 2 PBG). Weitere Betroffene sind früher nicht speziell informiert worden, ihrer Information diente ausschliesslich die Aussteckung des Bauvorhabens gemäss § 191 PBG. Auch für die nicht in der Gemeinde wohnenden Grundeigentümerinnen und -eigentümer hat die getroffene Lösung insgesamt Vorteile. Denn die Gemeinde soll im Internet, soweit die Unterlagen digital eingereicht werden und die Gemeinden über die erforderliche Infrastruktur verfügen, nicht nur die Anzeige des Bauvorhabens, sondern zugleich auch das Baugesuch mit den Plänen elektronisch zur Einsicht bereitstellen. Gerade ausserhalb der Gemeinde wohnende, allenfalls berufstätige Grundeigentümerinnen und -eigentümer haben so eine deutlich bessere Möglichkeit der Einsichtnahme, besteht doch oft nur eingeschränkt die Möglichkeit, während den üblichen Arbeitszeiten auf der Gemeinde Einsicht in die Baugesuchsunterlagen zu nehmen (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 62, in: KR 2013, S. 588).

	<u>Absatz 3</u> Absatz 3 begrenzt den Kreis jener Anstösserinnen und Anstösser, welche persönlich über ein Baugesuch zu unterrichten sind. Eigentümerinnen und Eigentümer sind unter zwei Voraussetzungen, die beide erfüllt sein müssen, persönlich zu benachrichtigen: Erstens muss das Grundstück des Nachbarn eine gemeinsame Grenze mit dem Baugrundstück haben, und Zweitens darf ein solches Nachbargrundstück nicht weiter als 25 m von der geplanten Baute oder Anlage entfernt liegen. Gemessen wird dabei die kürzeste Distanz zwischen den äussersten Punkten einer geplanten Baute oder Anlage und der Grenze des Nachbargrundstücks (B 170 vom 3. Mai 1994, S. 16, in: GR 1994, S. 792).
PBV	– § 58 Öffentliche Bekanntmachung und Auflage Es ist die Möglichkeit geschaffen worden, sich im Internet über laufende Baugesuche zu informieren (vgl. Abs. 1). Somit ist ein Baugesuch nicht nur ortsüblich (z.B. Anschlagkasten oder Gemeindeblatt), sondern immer auch im Internet öffentlich bekanntzumachen. Wie bisher genügen dabei die wichtigsten Angaben zum Bauvorhaben. Zusätzlich kann eine öffentliche Bekanntmachung im Kantonsblatt erforderlich sein (Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen, der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegende Bauvorhaben usw.). Wenn die Gemeinde über die nötige Infrastruktur verfügt, hat sie elektronisch eingereichte Baugesuche mit sämtlichen Beilagen (insbesondere Pläne) im Internet während der öffentlichen Auflage zur Einsicht bereitzustellen (Abs. 2). – § 59 Vernehmlassung
Urteile	– Die Baubehörde verweigert den Einspruchsberechtigten das rechtliche Gehör, wenn sie die Ausführung von Bauten und Anlagen bewilligt, die nicht Gegenstand der öffentlichen Ausschreibung waren (n.p. KGU 7H 15 14 vom 3. September 2015, E. 3.2). – Bekanntmachung und Auflage gemäss § 193 PBG müssen (vorbehältlich § 198 PBG) bei allen Baugesuchen erfolgen, selbst in Fällen, die der Behörde als unbegründet erscheinen (VGU V 98 14, E. 3, in: LGVE 1998 II Nr. 13). <u>Absatz 3</u> – Frage der Zustellung an den Verwalter einer Stockwerkeigentümerschaft (STWEG): Gemeinschaftliches Eigentum i.S.v. § 193 Abs. 3 PBG umfasst auch Stockwerkeigentum. Art. 712t ZGB regelt neben der aktiven (Abs. 1 und 2) in Absatz 3 die passive Vertretungsvoll-macht des Verwalters der Stockwerkeigentümer. Gemäss dieser Bestimmung können an die Stockwerkeigentümer insgesamt gerichtete Erklärungen, Aufforderungen, Urteile und Verfügungen durch Zustellung an den Verwalter (Wohnsitz, Ort der gelegenen Sache) wirksam mitgeteilt werden. Mit dieser Regelung soll sichergestellt werden, dass ein Dritter die Gemeinschaft möglichst einfach und sicher erreichen kann. Die Bestellung eines Verwalters ist nicht obligatorisch. (n.p. KGU 7H 15 78/7H 15 96 vom 9. September 2015, E. 5.1.3). Auch ohne offiziellen Verwalter und ohne entsprechenden Eintrag im Gravis (Grundstückinformationssystem des Kantons Luzern) kann eine Zustellung an einen Vertreter u.U. rechts-genügend sein. Dies gilt bspw. dann, wenn in der Objekt- und Eigentümerverwaltung der Stadt Luzern (NEST) eine bestimmte Person als Vertreter des Stammgrundstücks ver-

	zeichnet ist und der Vorinstanz dieses Vertretungsverhältnis bekannt war (n.p. KGU 7H 15 78/7H 15 96 vom 9. September 2015, E. 5.2). Wenn eine Gemeinde ein Baugesuch gemäss § 58 PBV im lokalen Anzeiger, im Internet sowie im Aushang des Amtshauses bekanntgibt, so hat sie sämtliche verfügbaren öffentlichen Mitteilungsträger eingesetzt, um die Bevölkerung und interessierte Dritte zu informieren. Ein Stockwerkeigentümer kann daher nicht vortragen, einzig mittels einer formrichtig eröffneten - nach seiner Auffassung an ihn persönlich gerichteten - Anstössermitteilung hätte er seine Rechte im Baubewilligungsverfahren wahren können. Wie andere einspracheberechtigte Personen, die nicht Grundeigentümer (Anstösser) im Sinn von § 193 Abs. 3 PBG sind, hätte er sich - selbst bei Auslandabwesenheit - via Internet über die öffentliche Auflage informieren können. Dies gilt insbesondere dann, wenn der Stockwerkeigentümer bereits im Vorfeld über das Bauvorhaben informiert war (n.p. KGU 7H 15 78/7H 15 96 vom 9. September 2015, E. 6.4).
Hinweise	–
Verweise	– Vollzugshilfe «Anforderungen an die Publikation von Projekten, die dem Verbandsbeschwerderecht unterliegen», BAFU Umwelt-Vollzug 2021
Skizzen	– 16 Bekanntgabe Baugesuch, Anstösser (§ 193 Abs. 3 PBG) https://baurecht.lu.ch/-/media/Baurecht/Dokumente/Skizzen_Baubegriffe_Messweisen.pdf?la=de-CH
Muster BZR	–

§ 194 *Einsprachen*

[1] Öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Einsprachen sind mit einem Antrag und dessen Begründung während der Auflagefrist schriftlich und im Doppel bei der in der öffentlichen Bekanntmachung angegebenen Stelle einzureichen.

[2] Mit der öffentlich-rechtlichen Einsprache kann die Verletzung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen, mit der privatrechtlichen Einsprache die Verletzung privater Rechte geltend gemacht werden.

[3] Die Einsprachen sind der Bauherrschaft und den Grundeigentümern innert fünf Tagen nach Ablauf der Einsprachefrist zur Stellungnahme zuzustellen.

Erläuterungen	–
PBV	– § 62 Entscheid Der früher im PBG enthaltene Hinweis, dass die Parteien mit den privatrechtlichen Einsprachen an den Zivilrichter zu verweisen sind, ist in § 62 Absatz 2 PBV aufgenommen worden.
Urteile	<u>Absatz 2</u> Grundsätzlich sind öffentlich-rechtliche Angelegenheiten von den Verwaltungsbehörden zu entscheiden, während privatrechtliche Ansprüche vor den Zivilgerichten geltend zu machen sind. Über Bestand, Inhalt und Umfang der beanspruchten privatrechtlichen Umgebungsgestaltung hat daher primär das Zivilgericht zu urteilen. Verwaltungsbehörden sind zwar in gewissen Schranken befugt, zivilrechtliche Vorfragen selbständig zu entscheiden. Sie sind aber nicht dazu verpflichtet. Im Interesse einer klaren Kompetenzausscheidung zwischen den zuständigen Organen ist bei der Entscheidung von Vorfragen Zurückhaltung zu üben. Über den Inhalt einer privatrechtlichen Dienstbarkeit darf die Baubewilligungsbehörde dann als Vorfrage entscheiden, wenn dieser leicht feststellbar ist und die Interpretation des Dienstbarkeitsvertrags ein unzweifelhaftes Resultat ergibt. Setzt die Beurteilung der Vorfrage jedoch umfangreiche Beweismassnahmen voraus, ist der Entscheid von der formell zuständigen Instanz – dem Zivilgericht – zu fällen (n.p. KGU 7H 14 329 vom 8. Februar 2016).
Hinweise	–
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 195 *Prüfung des Baugesuchs*

[1] Die Baubewilligungsbehörde prüft von Amtes wegen, ob das Bauvorhaben den öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften entspricht und ob das Baugrundstück erschlossen ist. Ist dies der Fall, ist die Baubewilligung zu erteilen. Andernfalls ist sie zu verweigern, sofern die Mängel nicht durch Auflagen und Bedingungen in der Baubewilligung behoben werden können. Vorbehalten bleibt § 182 bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen.

[2] Ist die Baubewilligung mit weiteren Bewilligungen und Verfügungen zu koordinieren, sorgt die Leitbehörde für widerspruchsfreie Entscheide und die inhaltliche Abstimmung allfälliger Auflagen und Bedingungen in der Baubewilligung und in den übrigen Entscheiden.

Erläuterungen	<u>Absatz 1</u> Diese Vorschrift entspricht Artikel 22 Absätze 2 und 3 RPG und macht deutlich, dass ein Bauvorhaben alle einschlägigen eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Bestimmungen einhalten muss, damit es bewilligt werden kann (B 119 vom 12. August 1986, S. 73 [§ 191], in: GR 1986, S. 795). <u>Absatz 2</u> Die bundesrechtlichen Bestimmungen zu den Grundsätzen der Koordination (Art. 25a RPG) sind - soweit zweckmässig - in Absatz 2 angeführt (B 76 vom 20. Oktober 2000, S. 61, in: GR 2001 S. 283).
PBV	– § 59 Vernehmlassung – § 61 Koordination § 61 bestimmt die Aufgaben der Leitbehörde und der kantonalen Entscheidsbehörde sowie einige verfahrensrechtliche Einzelheiten. Im Besonderen geregelt ist das Vorgehen, das zum Tragen kommt, wenn sich die am kantonalen Entscheid beteiligten Fachstellen in einzelnen Punkten über das Ergebnis der Interessenabwägung nicht zu einigen vermögen.
Urteile	– Im Kanton Luzern wird die Einreichung sogenannter «Mehrfachgesuche» im Baubewilligungs-verfahren als grundsätzlich nicht zulässig qualifiziert. Ein «Mehrfachgesuch» liegt vor, wenn eine parallele Einreichung zweier oder mehrerer (selbständiger) Baugesuche vorgenommen wird, welche die Überbauung oder die Nutzung der gleichen Parzelle betreffen. Anders als bei der in § 202 PBG normierten Projektänderung, bei welcher das «Grundgesuch» im Wesentlichen gleich bleibt und lediglich Anpassungen vorgenommen werden, handelt es sich bei den «Mehrfachgesuchen» um die Einreichung eines neuen Baugesuchs, das als Alternative oder auch als Variante eingereicht wird und dessen Prüfung und Beurteilung selbständig erfolgt. Das Kantonsgericht begründet die grundsätzliche Unzulässigkeit der «Mehrfachgesuche» u.a. mit der Komplexität des Baubewilligungsverfahrens, welche eine parallele Behandlung von Alternativgesuchen oder Überbauungsvarianten ausschliesst. Im Weiteren handelt es sich bei der Baubewilligung um eine Polizeibewilligung, die somit erteilt wird, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind. Bei Mehrfachbaugesuchen behält sich die Bauherrschaft vor, das eine Projekt dem an-

	deren vorzuziehen oder sich beide (bzw. mehrere) Projekte bewilligen zu lassen. Damit reklamiert die Bauherrschaft ein besonderes Feststellungsinteresse. Ein solches ist jedoch im Verhältnis zu Gestaltungsverfügung stets subsidiär. Dies muss analog auch in der Konstellation gelten, da eine Bauherrschaft voneinander unabhängige Alternativprojekte in parallelen Verfahren genehmigen lassen will. Ferner ist mit dem Grundsatz des Amtsbetriebs kaum vereinbar, wenn die Baubewilligungsbehörde von der gleichen Bauherrschaft parallel eingereichte Gesuche, die dasselbe Bauareal betreffen, entgegennehmen, formell korrekt durchführen und darüber befinden muss. Die in den letzten Jahren zunehmend festgestellte Ressourcenknappheit bei den Behörden und Gerichten würde durch die Zulassung von «Mehrfachgesuchen» zusätzlich verschärft. Schliesslich sind auch die Interessen der Nachbarn zu würdigen. Ein Nachbar muss mit Blick auf die spätere Bauausführung darauf vertrauen dürfen, dass ein bestimmtes Vorhaben von der Behörde rechtlich geprüft und seine Einwendungen im Rahmen des einheitlichen Bauentscheids berücksichtigt werden. Gestützt auf diese Gründe muss das parallele Einreichen von «Mehrfachgesuchen» als grundsätzlich nicht zulässig qualifiziert werden. Daraus ergeben sich nachfolgende Konsequenzen: 1. Wenn im Zeitpunkt der Einreichung des zweiten Gesuchs das erste Baubewilligungsgesuch bei der Baubehörde noch hängig ist, ist das zweite Gesuch umgehend zu sistieren. Die Bauherrschaft kann das zweite Gesuch bevorzugen, allerdings nur unter der Voraussetzung, dass entweder das erste Baugesuch zurückgezogen wird oder an der Fortsetzung des Verfahrens das Desinteresse erklärt wird. 2. Ist zum Zeitpunkt der Einreichung des zweiten Gesuchs das erste Baubewilligungsgesuch bei der Baubehörde bereits abgeschlossen, jedoch dagegen eine gerichtliche Beschwerde hängig, ist ebenso eine umgehende Sistierung angezeigt. Solange das erste Bauprojekt gerichtlich noch nicht rechtskräftig beurteilt ist, darf das zweite Bauverfahren nicht durchgeführt werden. 3. Wenn zum Zeitpunkt der Einreichung des zweiten Gesuchs das erste Gesuchsverfahren (allenfalls unter Einschluss eines Gerichtsverfahrens) abgeschlossen ist und eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt, darf die Bauherrschaft ein zweites Baugesuch einreichen. In diesem Fall ist die Bewilligungsbehörde gehalten, das neue Baugesuch entgegenzunehmen, das Verfahren zu eröffnen und durchzuführen. Entscheidet sich die Bau-herrschaft trotzdem das bewilligte Bauvorhaben umzusetzen, wird das zweite Baugesuch gegenstandslos und das zweite Verfahren ist als erledigt zu erklären. Wenn hingegen die Bau-herrschaft von der ersten Bewilligung keinen Gebrauch macht und das zweite Baugesuch genehmigt wird, kann sie entscheiden, welches der beiden bewilligten Bauprojekte sie realisieren will. (n.p. KGU 7H 21 224 vom 13. Juli 2022, E. 6.2. und E. 7.). – Nebenbestimmungen wie Auflagen und Bedingungen sind nur für nebensächliche oder untergeordnete Mängel anzuordnen, die ohne grosse Schwierigkeiten behoben werden können. Sie dienen nicht als Ersatz für fehlende Bewilligungsvoraussetzungen. Zudem darf keinesfalls eine Baubewilligung "auf Vorrat" erteilt werden (Wiederkehr/Richli, Praxis des allgemeinen Verwaltungsrechts, Bd. I, Zürich 2012, N 2473 und 2498 mit Hinweis, zum Ganzen auch: LGVE 2013 IV Nr. 12 E. 3.3.3) (n.p. KGU 7H 14 22 vom 27. April 2015, E. 7). – Grundsätzlich sind öffentlich-rechtliche Angelegenheiten von den Verwaltungsbehörden zu entscheiden, während privatrechtliche Ansprüche vor den Zivilgerichten geltend zu machen sind. Über Bestand, Inhalt und Umfang des Dienstbarkeitsvertrags und weiterer privater Rechte – insbesondere mit Blick auf eine behauptete vereinbarte Dachform – hat daher pri-

	mär das Zivilgericht zu urteilen. Verwaltungsbehörden sind zwar in gewissen Schranken befugt, zivilrechtliche Vorfragen selbständig zu entscheiden. Sie sind aber nicht dazu verpflichtet. Im Interesse der klaren Kompetenzausscheidung zwischen den zuständigen Organen ist bei der Entscheidung von Vorfragen Zurückhaltung zu üben. Über den Inhalt einer privatrechtlichen Dienstbarkeit bzw. Vereinbarung darf die Baubewilligungsbehörde dann als Vorfrage entscheiden, wenn dieser leicht feststellbar ist und die Interpretation des Vertrags ein unzweifelhaftes Resultat ergibt. Setzt die Beurteilung der Vorfrage jedoch umfangreiche Beweismassnahmen voraus, ist der Entscheid von der formell zuständigen Instanz - dem Zivilgericht - zu fällen (n.p. KGU 7H 14 161 vom 10. April 2015, E. 4.2.1). – Aus Artikel 29 Absatz 2 BV lässt sich keinen Anspruch auf Einsicht in interne Verwaltungsdokumente wie Entwürfe, Anträge, Notizen, Mitberichte, Hilfsbelege usw. ableiten, falls ihnen für die Behandlung eines Falls kein Beweischarakter zukommt und sie ausschliesslich der verwaltungsinternen Meinungsbildung dienen. Denn es soll verhindert werden, dass die interne Meinungsbildung der Verwaltung über die entscheidenden Aktenstücke und die erlassenen begründeten Verfügungen hinaus vollständig vor der Öffentlichkeit ausgebreitet wird (BGE 129 II 497 E. 2.2; Urteil BGer. 1C_159/2014 vom 10. Oktober 2014, E. 4.3). Keine internen Akten sind verwaltungsintern erstellte Berichte und Gutachten zu streitigen Sachverhaltsfragen; diese unterliegen praxisgemäss dem Akteneinsichtsrecht, weil der Anspruch auf rechtliches Gehör vorbehältlich gewisser Ausnahmen das Recht einschliesst, an Beweiserhebungen der Verwaltung teilzunehmen und sich zum Beweisergebnis zu äussern. Anders verhält es sich nur bei Berichten verwaltungsinterner Fachstellen, die sich darauf beschränken, an sich feststehende Tatsachen sachverständig zu würdigen (BGE 115 V 297 E. 2g/bb; vgl. BGE 104 Ia 71 mit Hinweisen). Im Rahmen der Abklärung des Sachverhalts kann die Behörde auf Antrag einer Partei oder von Amtes wegen einen Sachverständigen ernennen (§ 93 Abs. 1 VRG). Sie hat dabei die Parteien miteinzubeziehen (§ 93 Abs. 2 und 3 VRG) sowie ihnen die aus Artikel 29 Absatz 2 BV fliessenden Einsichts- und Äusserungsrechte vor der Entscheidfällung zu gewähren (§ 96 Abs. 2 VRG). Werden in einem Gutachten nur an sich feststehende Tatsachen gewürdigt, liegt kein Sachverständigengutachten im Sinne von §§ 93 ff. VRG vor. Die Abgrenzung zwischen einem Sachverständigengutachten und einer gutachterlichen Meinungsäusserung ist im Einzelfall aufgrund der verfahrensmässigen Bedeutung und des Inhalts der Meinungsäusserung der beigezogenen Experten vorzunehmen; eine generelle, schematische, formalen Gesichtspunkten folgende Abgrenzung ist nicht möglich (Urteil BGer. 2A.132/2006 vom 20. Juli 2006 E. 2.3) (n.p. KGU 7H 14 67 vom 12. Januar 2015, E. 3.2 und 3.3). – Nebenbestimmungen, wie Auflagen und Bedingungen, gestalten die in Verfügungen geregelten Rechte und Pflichten näher aus, indem sie die Voraussetzungen ihrer Wahrnehmung verdeutlichen bzw. konkretisieren. Nebenbestimmungen fallen vor allem bei Nutzungsweisen in Betracht, die je nach ihrer näheren Ausgestaltung sowohl gesetzeskonform als auch gesetzeswidrig sein können. Bedingungen und Auflagen sind dabei das Mittel, um allfällige gesetzeswidrige Auswirkungen einer Bewilligung zu verhindern (zum Ganzen: Tschannen/Zimmerli/Müller, Allgemeines Verwaltungsrecht, 3. Aufl. 2009, § 28 N 90; n.p. VGU V 10 89 vom 15. Dezember 2011, E. 4b). Nebenbestimmungen spielen bei der Erteilung von Bewilligungen eine bedeutende Rolle. So wäre eine Verweigerung der Baubewilligung unverhältnismässig, wenn erkannte Mängel durch einfa-

	che, gezielte Anordnungen behoben werden könnten. Das Prinzip der Verhältnismässigkeit kann also gebieten, eine Bewilligung nicht zu verweigern, sondern stattdessen die mildere Massnahme - d.h. die Erteilung der Baubewilligung unter Nebenbestimmungen - anzuordnen, sofern das Prinzip der Gesetzmässigkeit dies zulässt (zum Ganzen: n.p. KGU 7H 13 57 vom 8. April 2014, E. 3.2; Wirthlin, Das Legalitätsprinzip im Bereich des Planungs- und Baurechts, Ausgewählte Aspekte unter besonderer Berücksichtigung des Luzerner Rechts, in: AJP 5/2001 S. 513 ff., S. 523 mit Verweis auf LGVE 1998 II Nr. 15 E. 3b). Der Erlass einer Nebenbestimmung muss dem Gesetzmässigkeitsprinzip entsprechen und den Grundsatz der Verhältnismässigkeit beachten. Es ist jedoch nicht notwendig, dass diese ausdrücklich in einem Rechtssatz vorgesehen ist. Wo eine solche ausdrückliche gesetzliche Grundlage fehlt, kann die Zulässigkeit der Nebenbestimmung aus dem mit dem Gesetz verfolgten Zweck, aus einem mit der Hauptanordnung zusammenhängenden öffentlichen Interesse hervorgehen. Sie darf jedoch nicht sachfremd sein. Eine Bewilligung kann insbesondere dann mit einer Nebenbestimmung verbunden werden, wenn sie aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen überhaupt verweigert werden könnte (BGE 121 II 88 E. 3a; 99 Ia 482 E. 4). Den Bewilligungsbehörden steht somit ein weiter Entscheidungsspielraum zu. Des Weiteren muss die angeordnete Auflage oder Bedingung geeignet sein, das im öffentlichen Interesse angestrebte Ziel zu erreichen. Schliesslich ist die Erforderlichkeit des Eingriffs gegeben, wenn keine den Betroffenen weniger belastenden Massnahmen zur Verfügung stehen (BGE 140 III 49 E. 4.3, 132 II 485 E. 8.4) (n.p. KGU 7H 14 3 vom 9. Dezember 2014, E. 3.2 und 4). – Befangenheit von Gemeinderatsmitgliedern, die in einem Preisgericht mitgewirkt haben, im Einspracheverfahren über das gleiche Bauvorhaben. - Garantie der Unbefangenheit bei gerichtlichen und nichtgerichtlichen Behörden. Sinngemässe Anwendung derselben Kriterien bei Verwaltungsbehörden, wie sie für die Zulässigkeit der Vorbefassung in Gerichtsverfahren gelten. Unterscheidung zwischen der unverbindlichen Stellungnahme zu abstrakten Fragen, der Beantwortung konkreter Fragen, der eigentlichen Beratung der Bauherrschaft und dem verbindlichen Vorentscheid. - Befangenheit von zwei Gemeinderatsmitgliedern bejaht, die als Juroren an einem von einer Grundeigentümerin organisierten Wettbewerb mitwirkten und später über den darauf basierenden Gestaltungsplan zu entscheiden haben. Ausschlaggebend ist, dass beim Wettbewerb das Bauprojekt im Wesentlichen anhand derselben Kriterien zu prüfen war wie im Einspracheverfahren gegen den Gestaltungsplan (BGE 140 I 326 E. 5-7). – Grundsätzlich ist die elektromagnetische Verträglichkeit von Mobilfunkantennen nicht bereits im Baubewilligungsverfahren zu prüfen. Wenn ein Störungspotenzial jedoch erkennbar ist und die Gefahr von schwerwiegenden Sach- und/oder Personenschäden droht, ist im Rahmen des Vorsorgegebots die elektromagnetische Störfestigkeit bereits im Baubewilligungsverfahren zu prüfen. Zur Gefährdungsbeurteilung ist im Wesentlichen auf die Störfallverordnung vom 27. Februar 1991 (StFV; SR 814.012) abzustellen. Bei Betrieben, die der StFV nicht unterstehen, die aber dennoch mit elektronischen oder elektrischen Geräten gefährliche Stoffe verarbeiten, obliegt es deshalb in erster Linie diesen Betrieben selber zu prüfen, ob in ihrem näheren Umfeld eine allenfalls für diese Geräte störende Mobilfunkantenne errichtet wird. Nur wenn die Behörden von dermassen betroffenen Betrieben, die nicht unter die StFV fallen, durch

	Einsprechende oder gestützt auf eigenes Wissen Kenntnis davon besitzen, dass im Falle einer Störung durch elektromagnetische Strahlung eine Gefahr von schwerwiegenden Umwelt-/Sach- oder Personenschäden besteht, haben sie im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens entsprechende Abklärungen zu treffen (VGU V 12 78 vom 15. Februar 2013, E. 10d und e). – Informelle Kooperation zwischen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Baubehörde und der Bauherrschaft ist insoweit zulässig, als Parteirechte Dritter im Verfahren dadurch nicht verletzt und die Freiheit der Behörde als Entscheidungsträgerin nicht beeinträchtigt werden (VGU V 11 62_1 vom 4. Januar 2012, E. 5, in: LGVE 2012 II Nr. 6). – Ist eine Strasse, über die ein Logistikzentrum erschlossen werden soll, unter Berücksichtigung der Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute deutlich zu schmal, um den zu erwarteten Lastwagenverkehr ohne Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit aufzunehmen, kann ein Bauvorhaben nicht als hinreichend erschlossen qualifiziert werden. Diesbezüglich fehlt es an einer unabdingbaren Bauvoraussetzung (VGU V 10 316 vom 15. April 2011, E. 3). – Soweit durch Bauten und Anlagen oder Teilen davon Verkehr verursacht oder vermehrt wird, ist der Bauherr grundsätzlich verpflichtet, die erforderlichen Abstell- und Verkehrsflächen zu erstellen, deren Ausmass die Gemeinde in der Baubewilligung festzulegen hat. Denn die Lösung der Zufahrts- und Parkierungsproblematik ist eine wesentliche Bewilligungsvoraussetzung. Die Verschiebung der Parkierungsproblematik in ein späteres Verfahren geht schon mit Blick auf die erforderliche Einheit des Baubewilligungsentscheids nicht an. Zudem bedarf das Erstellen von Abstellflächen ausserhalb der Bauzone einer Ausnahmebewilligung, weshalb deren Zahl und Anordnung bekannt sein und zwingend in den Entscheid über die Ausnahmebewilligung einbezogen werden müssen. Eine Ausnahmebewilligung bedarf einer umfassenden Abwägung aller massgeblicher privater und öffentlicher Interessen. Diese umfassende Gesamtwürdigung setzt vollständige Beurteilungsgrundlagen voraus, die hier fehlen. Es liegt keine genaue Plandokumentation vor und es mangelt an einem klaren, umfassenden Betriebs- und Nutzungskonzept. Nur mit einem solchen lassen sich jedoch abschliessende Aussagen zur Benützungsintensität machen. Erst wenn diese bekannt ist, können der Umfang des partiell reklamierten öffentlichen Interesses und die ungelöste Erschliessungs- und Parkierungsfrage, die wiederum Auswirkungen hat auf die Immissionen (Anzahl Abstellflächen, Ausbaugrad der Zufahrtsstrasse, Anzahl Fahrten) beurteilt werden (VGU V 05 116_1 vom 16. Oktober 2006, E. 8). – Bau- und Rechtsmittelbehörden auferlegen sich bei zivilrechtlichen Vorfragen Zurückhaltung und beschränken sich auf die Prüfung der Frage, ob das Bauvorhaben in offenkundiger Weise Eigentumsrechte verletzt. Die Grenzziehung des Grundeigentums in vertikaler Richtung ist heikel, denn diese erfolgt gemäss Artikel 667 Absatz 1 ZGB, soweit an der Ausübung des Eigentums ein schutzwürdiges Interesse besteht. In dieser Hinsicht steht den Behörden ein erheblicher Ermessensspielraum zu. Ist nicht zu erkennen, inwiefern ein Nachbar ein besseres Recht am Untergrund des fremden Grundstückes haben könnte, muss die Gemeinde das Baugesuch betreffend eine bauliche Inanspruchnahme des benachbarten Untergrundes abweisen (VGU V 01 20_2 vom 5. Dezember 2003, E. 4, in: LGVE 2003 II Nr. 15). – Falls der Gemeinderat im Rahmen der Prüfung eines Bauvorhabens ein

	Gutachten einholt, darf er dieses nicht unbesehen übernehmen, sondern er hat dieses vorab pflichtgemäss zu würdigen (VGU V 94 127 vom 15. Januar 1996, in: LGVE II Nr. 39). – Unter den im Baubewilligungsverfahren massgebenden «öffentlich-rechtlichen» Vorschriften sind nur diejenigen zu verstehen, die raumordnungsrelevante Anforderungen an Bauvorhaben enthalten (VGU V 91 26 vom 21. Oktober 1991, E. 2, in: LGVE 1991 II Nr. 3). – Dient eine Ortsbesichtigung dazu, einen streitigen Sachverhalt festzustellen, so müssen die am Verfahren Beteiligten auf Grund von Art. 4 BV zum Augenschein beigezogen werden. Wird ein Augenschein ohne Parteien vorgenommen, so genügt die nachträglich gestützt auf § 104 VRG eingeräumte Möglichkeit, zum Augenscheinsprotokoll Stellung zu nehmen, den Anforderungen an das rechtliche Gehör nicht (BGE 116 Ia 94 E. 3).
Hinweise	–
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 196 *Entscheid und Eröffnung*

[1] Die Gemeinde entscheidet nach Ablauf der Einsprachefrist ohne Verzug über das Baugesuch und die öffentlich-rechtlichen Einsprachen, sobald die Stellungnahmen der interessierten kantonalen Stellen vorliegen oder die dafür gesetzte Frist unbenützt verstrichen ist. Dasselbe gilt für die kantonale Behörde, welche in einem Entscheid die erforderlichen Bewilligungen und Verfügungen aller kantonalen Stellen erlässt, die mit der Baubewilligung zu koordinieren sind.

[2] Sollen in den gesetzlich vorgesehenen Fällen Ausnahmen von den Vorschriften dieses Gesetzes bewilligt werden, sind diese in der Baubewilligung einschliesslich Auflagen und Bedingungen ausdrücklich festzuhalten. Es ist darzulegen, dass die Ausnahmen keine öffentlichen Interessen verletzen, unter angemessener Abwägung der beteiligten privaten Interessen gestattet werden können und auch allfällige besondere gesetzliche Voraussetzungen erfüllt sind.

[3] Der Entscheid über das Baugesuch und die Einsprachen werden der Bauherrschaft, den Grundeigentümern und den Einsprechern schriftlich durch Zustellung des Entscheids eröffnet. Sind neben der Baubewilligung weitere Bewilligungen und Verfügungen in der gleichen Sache erforderlich, eröffnet die Leitbehörde alle Entscheide nach Möglichkeit gemeinsam und gleichzeitig.

[4] Zusammen mit den Entscheiden ist der Bauherrschaft ein Satz der mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Pläne zu übermitteln.

Erläuterungen	Auch hier ist den Bestimmungen in Artikel 25a RPG zu den Grundsätzen der Koordination Rechnung getragen worden (B 76 vom 20. Oktober 2000, S. 61, in: GR 2001 S. 283).
PBV	– § 59 Vernehmlassung – § 60 Kantonale Entscheidsbehörde Im Verhältnis zwischen den Gemeinden und dem Kanton gilt weiterhin das Koordinationsmodell, wie es bei Baubewilligungsverfahren seit längerer Zeit Anwendung findet. Auf der Ebene des Kantons dagegen gilt das Konzentrationsmodell. Dementsprechend ist in jenen Fällen, in denen das Nutzungsplanungs- oder das Baubewilligungsverfahren das Leitverfahren ist (§ 192a Abs. 4 PBG), in der Verordnung festzulegen, wer einzige kantonale Entscheidsbehörde ist; als solche werden das BUWD, wenn die Baubewilligung mit Bewilligungen oder Verfügungen mindestens eines Departements zu koordinieren ist, für die anderen Fälle die DS rawi bestimmt. – § 61 Koordination § 61 bestimmt die Aufgaben der Leitbehörde und der kantonalen Entscheidsbehörde sowie einige verfahrensrechtliche Einzelheiten. Im Besonderen geregelt ist das Vorgehen, das zum Tragen kommt, wenn sich die am kantonalen Entscheid beteiligten Fachstellen in einzelnen Punkten über das Ergebnis der Interessenabwägung nicht zu einigen vermögen. – § 62 Entscheid

Urteile	– Eine bloss teilweise Bewilligung eines Bauprojekts ist nur dann zulässig, wenn der bewilligte Teil des Projekts unabhängig vom nicht bewilligten Teil beurteilt werden kann. Dies bedingt, dass die beiden Teile des Projekts ohne deren Veränderung klar voneinander getrennt werden können. Dies ist z.B. dann nicht der Fall, wenn ein EFH und die dazu nötigen Auto-Abstellplätze separat voneinander bewilligt werden sollen, wenn ohne letztere die Erschliessung nicht sichergestellt ist (KGU 7H 15 156 vom 6. März 2018, E.4.2.5.). – Nebenbestimmungen zu einer Baubewilligung sind gerechtfertigt, wenn die Bewilligung ohne Nebenbestimmung verweigert werden müsste. Die Bewilligung wird dann nicht verweigert, sondern es wird stattdessen die mildere Massnahme – nämlich die Erteilung der Bewilligung in Verbindung mit einer sach- und zweckmässigen Nebenbestimmung – angeordnet. Nebenbestimmungen, Auflagen und Bedingungen, die völlig ausserhalb des Gesetzeszwecks liegen oder in keinem sachlichen Zusammenhang zum Prüfungsgegenstand der Hauptanordnung stehen, sind unzulässig. Eine Nebenbestimmung, die die Erschliessung anordnet, setzt voraus, dass die fehlende Erschliessung innerhalb nützlicher Frist überhaupt erstellt werden kann. Andernfalls würde die Erteilung der Baubewilligung mit einer solchen Nebenbestimmung keinen Sinn ergeben (KGU 7H 15 156 vom 6. März 2018, E.4.3.2. ff.). – Ersucht eine Person um eine Bewilligung, so muss sie auch damit rechnen, dass die Erteilung derselben abgelehnt werden kann. Bei einem geplanten Bauvorhaben hat das zur Folge, dass es entweder nicht so erstellt werden kann wie gewünscht oder dass das Vorhaben überhaupt nicht realisierbar ist. Ein negativer, den Gesuchsteller belastender Entscheid muss damit stets - ohne besondere behördliche "Vorwarnung" - in Kauf genommen werden. Das rechtliche Gehör ist im Rahmen einer Baukontrolle hinreichend gewahrt, wenn der Sachverhalt in Gegenwart des Verfügungsadressaten festgestellt wird (BVR 1993 S. 207 f.). Dies ist anders bei den Fällen, auf welche § 46 VRG abzielt: dann nämlich, wenn ein Entscheid von einer Partei nicht anbegehrt worden ist, die betroffene Person also nicht weiss, dass allenfalls ein sie belastender Entscheid von den Behörden ins Auge gefasst wird, muss die Behörden sie vorab darüber informieren und ihr Gelegenheit geben, sich mündlich oder schriftlich zu äussern (vgl. dazu VGU V 04 2 17. Februar 2005, E. 3b) (n.p. KGU 7H 14 153 vom 24. Juni 2015, E. 2.2). – Die Baubewilligung ist eine sachbezogene Bewilligung und grundsätzlich nicht an eine bestimmte Person gebunden. Sie haftet am Grundstück und ist mit diesem übertragbar. Sie gilt mit den in ihr enthaltenen Nebenbestimmungen für den jeweiligen Eigentümer oder die jeweilige Eigentümerin des Grundstücks. Beim Rechtsnachfolger entsteht nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung und Lehre originär eine eigene bauordnungsrechtliche Zustandsverantwortlichkeit; selbst wenn der Rechtsnachfolger im damaligen Zeitpunkt nicht Adressat der Baubewilligung war, ist ihm als neuem Eigentümer ein allfälliger rechtswidriger Zustand grundsätzlich zuzurechnen (n.p. KGU 7H 14 317 vom 16. April 2015, E. 5.2). – Nach § 196 Absatz 1 PBG entscheidet die Gemeinde nach Ablauf der Einsprachefrist ohne Verzug über das Baugesuch und die öffentlich-rechtlichen Einsprachen. Weder das Gesetz noch die Verordnung verlangen von der kommunalen Baubehörde die Durchführung einer Einspracheverhandlung (vgl. §§ 194 ff. PBG; § 62 Abs. 1 PBV) (n.p. KGU V 13 19 vom 17. November 2014, E. 5.3).

	– Befangenheit von Gemeinderatsmitgliedern, die in einem Preisgericht mitgewirkt haben, im Einspracheverfahren über das gleiche Bauvorhaben. - Garantie der Unbefangenheit bei gerichtlichen und nichtgerichtlichen Behörden. Sinngemässe Anwendung derselben Kriterien bei Verwaltungsbehörden, wie sie für die Zulässigkeit der Vorbefassung in Gerichtsverfahren gelten. Unterscheidung zwischen der unverbindlichen Stellungnahme zu abstrakten Fragen, der Beantwortung konkreter Fragen, der eigentlichen Beratung der Bauherrschaft und dem verbindlichen Vorentscheid. - Befangenheit von zwei Gemeinderatsmitgliedern bejaht, die als Juroren an einem von einer Grundeigentümerin organisierten Wettbewerb mitwirkten und später über den darauf basierenden Gestaltungsplan zu entscheiden haben. Ausschlaggebend ist, dass beim Wettbewerb das Bauprojekt im Wesentlichen anhand derselben Kriterien zu prüfen war wie im Einspracheverfahren gegen den Gestaltungsplan (BGE 140 I 326 E. 5-7). – Die Erteilung von Sonder- und Ausnahmebewilligungen einer Fachinstanz an die Bauherrschaft müssen dem benachbarten Grundeigentümer nicht zur Kenntnis gebracht werden; analoge Anwendung der Rechtsprechung zum Augenschein (VGU V 11 26_1 vom 12. September 2011, E. 4b). – Über die Baueinsprache ist im gleichen Entscheid zu befinden wie über die Baubewilligung, denn der Entscheid über die Einsprache in Bausachen ist Bestandteil des Entscheids betreffend die Beurteilung eines Baugesuchs und hat keine selbständige Bedeutung. Grundsatz der Gesamtbeurteilung (VGU V 10 216_2 vom 15. November 2010, E. 4, in: LGVE 2010 II Nr. 17). – In einem koordinationsbedürftigen Baubewilligungsverfahren sind die verschiedenen Bewilligungen nach Möglichkeit durch die Leitbehörde gemeinsam und gleichzeitig zu eröffnen. Kann eine der erforderlichen Bewilligungen oder Verfügungen wegen offensichtlicher Rechtsverletzung nicht erteilt werden, darf die Baubewilligungs- oder die kantonale Leit- oder Entscheidsbehörde darüber vorweg mit separater Verfügung entscheiden (VGU V 02 213_1 vom 28. November 2003, E. 5a). – Soweit eine Einsprache im Baubewilligungsverfahren damit begründet wird, dass eine Personaldienstbarkeit mit Baubeschränkungen zu Lasten des Baugrundstücks im Grundbuch zu Unrecht gelöscht worden sei, ist sie privatrechtlicher Natur. Daran ändert sich nichts, wenn in der Erteilung der Zustimmung des Gemeinderats zur Löschung der Gemeindeservitut ein Verstoss gegen die öffentlichen Interessen sowie gegen Treu und Glauben erblickt wird, weil die infolge der grundbuchlichen Löschung untergegangene Rechtswirkung nicht im Baubewilligungsverfahren, sondern nur aufgrund einer Grundbuchberichtigungsklage aufleben kann (VGU V 98 163 vom 16. Februar 1999, in: LGVE 1999 II Nr. 23).
Hinweise	–
Verweise	– § 192a PBG (Leitverfahren und Leitbehörde)
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 198 *Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren*

Für die vom Regierungsrat in der Verordnung bezeichneten Bauten, Anlagen und Änderungen derselben, über die in einem vereinfachten Baubewilligungsverfahren entschieden werden kann, gilt abweichend von den Bestimmungen in den §§ 188 ff., dass

a. dem Baugesuch nur ein Situationsplan und die weiteren jeweils noch erforderlichen Unterlagen beizulegen sind,
b. das Bauprojekt nicht auszustecken ist,
c. das Baugesuch weder öffentlich bekannt zu machen noch öffentlich aufzulegen ist,
d. das Baugesuch den betroffenen Grundeigentümern, die dem Bauvorhaben nicht durch Unterschrift zugestimmt haben, mit dem Hinweis bekannt zu geben ist, dass sie innert 10 Tagen Einsprache erheben können.

e. … [aufgehoben]

Erläuterungen	Nach Artikel 22 Absatz 1 RPG brauchen grundsätzlich alle Bauten und Anlagen eine behördliche Bewilligung. Die Kantone dürfen aber bestimmte Bauvorhaben einem vereinfachten Verfahren unterwerfen. § 198 enthält eine solche Regelung (B 119 vom 12. August 1986, S. 74 [§ 194], in: GR 1986, S. 796). Die Bestimmungen zum vereinfachten Baubewilligungsverfahren sind so geordnet, dass – gemäss § 184 Absatz 3a PBG in der Verordnung jene Bauten und Anlagen und jene Änderungen derselben angeführt sind, deren Beurteilung in einem vereinfachten Baubewilligungsverfahren erfolgen kann, – in § 198 einzig festgelegt ist, welche Vereinfachungen bei dieser besonderen Verfahrensart zum Tragen kommen. Dieses System ist übersichtlich und gestattet es, allfälligen Veränderungen in der Praxis vor allem im Zusammenhang mit der Frage, welche Bauten, Anlagen und Änderungen (baulich und in der Nutzung) sich im vereinfachten Baubewilligungsverfahren beurteilen lassen, einfacher und schneller Rechnung zu tragen. Die Vereinfachungen selbst, die den bundesrechtlich zulässigen Rahmen ausschöpfen, sind im Gesetz konkret festgelegt (eingeschränkter Umfang der Beilagen zum Baugesuch; Wegfall der Aussteckung, der öffentlichen Bekanntmachung und der öffentlichen Auflage; verkürzte Einsprachefrist [Unterabs. a - d]) (B 76 vom 20. Oktober 2000, S. 62, in: GR 2001, S. 283 f.).
PBV	– § 53 Baubewilligungspflichtige Bauten und Anlagen In Absatz 2 sind Bauten und Anlagen angeführt, über deren Erstellung, bauliche Änderung oder Änderung in der Nutzung - unter Vorbehalt von Absatz 3 (Koordinationsgebot) - im vereinfachten Baubewilligungsverfahren nach § 198 PBG entschieden werden kann, wenn keine wesentlichen öffentlichen oder privaten Interessen dagegensprechen.
Urteile	– Ein nicht zonenkonformes Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen kann nicht im vereinfachten Verfahren geprüft werden. Daran ändert der Hinweis auf bescheidene Baukosten nichts (VGU V 98 257 vom 17. Juni 1999, E. 3, in: LGVE 1999 II Nr. 11).

Hinweise	– Im vereinfachten Baubewilligungsverfahren sind nach § 198 Buchstabe d PBG - nicht mehr die Anstösser, sondern nur noch - die "betroffenen" Grundeigentümerinnen und -eigentümer anzuschreiben. Wer betroffen ist, muss im Einzelfall abgeklärt werden. Der Kreis der "Betroffenen" kann grösser, aber auch kleiner sein als derjenige der Anstösser. Im Zweifel sind die Anstösser anzuschreiben. Beispiel: Bei einer geplanten Windschutzverglasung auf einer Seite des Hauses ist es möglich, dass nicht alle Anstösser betroffen sind.
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 198a *Behandlungsfristen* Der Regierungsrat legt in der Verordnung für alle Verfahren zur Errichtung, Änderung oder Zweckänderung von Bauten und Anlagen Fristen und deren Wirkungen fest.	
Erläuterungen	Das Bundesrecht verlangt von den Kantonen gemäss Artikel 25 Absatz 1bis RPG, dass sie für alle Verfahren zur Errichtung, Änderung oder Zweckänderung von Bauten und Anlagen Fristen und deren Wirkungen festlegen. Die Pflicht der Kantone zur Einführung von Verfahrensfristen beschränkt sich folglich nicht allein auf das Baubewilligungsverfahren im engeren Sinn, sondern umfasst alle erstinstanzlichen Verfahren, die in der gleichen Sache - also zur Errichtung, Änderung oder Zweckänderung einzelner Bauten oder Anlagen - erforderlich sind. Die als Ordnungsfristen konzipierten Behandlungsfristen und deren Wirkungen sind im Einzelnen in der PBV - als Ausführungsrecht zum RPG - festgelegt. Dabei ist davon abgesehen worden, für jeden einzelnen Verfahrensschritt Maximalfristen zu bestimmen, da sich mit einem solchen Konzept eine insgesamt zu lange Verfahrensdauer ergibt. Vielmehr sind nach den im Rahmen der wirkungsorientierten Verwaltung entwickelten Grundsätzen Zielvorgaben festlegt, deren Anwendung in den weitaus meisten Fällen zu einem Abschluss der Baubewilligungsverfahren in kürzester Zeit führen (B 76 vom 20. Oktober 2000, S. 62 f., in: GR 2001, S. 284).
PBV	– § 63 Fristen Bei den ordentlichen Baubewilligungsverfahren sind 80 Prozent der Fälle im Jahr innert 40 Arbeitstagen abzuschliessen (Abs. 2). Dies entspricht einer durchschnittlichen Bearbeitungszeit von rund zwei Monaten, was - namentlich nach den Angaben der auf der kommunalen Stufe in erster Linie betroffenen Gemeindeingenieure - realistisch und angemessen ist. Die Abläufe auf kantonaler Stufe werden mit Blick darauf zu straffen sein. Das vereinfachte Baubewilligungsverfahren soll durchschnittlich 15 Arbeitstage weniger lang dauern (Abs. 1). Davon sind rund zehn Tage durch die kürzere Einsprachefrist (ohne öffentliche Auflage) begründet. Eine weitere Verfahrensverkürzung kann erreicht werden, wenn die Baubewilligungskompetenz an eine dem Gemeinderat untergeordnete Stelle delegiert wird (vgl. § 1 PBG).
Urteile	– Eine formelle Rechtsverweigerung liegt vor, wenn eine Behörde ein Gesuch, dessen Erledigung in ihre Kompetenz fällt, nicht an die Hand nimmt und behandelt. Zeigt sich die zuständige Behörde zwar bereit, einen Entscheid zu treffen, fällt sie diesen jedoch nicht innert der Frist, welche gesetzlich vorgeschrieben oder nach der Natur und dem Umfang der Sache sowie nach der Gesamtheit der übrigen Umstände als angemessen erscheint, verstösst sie gegen das Rechtsverzögerungsverbot. Aus § 68 Absatz 2 aPBV [diese Bestimmung ist als § 63 Abs. 2 in die PBV übernommen worden], wonach die Baubewilligungsbehörde 80 Prozent der Fälle im Jahr innert 40 Arbeitstagen nach Eingang des Baugesuchs mit Entscheid abzuschliessen hat, kann für den konkreten Einzelfall nicht eine genau bestimmte Behandlungsdauer abgeleitet werden. Die Rüge der Rechtsverzögerung ist daher nach der Natur und dem Umfang der Sache sowie nach der Gesamtheit der übrigen Umstände zu beurteilen (Entscheid W 2002 7 der Regierungsstatthalterin des Amtes Willisau vom

	26. Juni 2002, E. 4, in: LGVE 2002 III Nr. 7).
Hinweise	–
Verweise	– Artikel 25 Absatz 1bis RPG (Festlegung von Verfahrensfristen)
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 200 *Baubeginn*

[1] Vor dem unbenützten Ablauf der Beschwerdefrist oder vor der rechtskräftigen Erledigung eines ordentlichen Rechtsmittels und vor der Leistung einer allfälligen Sicherheit nach § 204 darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden. Die zuständige Behörde kann dem Bauherrn in begründeten Fällen und auf sein Risiko den vorzeitigen Baubeginn bewilligen.

[2] Die für die Bauausführung verantwortlichen Personen (Architekt, Ingenieur, Bauunternehmer usw.) sind verpflichtet, sich vor Beginn der Bauarbeiten zu vergewissern, ob eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt.

Erläuterungen

Allgemein

Die Frage, welche Arbeiten als Baubeginn anzusehen sind, ist in der Praxis zu entscheiden. Dabei sind alle objektiven und subjektiven Momente zu berücksichtigen. Von entscheidender Bedeutung ist, ob alle diese Umstände zur Überzeugung berechtigen, dass die Bauherrschaft ernsthaft mit den Bauarbeiten begonnen hat, oder ob angenommen werden muss, sie versuche, den unmittelbaren Bauwillen bloss vorzutäuschen. Als Grundsatz gilt, dass zum Baubeginn alle jene Arbeiten zu zählen sind, die der Bauwillige nicht ausführen würde, wenn die Baubehörde sein ganzes Bauvorhaben ablehnte. Demnach darf im Allgemeinen davon ausgegangen werden, dass bei Neubauten der Aushub als Baubeginn gilt (B 119 vom 12. August 1986, S. 74 f. [§ 196], in: GR 1986, S. 796 f.).

Absatz 1

Ein vorzeitiger Baubeginn in begründeten Fällen ist - im Gegensatz zu einer früheren Regelung - nicht auf Aushubarbeiten beschränkt. Gerade bei Umbauten im Innern von Gebäuden kann ein Bedürfnis gegeben sein, vorzeitig mit den Bauarbeiten beginnen zu können. In solchen Fällen soll es ausnahmsweise zulässig sein, vor Eintritt der Rechtskraft des Baubewilligungsentscheides auf Risiko der Bauherrschaft mit den Bauarbeiten beginnen zu können. Eher unproblematisch ist ein solches Vorgehen dort, wo keine Einsprachen gegen das Bauvorhaben eingehen. Falls aber über Einsprachen zu befinden ist, soll ein vorzeitiger Baubeginn nur sehr zurückhaltend gewährt werden, beispielsweise wenn lediglich die Farbe der Fassade oder die Umgebungsgestaltung umstritten ist (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 62, in: KR 2013, S. 589).

Für einen vorzeitigen Baubeginn ist ein Entscheid der Bewilligungsbehörde erforderlich. Über den vorzeitigen Baubeginn kann - wenn ein entsprechender Antrag vorliegt - bereits im Rahmen der Baubewilligung, jederzeit aber auch später gesondert entschieden werden. Solange die Baubewilligung nicht rechtskräftig ist, muss die Bewilligung des vorzeitigen Baubeginns auch den Einsprecherinnen und Einsprechern eröffnet werden (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 62, in: KR 2013, S. 589).

PBV

–

Urteile

– Ist eine Erdwärmesonde Bestandteil der Heizung und damit des Bauvor-

	habens (Einfamilienhaus), unterliegt sie auch dessen Bewilligungspflicht. Damit richtet sich der Baubeginn für die Bohrung der Erdwärmesonde nach § 200 PBG. § 200 Absatz 1 PBG enthält indessen 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).
Hinweise	–
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 201 *Geltungsdauer der Baubewilligung*

[1] Die Baubewilligung erlischt,
a. wenn die Baute oder Anlage nicht innerhalb von zwei Jahren, vom Tag des Eintritts der Rechtskraft der Baubewilligung oder im Fall einer Zivilklage vom Tag der rechtskräftigen Erledigung an gerechnet, begonnen wird,
b. wenn die Bauarbeiten unterbrochen wurden und innerhalb einer von der Gemeinde festzusetzenden Frist nicht vollendet werden.

[2] Die Gemeinde kann auf Gesuch die Gültigkeit einer Baubewilligung, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen, um längstens drei Jahre erstrecken, sofern sich weder am bewilligten Projekt noch in dessen nächster Umgebung, noch an den einschlägigen Bau- und Nutzungsvorschriften etwas wesentlich geändert hat. Das Gesuch ist vor Ablauf der Frist gemäss Absatz 1a zu stellen.

Erläuterungen	Früher erlosch eine Baubewilligung, wenn nicht innerhalb eines Jahres seit deren Rechtskraft mit dem Bau begonnen wurde. Bei einzelnen, insbesondere grösseren Projekten kann es etwa aus konjunkturellen Gründen oder bei langwierigen Bewilligungsverfahren als Folge von Einsprachen und Beschwerden ohne Zutun oder Verschulden der Bauherrschaft zu Verzögerungen kommen, wie dies auch in der Motion M 502 von Marcel Omlin (eröffnet am 14. September 2009) über die Änderung des § 201 PBG (vom Kantonsrat erheblich erklärt am 23. März 2010 [KR 2010, S. 903]) vorgebracht wurde. In diesen Fällen war die gesetzlich geregelte Verlängerung der Gültigkeit der Baubewilligung um bloss ein Jahr unbefriedigend. Gerade auch im Vergleich zur Geltungsdauer eines Gestaltungsplanes war die Frist eher kurz bemessen. So erlischt der Gestaltungsplan erst, wenn nicht innert fünf Jahren seit seinem Inkrafttreten mit den Bauarbeiten begonnen wird. Zudem besteht die Möglichkeit, die Geltungsdauer des Gestaltungsplanes nochmals zweimal um zwei Jahre zu verlängern. Im Sinn des erwähnten Vorstosses ist deshalb in Absatz 1 eine Gültigkeitsdauer der Baubewilligung von zwei Jahren bestimmt worden. Gemäss Absatz 2 kann die Geltungsdauer zudem um maximal drei Jahre verlängert werden, wenn dem keine öffentlichen Interessen entgegenstehen und sich weder am bewilligten Projekt noch in dessen nächster Umgebung, noch an den einschlägigen Bau- und Nutzungsvorschriften etwas wesentlich geändert hat (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 63, in: KR 2013, S. 589 f.). Im letzten Satz des Absatzes 2 ist die Praxis gesetzlich verankert, nach der das Gesuch um Verlängerung der Gültigkeit einer Baubewilligung vor Ablauf der Frist gemäss Absatz 1a zu stellen ist. Der Verlängerungsentscheid der Gemeinde muss somit nicht während der Zweijahresfrist der Gültigkeit der Baubewilligung gefällt werden (B 119 vom 12. August 1986, S. 75 [§ 197], in: GR 1986, S. 797).
PBV	–
Urteile	– Das Erlöschen der Baubewilligung ist die in dieser Bestimmung klar vorgesehene Rechtsfolge, welche bei Verpassen der Fristen von § 201 PBG ohne Weiteres eintritt. Eine weitere Androhung des Erlöschens der Bewilligung ist entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin nicht erforder-

	lich. Ebenso wenig muss das Erlöschen einer Bewilligung unter diesen Umständen noch eigens verfügt werden. Das Erlöschen der Baubewilligung tritt erst ein, wenn die (rechtskräftig) angesetzte Frist abgelaufen ist, ohne dass die abgebrochenen Bauarbeiten zuvor wiederaufgenommen und vollendet worden sind. Nach der Rechtsprechung des ehemaligen Verwaltungsgerichts (heute Kantonsgericht) kann die Gemeinde gestützt auf diese gesetzliche Grundlage bei längerem Bauunterbruch die Beendigung der Bauarbeiten innert nützlicher Frist anordnen. Mit dieser Vorschrift soll einerseits die Nachbarschaft, anderseits aber auch die Öffentlichkeit vor dem Anblick einer Bauruine bewahrt und vor übermässig lange andauernden potentiellen Gefahrenherden wie Baustellen geschützt werden (KGU 7H 21 257 vom 22.03.2022, E. 6.2). – Gesuch um Verlängerung der Baubewilligung zu Recht abgelehnt, da das betroffene Bauvorhaben mit verschiedenen, einschlägigen Vorschriften des totalrevidierten BZR (Einführung IVHB) nicht vereinbar ist. (n.p. KGU n.p. 7H 19 197 vom 3. April 2020, E. 8.1.). – Die Baubewilligungsbehörde, die für den Erlass einer Baubewilligung und die Verlängerung ihrer Gültigkeit zuständig ist, hat auch über den Ablauf der Gültigkeitsdauer zu befinden (n.p. KGU 7H 17 165 vom 26. April 2018, E.3.4). – Bei den in § 201 Abs. 1 PBG verankerten Fristen handelt es sich um Verwirkungsfristen. Hat einmal die Frist zu laufen begonnen, ist ein Stillstand oder eine Unterbrechung ausgeschlossen, und nach Ablauf der im Gesetz erwähnten Zeitspanne verfällt die Baubewilligung (n.p. KGU 7H 17 165 vom 26. April 2018, E.4.1). – Die Geltungsdauer einer Fristverlängerung einer am 23. Januar 2013 erteilten Baubewilligung richtet sich nach neuem Recht, beträgt also 2 Jahre. Die Fristverlängerung um ein weiteres Jahr beginnt erst mit der Rechtskraft des Verlängerungsentscheids zu laufen. Wird die Frist bis 9. Januar 2016 verlängert, und der Entscheid in der Folge angefochten, beginnt die Frist erst mit der Rechtskraft des Urteils des Kantonsgerichts, also nach Ablauf der Beschwerdefrist an das Bundesgericht (8. April 2016), zu laufen. Damit verstreicht die von der Gemeinde bewilligte Verlängerung am 8. April 2017 (n.p. KGU 7H 17 165 vom 26. April 2018, E.4.2). – Als Beispiele für den Baubeginn kommen praxisgemäss in Betracht Aufwenden bereits ins Gewicht fallender Geldmittel für die Ausführung der Bauten; Fortsetzen der Bauarbeiten in einem normalen Rhythmus; Vornahme von Veränderungen, die für sich allein genommen bewilligungsbedürftig sind; Aushub eines nicht nur geringfügigen Teiles der Baugrube; aufwendige technische Vorkehren, wie Erstellen der Fundamente; Abbruch eines Altbaus, der deshalb erfolgt, um dem bewilligten Neubau Platz zu machen. Blosse Vorbereitungsarbeiten wie das Aufstellen der Profile und des Schnurgerüstes, das Aufräumen des Bauterrains, das Aufstellen von Baubaracken, Arbeitsvergebungen und dergleichen können hingegen ebenso wenig als sichere Anzeichen ernsthaften Baubeginns betrachtet werden wie der erste Spatenstich oder die erste Traxbewegung für den Aushub (E.5.3.3). – Nicht jedes Bewilligungsverfahren, welches im Nachgang eines rechtskräftigen Baubewilligungsentscheids in Bezug auf das gleiche Bauprojekt durchgeführt wird, verlängert dessen Geltungsdauer oder führt zu einem Neubeginn der Gültigkeitsfrist. So beginnt die Frist für die Geltungsdauer

	der Baubewilligung ungeachtet des Umstands zu laufen, dass die Farb- und Umgebungsgestaltung in einem separaten, späteren Baubewilligungsverfahren beurteilt werden müssen, denn diese nebensächlichen Aspekte stellen die Rechtskraft der Baubewilligung nicht in Frage. Ebenso wenig beginnt die Frist für die Geltungsdauer der Baubewilligung neu zu laufen bei Änderungen, welche die Gemeinde von sich aus bewilligen kann (§ 202 Abs. 3 PBG). Wird indessen eine wesentliche Projektänderung beantragt, die im Rahmen eines ordentlichen Baubewilligungsverfahrens zu beurteilen ist, gilt in der Regel als neuer Anfangszeit-punkt der Geltungsdauer die formelle Rechtskraft des Projektänderungsentscheids und ist innerhalb der nächsten zwei Jahre in Angriff zu nehmen. Dieser Neubeginn der Frist setzt aber voraus, dass der Projektänderung im Vergleich zum bewilligten Projekt ein nicht unerhebliches Gewicht zukommt. Oder anders gewendet: Auch wenn eine Projektänderung im ordentlichen Baubewilligungsverfahren bewilligt wird, aber im Verhältnis zum bewilligten Projekt lediglich von untergeordneter Bedeutung ist, vermag sie keine neue Frist auszulösen. Schliesslich gilt auch in diesem Zusammenhang, dass eine Projektänderung nicht in täuschender Absicht vorgeschoben werden darf, um den Fristenlauf neu beginnen zu lassen (E.6.3). (n.p. KGU 7H 17 165 vom 26. April 2018, E. 6.3). – Die Verlängerung der Geltungsdauer einer Baubewilligung betrifft eine res iudicata. Darüber darf im Verlängerungsverfahren nicht noch einmal befunden werden. Im Verlängerungsverfahren kommt den Grundeigentümern und den Gesuchstellern, nicht aber den Beschwerdeführern (ungeachtet ihrer Beteiligung als Einsprecher im Baubewilligungsverfahren) Parteistellung zu. Infolgedessen haben letztere auch keine Parteirechte. Damit handelt es sich beim Verlängerungsverfahren nicht um ein Mehrparteienverfahren (Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 13 31 vom 5.5.2014 E. 3.4.2 und 3.4.3). Es steht der Baubewilligungsbehörde daher zu, den Verlängerungsentscheid ohne Einbezug Dritter zu fällen. Private Interessen reichen nach dem klaren Wortlaut von § 201 Abs. 2 PBG nicht für die Begründung einer Anfechtungslegitimation, da die Verlängerung nur bei entgegenstehenden öffentlichen Interessen zu verweigern ist. Für die Beachtung und Durchsetzung der öffentlichen Interessen, die nach Eintritt der Rechtskraft einer Baubewilligung durch die Verlängerung ihrer Gültigkeitsdauer beeinträchtigt werden könnten, ist die Baubewilligungsbehörde zuständig (n.p. Urteil KGU 7H 15 107 vom 16. Februar 2016, E. 2.3, 2.4.1). – Die Frist für die Geltungsdauer der Baubewilligung beginnt ungeachtet des Umstandes zu laufen, dass die Farb- und Umgebungsgestaltung in einem separaten, späteren Baubewilligungsverfahren beurteilt werden müssen, denn diese nebensächlichen Aspekte stellen die Rechtskraft der Baubewilligung nicht in Frage (VGU V 98 119 vom 10. November 1998, in: LGVE 1998 II Nr. 15).
Hinweise	– Ist eine früher erteilte Baubewilligung am 1. Januar 2014 nach Massgabe des bisherigen Rechts noch gültig, beurteilt sich deren Geltungsdauer ab dem 1. Januar 2014 nach neuem Recht. Sie bleibt somit für insgesamt zwei Jahre gültig. Zudem ist für solche Bewilligungen eine Verlängerung um längstens drei Jahre möglich. Das ist auch bei Baubewilligungen der Fall, die noch vor dem 1. Januar 2014 ein erstes Mal verlängert wurden (Verlängerung um insgesamt - einschliesslich derjenigen vor dem 1. Januar 2014 - längstens drei Jahre). – Die Frist für die Geltungsdauer der Baubewilligung beginnt nicht neu zu

	laufen bei Änderungen, welche die Gemeinde von sich aus bewilligen kann (§ 202 Abs. 3 PBG). In der Regel beginnt die Frist neu zu laufen, wenn eine Projektänderung im ordentlichen Verfahren, nicht aber wenn sie im vereinfachten Verfahren bewilligt wird. Auch im ordentlichen Verfahren bewilligte Projektänderungen lösen keine neue Frist aus, wenn sie im Verhältnis zum Projekt lediglich von untergeordneter Bedeutung sind. – Zur Rechtsnatur der Frist: Das Gesetz äussert sich nicht zur Rechtsnatur der Zweijahresfrist und auch die Materialien schweigen sich darüber aus. Nach der Rechtsprechung des Kantonsgerichts, das die Luzerner Regelung mit der Regelung in anderen Kantonen verglichen hat, handelt es sich bei den in § 201 Abs. 1 PBG verankerten Fristen um Verwirkungsfristen. Hat einmal die Frist zu laufen begonnen, ist ein Stillstand oder eine Unterbrechung ausgeschlossen, und nach Ablauf der im Gesetz erwähnten Zeitspanne verfällt die Baubewilligung (vgl. LGVE 98 II Nr. 15, E. 2c; bestätigt in n.p. KGU 7H 17 165 vom 26.4.2018, E. 4.1). In jenen Fällen jedoch, wo zunächst ein Baubewilligungsverfahren rechtskräftig abgeschlossen und erst nachträglich, innerhalb der laufenden Zweijahresfrist, eine Zivilklage eröffnet wird, wird nach der hier vertretenen Auffassung die Zweijahresfrist unterbrochen, bis das Zivilverfahren rechtskräftig abgeschlossen ist. Denn das Gesetz schliesst vom Wortlaut her nicht aus, dass das Baubewilligungs- und das zivilrechtliche Verfahren auch nacheinander abgewickelt werden können. Ein Ablauf der Zweijahresfrist während Hängigkeit einer nachträglich erhobenen Zivilklage würde zu einem stossenden Ergebnis führen. Die Frage ist allerdings gerichtlich noch nicht geklärt.
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 202 *Planänderungen*

[1] Für die Ausführung der Bauten und Anlagen sind die genehmigten Pläne verbindlich.

[2] Für jede Abweichung von den genehmigten Plänen ist das Baubewilligungsverfahren erneut durchzuführen, sofern die Abweichung als solche der Bewilligungspflicht untersteht. Auf ein Baugespann und das Planauflageverfahren kann verzichtet werden, wenn alle betroffenen Grundeigentümer unterschriftlich zustimmen. Die Unterschriften sind auf den geänderten Plänen anzubringen.

[3] Abweichungen, die offensichtlich keine schutzwürdigen privaten Interessen Dritter und keine wesentlichen öffentlichen Interessen berühren, kann die zuständige Stelle der Gemeinde von sich aus gestatten.

[4] Dem Bauherrn ist mit dem Entscheid ein Satz der geänderten Pläne zuzustellen, die mit dem Genehmigungsvermerk versehen sind.

Erläuterungen	Mit der geltenden Fassung des § 202 werden Anliegen aus der Praxis berücksichtigt, wonach einerseits Planänderungen nach Massgabe ihrer Bedeutung zu beurteilen sind und andererseits eine möglichst weitgehende Entlastung der Baubewilligungsbehörde bei geringfügigen Abweichungen vorzusehen ist. So kann auf ein Baugespann und das Planauflageverfahren als Bestandteile des Baubewilligungsverfahrens verzichtet werden, wenn alle betroffenen Grundeigentümerinnen und -eigentümer unterschriftlich auf den geänderten Plänen zustimmen. In einem solchen Fall ist davon auszugehen, dass die Planänderungen keine Auswirkungen auf private Interessen Dritter haben. Die Baubewilligungsbehörde hat allerdings zu prüfen, ob die Abweichung dem Zweck der Nutzungszone und den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht (§ 195 PBG). In Absatz 3 ist festgelegt, dass die zuständige Stelle der Gemeinde Planänderungen gestatten kann, welche offensichtlich keine schutzwürdigen privaten Interessen Dritter und keine wesentlichen öffentlichen Interessen berühren. Mit dieser Regelung werden insbesondere Fälle erfasst, in denen nicht bewilligte bauliche Massnahmen ausgeführt wurden, welche gegen aussen nicht in Erscheinung treten (Innenausbauten) und offensichtlich keinerlei Auswirkungen auf die Vorschriften hinsichtlich Erschliessung, Gesundheit, Sicherheit und Energie haben (B 52 vom 19. Mai 1992, S. 36, in: GR 1992, S. 977 f.).
PBV	–
Urteile	– Betreffen die Abweichungen von der Baubewilligung Hauptmerkmale des Bauvorhabens (z.B. die Erschliessung, die äusseren Masse, die Zweckbestimmung), so verändern sie das Bauvorhaben in seinen Grundzügen, so dass es mit dem im ordentlichen Baubewilligungsverfahren beurteilten nicht mehr identisch ist. Eine baubewilligungspflichtige Abweichung von den Plänen wurde i.c. bei einer Erhöhung der Baute um 12 cm gegenüber der in den Plänen festgelegten Höhenkote bejaht. Allerdings war die Gebäudehöhe schon im Baubewilligungsverfahren umstritten, und die Höhenbeschränkung wurde im Gestaltungsplan zentimetergenau festgelegt, weshalb die Anwohner darauf vertrauen durften, dass die Höhe nicht

	überschritten wird. (KGU 7H 16 242 E.6.3.) – Grundsätzlich ist es nicht Sache der Behörde, für die Bauherrschaft Verbesserungsvorschläge auszuarbeiten oder ausarbeiten zu lassen, damit ein zur Beurteilung vorliegendes Projekt, das sie nur nach gewissen Änderungen für bewilligungsfähig hält, auch bewilligungsfähig wird. Vielmehr soll die Behörde der Bauherrschaft selber vor dem Bauentscheid Gelegenheit geben, die entsprechenden Änderungen vorzunehmen. Anders kann es sich jedoch verhalten, wenn eine an sich bewilligungspflichtige Nutzungsänderung oder bauliche Massnahme ohne entsprechende Bewilligung vorgenommen wurde, so dass die Baubehörde dazu verpflichtet ist, ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren zur Klärung der materiellen Rechtslage von Amts wegen durchzuführen. In einem solchen Fall kann die Baubehörde den Bauherrn zur Mitwirkung bei der Sachverhaltsaufklärung verpflichten und von ihm verlangen, die zur Klärung der materiellen Rechtslage notwendigen Bauunterlagen (Baupläne, Berechnungen etc.) einzureichen. Für den Fall, dass der Bauherr dieser Aufforderung nicht nachkommt, ist ihm anzudrohen, die Baugesuchsunterlagen im Sinn einer Ersatzvornahme auf seine Kosten von einem Dritten erstellen zu lassen (n.p. KGU 7H 15 340 vom 3.Mai 2017, E. 2.3.2). – § 202 PBG zur Abweichung von den genehmigten Plänen ist nicht direkt anwendbar, wenn es um Planänderung nach der öffentlichen Auflage, aber vor Erteilung der Baubewilligung geht. Wenn im genannten Fall beantragte Planänderungen einer Bewilligungspflicht unterliegen, so hat grundsätzlich eine öffentliche Auflage zu erfolgen, damit Dritte mit schutzwürdigen Interessen ihre Rechte wahrnehmen können. Bei Planänderungen die zwar bewilligungspflichtig sind, aber bei denen offensichtlich ist, dass mit diesen sowohl wesentliche öffentliche wie auch schutzwürdige private Interessen nicht anderweitig und insbesondere nicht stärker, sondern im Gegenteil weniger stark betroffen werden als mit den bereits aufgelegten Plänen, kann aus Gründen der Verhältnismässigkeit sinngemäss nach dem vereinfachten Baubewilligungsverfahren nach § 198 PBG i.V.m. § 53 Abs. 2 PBV vorgegangen werden (Bekanntgabe der revidierten Pläne an die Einsprecher, allfällige weitere betroffene Grundeigentümern [insbesondere alle Anstössern] unter Ansetzung einer Frist von zehn Tagen für die Eingabe allfälliger Einwendungen (n.p. KGU 7H 15 14 vom 3. September 2015, E. 3.2). Eine Heilung käme nach KGr. jedenfalls nur in Frage, wenn die Dritten bereits im Einspracheverfahren – sei es an der Einspracheverhandlung, sei es schriftlich – über die Planänderung hinreichend in Kenntnis gesetzt wurden und sie die Möglichkeit hatten, sich zu dieser Änderung zu äussern. Frage in casu offen gelassen (n.p. KGU 7H 15 14 vom 3. September 2015, E. 3.4.1). – Wenn eine bewilligungspflichtige Baute oder Anlage nicht vollumfänglich von einer Baubewilligung gedeckt ist, liegt eine formelle Baurechtswidrigkeit vor, wobei unerheblich ist, wer diese verursacht hat oder daran ein Verschulden trägt (Ruoss Fierz, Massnahmen gegen illegales Bauen, Zürich 1999, S. 20 f. mit Hinweisen). Jede bauliche oder nutzungsmässige Änderung ist formell baurechtswidrig, wenn sie vor ihrer Vornahme nicht bewilligt worden ist, ausser sie untersteht keiner Bewilligungspflicht. Für die Beurteilung, ob eine Abweichung vorliegt, sind der Inhalt der erteilten Baubewilligung einschliesslich der Nebenbestimmungen sowie die genehmigten Pläne massgebend. Soweit zwischen dem Text der Bewilligung und den Plänen Unklarheiten bestehen, kommt den Plänen Vorrang zu (Zaugg/Ludwig, Komm. zum Baugesetz des Kantons Bern, Bd. I, 4. Aufl. 2013, Art. 46 BauG N 6 mit Verweis auf BGE 132 II 21 E. 4.1). Formell wi-

	derrechtlich ist grundsätzlich jede noch so geringe - ausserhalb eines gewissen Toleranzbereichs liegende - Abweichung von der Baubewilligung und deren Nebenbestimmungen (Ruoss Fierz, a.a.0., S. 23 f.). Grundsätzlich gilt, dass Bauarbeiten, die nicht aus den genehmigten Plänen hervorgehen, nicht bewilligt sind (VGU V 02 164 vom 9. März 2004, E. 3). Es ist Sache der Bauherrschaft, diese Vermutung zu zerstören (Urteil BGer. 1A.40/2005 vom 7. September 2005, E. 6.1.1) (n.p. KGU 7H 14 304 vom 2. Juni 2015, E. 5.4). – Nach der kantonalen Rechtsprechung ist die Planauflage zu wiederholen, falls zufolge der Abweichungen von den ursprünglich aufgelegten (d.h. noch nicht verbindlich erklärten) Plänen Rechte Dritter tangiert werden. Abweichungen, die offensichtlich keine schutzwürdigen privaten Interessen Dritter und keine wesentlichen öffentlichen Interessen berühren, verlangen demgegenüber keine Wiederholung des Baubewilligungsverfahrens (§ 202 Abs. 3 PBG). Diesbezüglich können Pläne modifiziert werden, ohne dass derartige unbedeutende Abweichungen zwingend eine Wiederholung der öffentlichen Auflage notwendig machen (n.p. KGU 7H 14 111 vom 24. November 2014, E. 2.3.2). – Das PBG beantwortet die Frage nach der Wiederholung eines Baubewilligungsverfahrens nach Planänderungen vor Erteilung der Baubewilligung nicht ausdrücklich. Insbesondere § 202 PBG ist auf einen solchen Sachverhalt nicht direkt anwendbar. Praxisgemäss ist indes die Planauflage zu wiederholen, falls zufolge der Abweichungen von den ursprünglichen (nicht verbindlich erklärten) Plänen Rechte Dritter tangiert werden (VGU V 10 105 vom 26. Juli 2010, E. 2c/cc). – 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). – Die Vergrösserung der Aussenmasse eines Gebäudes und die Erweiterung eines Attikageschosses durch einen Wintergarten können schutzwürdige Interessen Dritter betreffen. Entsprechende Abweichungen von den genehmigten Plänen darf die zuständige Stelle der Gemeinde daher nicht von sich aus gestatten (RRE Nr. 1074 vom 23. September 2008, in: LGVE 2008 III Nr. 15).
Hinweise	–
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 203 *Meldepflicht, Bauaufsicht und -kontrolle*

[1] Zur Erleichterung der Baukontrolle sind der Gemeinde folgende Baustadien schriftlich anzuzeigen:
a. die Erstellung des Schnurgerüstes beziehungsweise der Beginn der Maurerarbeiten,
b. die Vollendung des Rohbaus, der Feuerungsanlagen und der Wärmeisolation (vor Beginn der Verputzarbeiten),
c. die Fertigstellung der Kanalisationsanlagen (vor dem Eindecken der Gräben),
d. die Vollendung der Bauten und Anlagen vor dem Bezug.

[2] In der Baubewilligung kann vorgeschrieben werden, dass die Erfüllung der darin enthaltenen Auflagen zu melden ist.

[3] Die Gemeinde hat innert drei Arbeitstagen seit Empfang der Anzeige die Übereinstimmung der Baute oder Anlage mit der Baubewilligung und mit den genehmigten Plänen und Unterlagen zu kontrollieren.

[4] Die Gemeinde kann verlangen, dass die Muster der Fassaden- und Dachgestaltung eingereicht werden.

[5] Die amtlichen Stellen dürfen zur Ausübung ihrer Funktion das Baugrundstück und die benachbarten Grundstücke jederzeit betreten. Sie können nach Vorankündigung Flugaufnahmen von Grundstücken erstellen lassen.

Erläuterungen

Titel

Der Titel wurde per 1. Januar 2018 um das Wort Bauaufsicht ergänzt, weil Kontrollen von illegalen Bauten oder Nutzungsänderungen auch ausserhalb des Baubewilligungsverfahrens möglich sein müssen. (B 72 vom 24. Januar 2017, S. 50).

Absatz 2

Auf Wunsch von Gemeindebehörden kann eine Baubewilligungsbehörde vorschreiben, dass die Erfüllung der Auflagen der Baubewilligung (beispielsweise die Erstellung der Abstellflächen für Fahrzeuge und der Spielplätze und anderen Freizeitanlagen für Kinder und Jugendliche, die Vollendung der Umgebungsgestaltung und der Bepflanzung) zu melden ist (B 119 vom 12. August 1986, S. 75 [§ 199], in: GR 1986, S. 797).

Absatz 4

Die Gemeinde ist ermächtigt, vom Bauherrn die Einreichung der Muster der Fassaden- und Dachgestaltung zu verlangen. Diese Unterlagen sind je länger je mehr für die Kontrolle eines Bauvorhabens von grosser Bedeutung (Einordnung der Bauten und Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild) (B 119 vom 12. August 1986, S. 75 [§ 199], in: GR 1986, S. 797).

Absatz 5

Zur Schonung der Ressourcen der Verwaltung und aus Praktikabilitätsgründen wurde im Gesetz verdeutlicht, dass im Rahmen der allgemeinen Bau-

	aufsicht nach entsprechender Vorankündigung auch Flugaufnahmen (z.B. mit Drohnen) zulässig sind. In den anderen Fällen ist nicht zwingend eine Vorankündigung nötig, weil sonst gewisse illegale Nutzungen gar nicht aufgedeckt werden könnten (B 72 vom 24. Januar 2017, S. 50).
PBV	–
Urteile	– Die amtlichen Stellen dürfen zur Ausübung ihrer Funktion im Rahmen der Baukontrolle das Baugrundstück und die benachbarten Grundstücke jederzeit betreten (§ 203 Abs. 5 PBG). Die Bauherrschaft hat in diesem Umfang die durchzuführenden Kontrollen zu dulden und es trifft sie eine entsprechende Mitwirkungspflicht, damit die Kontrollen umfassend durchgeführt werden können. Ausser im Fall von Flugaufnahmen (z.B. mit Drohnen) ist für das Betreten des Grundstücks nicht zwingend eine Vorankündigung nötig (n.p. KGU 7H 20 114, E. 9.2). – Bereits ein Vergleich der Bestimmungen von § 103 VRG einerseits und § 203 PBG andererseits zeigt, dass eine Teilnahme der Parteien an der Baukontrolle nicht vorgesehen ist sowie die Behörde vielmehr zu diesem Zweck das Baugrundstück und die benachbarten Grundstücke jederzeit betreten darf. Zur Baukontrolle muss die Bauherrschaft mithin - entgegen der Auffassung der BF - auch nicht förmlich vorgeladen werden. Es handelt sich bei der Baukontrolle um eine Begehung durch die (Bau-)behörde, weiche in der Regel nach Erteilung der Baubewilligung und damit nach Abschluss des Bewilligungsverfahrens erfolgt. Dies im Unterschied zum Augenschein nach § 103 VRG, der während eines hängigen Verfahrens (Baubewilligungs- oder Rechtsmittelverfahren) stattfindet und Beweismittelcharakter hat. Es besteht mithin im Rahmen einer Baukontrolle nach § 203 PBG kein Raum für Erläuterungen und Feststellungen seitens der Bauherrschaft sowie der übrigen Verfahrensbeteiligten, die Einfluss auf den Bauentscheid haben könnten. Vielmehr geht es einzig um die Prüfung, ob entsprechend den genehmigten Plänen gebaut wurde und wird. Deshalb ist nicht einzusehen, in welchen Rechten die Grundeigentümer oder die Bauherrschaft tangiert werden, wenn sie dieser Kontrolle nicht beiwohnen können (n.p. KGU 7H 18 277 vom 9.8.2019, E.2.5.4). – Nach § 203 PBG ist der Bauherr verpflichtet, der Gemeinde das Erreichen einzelner Bauphasen anzuzeigen (Abs. 1 und 2), und die Gemeinde ihrerseits gehalten, die Übereinstimmung der Baute mit der Baubewilligung und den genehmigten Plänen und Unterlagen innert drei Arbeitstagen zu kontrollieren (Abs. 3). Gegenstand der behördlichen Kontrolle sind die Bauarbeiten, und zwar ob diese der Baubewilligung entsprechen und die öffentlich-rechtlichen Vorschriften einhalten. Massstab ist das gesamte öffentliche Recht (insbesondere auch die öffentlich-rechtlichen Vorschriften über die Sicherheit, die Hygiene und die Feuerpolizei [BGE 122 II 65]), dessen Anwendung in die Zuständigkeit der Baubehörde fällt. Nicht zu kümmern braucht sich die Baubehörde jedoch um privatrechtliche Anstände. Nimmt die Gemeinde im Rahmen der Baukontrolle Kenntnis von Bauarbeiten, die ausserhalb einer Baubewilligung oder im Widerspruch zu derselben vorgenommen werden, muss sie diese Bauarbeiten einstellen lassen (vgl. § 210 Abs. 1 PBG). Damit fällt die korrekte Ausführung von Bauarbeiten unter privatrechtlichen Gesichtspunkten nicht in ihren Zuständigkeitsbereich (n.p. KGU 7H 14 317 vom 16. April 2015, E. 3.2).
Hinweise	–

Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 204 *Sicherheitsleistung für den Vollzug von Auflagen*

[1] Lassen es besondere Umstände angezeigt erscheinen, kann der Bauherr in der Baubewilligung für die Erfüllung wichtiger Auflagen zur Sicherheitsleistung verhalten werden. Diese darf nicht höher angesetzt werden, als die Kosten der Ersatzvornahme ausmachen würden oder als der Wert des gesicherten Interesses einzuschätzen ist.

[2] Zur Sicherung von Auflagen können Eigentumsbeschränkungen verfügt werden. Die Baubewilligungsbehörde kann die Eigentumsbeschränkungen im Grundbuchblatt des Baugrundstücks auf Kosten des Bauherrn anmerken lassen.

Erläuterungen	–
PBV	–
Urteile	–
Hinweise	–
Verweise	– § 211 PBG (Anmerkung öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen)
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 205 *Ordnung auf Bauplätzen*

Grundeigentümer und für die Bauausführung verantwortliche Personen haben für Ordnung auf dem Bauplatz zu sorgen.

Erläuterungen	–
PBV	–
Urteile	–
Hinweise	–
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 206 *Rechtsmittel*

Alle in Anwendung des Bundesgesetzes über die Raumplanung und dieses Gesetzes erlassenen Entscheide und Beschlüsse können innert 20 Tagen, Zwischenentscheide innert 10 Tagen mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Kantonsgericht angefochten werden, soweit dieses Gesetz nichts anderes bestimmt.

Erläuterungen	Mit der Neuordnung des Rechtsmittelsystems durch die seit dem 1. Januar 1997 geltende Änderung des VRG wurden auch die Bestimmungen zum Rechtsschutz in den §§ 206 f. PBG neu gefasst. Abweichend von der Grundregel im VRG, wonach Entscheide der Gemeinden mit Verwaltungsbeschwerde beim sachlich zuständigen Departement und dessen Beschwerdeentscheide mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Verwaltungsgericht angefochten werden können, bildet danach auf dem Gebiet des Planungs- und Baurechts die Verwaltungsgerichtsbeschwerde an das Kantonsgericht - als erste und einzige kantonale Beschwerdeinstanz - die Regel. Alle davon abweichenden Fälle werden - im jeweiligen Sachzusammenhang - abschliessend im PBG bei den entsprechenden Paragraphen normiert. Sowohl das VRG wie auch Spezialgesetze sind allein noch dort heranzuziehen, wo das PBG ausdrücklich darauf verweist (B 76 vom 20. Oktober 2000, S. 64, in: GR 2001, S. 285). Soweit das kantonale oder eidgenössische Recht nichts anderes vorschreibt, beträgt die Rechtsmittelfrist 30 Tage seit Eröffnung (§ 130 VRG). Da die ordentliche Rechtsmittelfrist für Endentscheide bei Planungs- und Bauverfahren nur 20 Tage beträgt, ist die Rechtsmittelfrist für Zwischenentscheide im Anwendungsbereich des PBG - auch zur Straffung der Verfahren - abweichend vom VRG und in Übereinstimmung mit der Regelung in § 210 Absatz 3 PBG zur Baueinstellungsverfügung auf 10 Tage festgelegt worden. Als Zwischenentscheide gelten namentlich Entscheide zur Zuständigkeit, zum Ausstand, zur Ablehnung der von einer Partei oder einem Dritten beantragten Beiladung, zum Aussetzen, zur Trennung oder zur Vereinigung von Verfahren, vorsorgliche Verfügungen, Entscheide zur Edition von Urkunden, zur Aussagepflicht bei Zeugen- und Parteieinvernahmen, zur Pflicht zur medizinischen Begutachtung, zur Verweigerung der Akteneinsicht und zur Verweigerung der unentgeltlichen Rechtspflege (vgl. § 128 Abs. 3 VRG) (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 63, in: KR 2013, S. 590).
PBV	–
Urteile	– Ein unabhängig von einem laufenden Hauptverfahren ergangener Entscheid über die Aufhebung eines Baustopps bzw. Abbruchverbots ist als Endentscheid mit einer Rechtsmittelfrist von 20 Tagen nach § 206 PBG zu qualifizieren (n.p. KGU 7H 14 360 / 7U 14 42 vom 31. August 2015, E. 1.2). – Die in § 206 PBG statuierte Frist ist eine zwingende Verwirkungsfrist (VGU V 08 276 vom 9. Oktober 2009, E. 4b/aa, in: LGVE 2009 II Nr. 15).
Hinweise	–

Verweise	– § 13 Absatz 4 PBG (Ausschluss der Verwaltungs- und Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen Erlass und Genehmigung von Richtplänen) § 18 Absatz 3 PBG (Ausschluss der Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen regierungsrätliche Anordnungen zur Anpassung der kommunalen Nutzungsplanung) § 63 Absatz 3 PBG (Anfechtbarkeit der Gemeindebeschlüsse über die Bau- und Zonenordnung und nicht gütlich erledigte Einsprachen mit Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat) § 64 Absatz 3 PBG (Anfechtbarkeit des Regierungsratsentscheides über Verwaltungsbeschwerden sowie Anordnungen mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Kantonsgericht) § 69 PBG (Anfechtbarkeit der Gemeindebeschlüsse über Bebauungspläne und nicht gütlich erledigte Einsprachen mit Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat; Anfechtbarkeit des Regierungsratsentscheids über Verwaltungsbeschwerden sowie Anordnungen mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Kantonsgericht) § 98 Absatz 2 PBG (Anfechtbarkeit des Entscheids der Gemeinde über unerledigte Einsprachen und den Landumlegungsplan mit Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat) § 115 Absatz 2 PBG (Anfechtbarkeit der Entscheide der Gemeinde über Strassenbenennung und Häusernummerierung mit Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat; Ausschluss der Verwaltungsgerichtsbeschwerde)
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 207 *Einsprache- und Beschwerdebefugnis*

[1] Zur Erhebung von Einsprachen und Beschwerden nach diesem Gesetz sind befugt:
a. Personen, die an der Abweisung eines Gesuches oder an der Änderung oder Aufhebung eines angefochtenen Entscheids, Beschlusses oder Entwurfs ein schutzwürdiges Interesse haben,
b. kantonale Behörden gegen Gesuche und Entwürfe sowie gegen Entscheide und Beschlüsse von Gemeinden, sofern das Gesuch, der Entwurf, der Entscheid oder der Beschluss ein Sachgebiet betrifft, das nach den organisationsrechtlichen Bestimmungen für die kantonale Verwaltung zu ihrem Aufgabenbereich gehört,
c. die nach dem Bundesrecht im Bereich des Umwelt-, Natur- und Heimatschutzes beschwerdeberechtigten Organisationen sowie ihre im Kanton Luzern tätigen Sektionen in den dort vorgesehenen Fällen,
d. andere Organisationen im Bereich des Umwelt-, Natur- und Heimatschutzes, die sich statutengemäss seit fünf Jahren dem Umwelt-, Natur- und Heimatschutz im Kanton Luzern widmen, im Rahmen ihres statutarischen Zwecks, soweit die Interessen des Umwelt-, Natur- und Heimatschutzes berührt werden,
e. die Beratungsstelle für behindertengerechtes Bauen bei Bauten im Sinn des § 157,
f. Gemeinden, die von einem Einkaufs- oder Fachmarktzentrum gemäss § 169 Absatz 1 in ihren schutzwürdigen Interessen betroffen sind,
g. andere Personen, Behörden und Organisationen, welche die Rechtsordnung dazu ermächtigt.

[2] Wird vor dem Erlass eines Entscheids oder Beschlusses, der in Anwendung des Bundesgesetzes über die Raumplanung und dieses Gesetzes ergeht, ein Einspracheverfahren durchgeführt, kann nur Beschwerde erheben,
a. wer sich am Einspracheverfahren als Partei beteiligt hat oder
b. wer durch den Entscheid oder Beschluss nachträglich in seinen schutzwürdigen Interessen betroffen ist.

Erläuterungen

<u>Absatz 1b</u>

Aufgrund der umfassenden Verfahrenskonzentration bei Bewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen befindet die kantonale Leit- oder Entscheidsbehörde in solchen Verfahren gleichzeitig über alle in der gleichen Sache erforderlichen Bewilligungen und Verfügungen kantonaler Stellen auf den Gebieten des Planungs-, des Bau-, des Verkehrs-, des Strassen-, des Weg-, des Wasser-, des Wald-, des Fischerei-, des Umwelt-, des Gewässerschutz- und des Naturschutzrechts. Dabei sind die jeweils betroffenen, durch die verschiedenen Spezialgesetze geregelten und durch die zuständigen Behörden des Kantons zu prüfenden Interessen zu berücksichtigen, gegeneinander abzuwägen und aufeinander abzustimmen. Wie vorzugehen ist, wenn sich die am kantonalen Entscheid beteiligten Behörden in einzelnen Punkten über das Ergebnis der Interessenabwägung nicht zu einigen vermögen, ist in der Verordnung geregelt. Ein solches (verwaltungsinternes) Bereinigungsverfahren wird durch einen Entscheid des Regierungsrates oder des BUWD abgeschlossen (vgl. § 61 Abs. 3 PBV). Dieser Entscheid soll für alle am kantonalen Entscheid beteiligten Behörden verbindlich sein, weshalb die Beschreitung des Beschwerdewegs in solchen Fällen - nicht zuletzt wegen des Eindrucks, den die sich als Dienstleistungsunternehmen verstehende kantonale Verwaltung so bei den andern Verfahrensparteien erweckte - ausge-

	schlossen worden ist. Ebenso war bei Differenzen unter den beteiligten kantonalen Stellen sicherzustellen, dass das Bereinigungs- und nicht ein Beschwerdeverfahren eingeleitet wird. Daher bestimmt Absatz 1b, dass auch gestützt auf das PBG ergangene Entscheide der kantonalen Dienststellen - neben denjenigen des Regierungsrates und der Departemente - durch andere Behörden des Kantons nicht angefochten werden können (B 23 vom 23. September 2003, S. 22 f., in: GR 2003, S. 1562). <u>Absatz 1c</u> Die nach dem Bundesrecht beschwerdeberechtigten Organisationen im Bereich des Umweltschutzes sowie des Natur- und Heimatschutzes (vgl. Verordnung über die Bezeichnung der im Bereich des Umweltschutzes sowie des Natur- und Heimatschutzes beschwerdeberechtigten Organisationen vom 27. Juni 1990 [SR 814.076]) sind, wenn ihnen bundesrechtlich das Einsprache- und Beschwerderecht eingeräumt wird, auch auf kantonaler Ebene ohne Weiteres einsprache- und beschwerdeberechtigt (Art. 12 Abs. 1b NHG und Art. 55 Abs. 1 USG). Das wird durch den Unterabsatz c klargestellt, wobei die Einsprache- und Beschwerdelegitimation in diesen Fällen auch den im Kanton Luzern tätigen Sektionen der in der erwähnten Verordnung angeführten Organisationen gewährt wird (B 76 vom 20. Oktober 2000, S. 64 f., in: GR 2001, S. 286). <u>Absatz 1f</u> Nach der in der Praxis entwickelten Rechtsprechung sind Gemeinden, die durch geplante Einkaufs- und Fachmarktzentren in ihrer Nachbarschaft namentlich in ihrer Autonomie tangiert werden, zur Erhebung von Einsprachen und Beschwerden insbesondere gegen Bebauungspläne für solche Zentren berechtigt. Um in dieser Frage mit einer eindeutigen gesetzlichen Regelung Klarheit zu schaffen, ist die Einsprache- und Beschwerdeberechtigung von Gemeinden, die durch ein Einkaufs- oder Fachmarktzentrum in ihren schutzwürdigen Interessen betroffen sind, in Unterabsatz f ausdrücklich festgeschrieben worden (B 76 vom 20. Oktober 2000, S. 65, in: GR 2001, S. 286). <u>Absatz 2</u> Die Einschränkung in Absatz 2, wonach Dritte nur Beschwerden erheben können, wenn sie sich am vorausgehenden Einspracheverfahren beteiligt haben, gilt für alle Verfahren, bei denen dem erstinstanzlichen Entscheid oder Beschluss ein Einspracheverfahren (im Sinn eines formalisierten Einwendungsverfahrens) vorausgeht. Besonders in Gestaltungs-, Bebauungs- und Zonenplanverfahren rechtfertigt sich eine solche Eingrenzung. Im Übrigen gilt diese Regelung schon kraft Bundesrechts für die nach dem Umweltschutzgesetz und dem Natur- und Heimatschutzgesetz beschwerdeberechtigten Organisationen (vgl. Art. 12c Abs. 2 NHG; Art. 55b Abs. 2 USG). Immerhin bleibt zu beachten, dass ein Entscheid oder ein Beschluss mit Festlegungen oder Anordnungen, die im vorausgehenden Gesuch oder Entwurf noch nicht vorgesehen waren, erst nachträglich in schutzwürdige Interessen einer Partei eingreifen kann. Dem wird mit der Regelung in Absatz 2b Rechnung getragen (B 76 vom 20. Oktober 2000, S. 65, in: GR 2001, S. 286).
PBV	–

Urteile	I. Schutzwürdiges Interesse allgemein – Das auf Art. 5 Abs. 3 der Bundesverfassung sowie Art. 2 Abs. 2 ZGB gestützte Verbot des Rechtsmissbrauchs untersagt die zweckwidrige Verwendung eines Rechtsinstituts zur Verwirklichung von Interessen, die dieses nicht schützen will. Nur stossendes, zweckwidriges Verhalten im Sinn eines offenbaren Missbrauchs erscheint missbräuchlich und soll über das Rechtsmissbrauchsverbot sanktioniert werden (BGE 134 V 28 E. 4, 133 II 6 E. 3.2). Die rechtsmissbräuchliche Erhebung einer Verwaltungsgerichtsbeschwerde im öffentlichen Bauverfahren kann sich insbesondere aus deren Inhalt (Aussichtslosigkeit der Einwände), der Tatsache ihrer Inanspruchnahme (Anmassung des Rechtsmittels), im verfolgten Zweck (Zweckentfremdung) oder im Erwerb der Nachbarstellung ergeben (Lustenberger, Die Verzichtsvereinbarung im öffentlichen Bauverfahren, in: Beiträge aus dem Institut für Schweizerisches und Internationales Baurecht, Bd. 15, Freiburg 2008, N 285). Damit ein Rechtsmissbrauch zu bejahen ist, müssen die von den Beschwerdeführern vorgebrachten Interessen gegenüber den von der Beschwerdegegnerin behaupteten Beweggründen derart in den Hintergrund treten, dass daraus nur noch der Schluss gezogen werden kann, es handle sich um reine Schutzbehauptungen oder aber um nur vorgeschobene Interessen. Die Beschwerdeführerin verhält sich offensichtlich widersprüchlich, da sie heute genau das Gegenteil davon verlangt, was sie im früheren Verfahren angestrebt hat. (KGU 17H 16 121 vom 19. Mai 2017, E. 4.6.4 ff.). – Gemäss § 207 Abs. 1 lit. a PBG sind Personen zur Erhebung von Einsprachen und Beschwerden nach dem PBG befugt, die an der Abweisung eines Gesuchs oder an der Änderung oder Aufhebung eines angefochtenen Entscheids ein schutzwürdiges Interesse haben. Ein schutzwürdiges Interesse nach dieser Bestimmung hat, wer in beachtenswerter naher Beziehung zur Streitsache steht und an der Abweisung einer Rechtsvorkehr mehr als irgendjemand oder die Allgemeinheit interessiert ist oder wer in höherem Mass als jedermann besonders und unmittelbar berührt wird. Als schutzwürdig gelten dabei nebst den rechtlich geschützten auch die wirtschaftlichen, ideellen und sogar die rein tatsächlichen Interessen. Massgebend ist stets, ob die beschwerdeführende Partei durch die Gutheissung ihrer Anträge einen (rechtlichen oder faktischen) Vorteil erlangen kann, d.h. ein aktuelles und praktisches Interesse an der Beschwerdeführung hat (vgl. BGE 141 II 50 E. 2.1, 139 II 499 E. 2.2, 136 II 281 E. 2.2; BGer Urteil 1 C_32/2007 vom 18.10.2007 E. 1.2). Das Kriterium des "praktischen Nutzens" grenzt die Beschwerdelegitimation im Bereich des Planungs- und Baurechts gegen die Popularbeschwerde ab. Nicht zulässig ist unter diesem Gesichtswinkel eine Rechtsvorkehr, mit welcher bloss ein allgemeines öffentliches Interesse an der richtigen Anwendung des Rechts verfolgt wird (BGE 139 II 279 E. 2.2, 137 II 30 E. 2.2.3, 133 II 249 E. 1.3.2; Urteil des Verwaltungsgerichts Luzern V 10 316 vom 15.4.2011 E. le/bb). (n.p. KGU 7H 15 73 vom 14. September 2015, E. 3.1). – Beschwerdelegitimation in Bausachen nach Einführung des Bundesgesetzes über das Bundesgericht vom 17. Juni 2005 (Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110). In Anlehnung an die Praxis zum Artikel 103 Unterabsatz a des Bundesrechtspflegegesetzes muss auf Einwände nicht eingetreten werden, welche der beschwerdeführenden Partei im Ergebnis keinen Vorteil bringen (VGU V 06 173_2 vom 4. April 2007, E. 2a, in: LGVE 2007 II Nr. 6). – Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung gilt das Interesse eines

	Beschwerdeführers als schutzwürdig, wenn seine tatsächliche oder rechtliche Situation durch den Ausgang des Verfahrens unmittelbar beeinflusst werden kann, d.h. wenn er durch das Beschwerdeverfahren einen materiellen oder ideellen Nachteil von sich abwenden oder aus diesem einen praktischen Nutzen ziehen kann (Entscheid 1A.160/2005 vom 24. Oktober 2005 E. 2 mit Hinweisen). Dies setzt eine adäquate Kausalität zwischen dem Streitgegenstand und dem Nachteil voraus. Die Befugnis zur Beschwerde gegen die Einzonung eines fremden Grundstücks setzt daher regelmässig voraus, dass sich aus der Planungsmassnahme selbst (bzw. deren baulichen Umsetzung) negative Auswirkungen für das Grundstück des Beschwerdeführers ergeben können (Urteil BGer. 1A.266/2006 vom 25. April 2007, E. 4.4.2). – Wer Verwaltungsgerichtsbeschwerde führen will, muss ein aktuelles Rechtsschutzinteresse an der Anfechtung des Entscheids haben. Diejenige Partei, deren Rechtsmittel im vorinstanzlichen Verfahren gutgeheissen wurde, hat kein aktuelles Rechtsschutzinteresse an der Anfechtung dieses Entscheids. Sind aufgrund eines Rückweisungsentscheids nach der Rückweisung der Sache an die Vorinstanz weitere, bislang noch nicht abschliessend beurteilte Aspekte erst zu prüfen, muss ein aktuelles Interesse an der sofortigen Aufhebung oder Abänderung des Rückweisungsentscheids verneint werden (VGU V 93 60 vom 9. Februar 1994, E. 1 und 2, in: LGVE 1994 II Nr. 1). II. Rügespezifische Betrachtungsweise – Das in § 207 Abs. 1 lit. a PBG verlangte schutzwürdige Interesse besteht darin, mit der Beschwerde einen materiellen oder ideellen Nachteil zu vermeiden, den der angefochtene Entscheid mit sich bringen würde. Nach neuerer bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist die Beschwerde führende Person mit sämtlichen Rügen zum Verfahren zuzulassen, deren Durchdringen dazu führen würde, dass das Bauvorhaben nicht oder anders realisiert würde als geplant (BGE 139 II 499 E. 2.2, 137 II 30 E. 2.2.3). Sie kann somit die Überprüfung eines Bauvorhabens im Licht all jener Rechtssätze verlangen, die sich rechtlich oder tatsächlich in dem Sinn auf ihre Stellung auswirken, dass ihr im Fall eines Obsiegens ein praktischer Nutzen entsteht (BGE 141 II 50 E. 2.1; BGer-Urteil 1 C_314/2013 vom 8.11.2013 E. 2.3,3), eine rügespezifische Betrachtungsweise der Legitimation wurde hingegen aufgegeben (BGE 137 II 30 E. 2.2.3). (n.p. KGU 7H 15 73 vom 14. September 2015, E. 3.3). – Die integrale Ortsplanungsrevision kann als Summe einzelner Planungsmassnahmen betrachtet werden (vgl. LGVE 2012 II Nr. 4 E. 2a). Inwieweit der Zusammenhang mit einer Bundesaufgabe zu bejahen ist, gilt es in Bezug auf jedes beschwerdeführerische Rechtsbegehren separat zu prüfen (vgl. Urteil BGer. 1C_134/2014 vom 15. Juli 2014 E. 1.1). Die Beschwerdebefugnis von Organisationen nach Artikel 12 Absatz 1b NHG ist somit - anders als die Legitimation anderer Beschwerdeführer - rügenspezifisch mit Blick auf das Kriterium des Vorliegens einer Bundesaufgabe zu prüfen (n.p. KGU 7H 14 103 vom 5. Mai 2015, E. 1.2.3). – Ein Grundeigentümer, der sich im Rahmen einer Gesamtzonenplanung gegen diverse Einzonungen wehrt, hat seine Befugnis zur Rechtsvorkehr bei jeder einzelnen umstrittenen neuen Zonenzuweisung darzulegen. Die Beschwerdebefugnis für die strittigen Einzonungen setzt voraus, dass die beschwerdeführende Person eine besondere Beziehungsnähe zu jeder Zonenzuweisung hat und aus der Aufhebung oder Änderung der bean-

	standeten Zonenzuweisungen einen praktischen Nutzen zieht (VGU V 11 42_1 vom 15. März 2012, [teilweise] in: LGVE 2012 II Nr. 4). III. Absatz 1 1. Buchstabe a a. Legitimation der Nachbarn **allgemein:** – Bei Bauprojekten muss die beachtenswerte nahe Beziehung vorab in räumlicher Hinsicht gegeben sein, wobei mit räumlicher Nähe eine durch dingliche oder obligatorische Rechte vermittelte Nachbarschaft gemeint ist (vgl. BGE 140 II 214 E. 2.3; BGer-Urteil 1 C_204/2012 vom 25.4.2013 E. 4; LGVE 2009 [I Nr. 15 E. 3a, 2005 II Nr. 9 E. 4a). Diesbezüglich lassen sich keine allgemeingültigen, begrifflich klar fassbaren Grenzen ziehen, insbesondere kann hinsichtlich der Entfernung zum Streitobjekt kein festgelegtes Metermass ausschlaggebend sein (vgl. BGE 136 II 281 E. 2.3.2; Urteil des Verwaltungsgerichts Luzern V 06 173 vom 4.4.2007 E. 2a). Auch lässt sich die Legitimation Dritter nicht auf die unmittelbar angrenzenden Nachbarn beschränken, sondern der Kreis der zur Beschwerde Berechtigten geht je nach der zur Diskussion stehenden Interessenlage gegebenenfalls weiter. Sichtverbindung mag in vielen Fällen ausreichen, stellt indes bloss ein Indiz für eine mögliche legitimationsbegründende Beeinträchtigung dar, vermittelt somit nicht ohne weiteres die Beschwerdebefugnis. Ebenso sind Fälle denkbar, in denen eine besondere Betroffenheit - etwa zufolge von Lärm- oder anderen Immissionen - selbst ohne Einsehbarkeit zu bejahen ist (vgl. BGE 140 II 214 E. 2.3, 136 II 281 E. 2.3.1,121 II 171 E. 2b; BGer-Urteile 1 C_145/2013 vom 6.12.2013 E. 1.1, 1 C_340/2007 vom 28.1.2008 E. 2.2; Urteil des Verwaltungsgerichts Luzern V 10 316 vom 15.4.2011 E. le/bb). Das Bundesgericht hat die Beschwerdebefugnis bei nachbarlichen Abständen bis 100 m regelmässig bejaht (vgl. BGE 121 II 171 E. 2b; BGer-Urteil 1 C_346/2011 vom 1.2.2012 E. 2.3 mit Hinweisen; vgl. aber auch BGer-Urteil 1 A.77/2000 vom 7.2.2001 E. 2d). Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass auch Nachbarn in einer Distanz von bis zu 100 m nicht immer über eine besondere Beziehungsnähe verfügen. Vielmehr kann der enge Beziehungszusammenhang durch Verkehrsträger oder andere Bauten unterbrochen sein. Solange nicht besondere Faktoren (locker überbautes ländliches Gebiet, besondere topographische Verhältnisse, prägnant in Erscheinung tretendes Bauvorhaben, besondere Lage der Grundstücke, unüberbaute Parzellen zwischen den betreffenden Grundstücken usw.) hinzutreten, ist die Legitimation ohne nähere Erörterung nur dann anzuerkennen, wenn die Liegenschaft des Nachbarn unmittelbar an das Baugrundstück angrenzt oder nur durch einen Verkehrsträger davon getrennt wird (vgl. dazu Wiederkehr, Die materielle Beschwer von Nachbarinnen und Nachbarn sowie von Immissionsbetroffenen, in: ZBl 116/2015 S. 347 ff., S. 364 mit Verweis auf BGer-Urteile 1 C_203/2012 vom 18.1.2013 E. 1.2, 1 C_346/2011 vom 1.2.2012 E. 2.5). Bei Entfernungen von mehr als 100 m muss eine Beeinträchtigung demgegenüber aufgrund der konkreten Gegebenheiten glaubhaft gemacht werden (BGE 140 II 214 E. 2.3 mit Hinweisen, 133 II 181 E. 3.2.2; siehe auch LGVE 2012 II Nr. 4 E. 3c). Allerdings wurde stets betont, dass nicht schematisch auf einzelne Kriterien (insbesondere Distanzwerte) abgestellt werden dürfe, sondern eine Gesamtwürdigung anhand der konkreten Verhältnisse erforderlich sei (BGE 140 II 214 E. 2.3). Ohne Prüfung der im konkreten Fall vorliegenden tatsächlichen Verhältnisse kann demnach die Legitimation aufgrund der in Metern gemessenen

	Distanz nur bei unmittelbar aneinandergrenzenden Grundstücken ohne weiteres bejaht werden (Wiederkehr, a.a.0., S. 364). In der Praxis wurde die Beschwerdebefugnis beispielsweise verneint beim Umbau eines Gebäudes in 150 m Entfernung ohne Sichtverbindung, der zudem zu keiner wesentlichen Immissionszunahme führte (BGE 112 la 119 E. 4b), bei einem 280 m entfernt liegenden Bau eines Einfamilienhauses mit Garagenausfahrt, wenn von der projektierten Baute keine grossflächigen Immissionen wie Staub, Lärm, Rauch oder Erschütterungen zu erwarten waren (BGE 125 II 10 E. 3a), beim Umbau einer Bar in einer Distanz von 125 m bzw. 300 m (BGer-Urteil 1 C_387/2007 vom 25.3.2008 E. 4), beim Bau einer Lagerhalle in einer Entfernung von 500 m (BGer-Urteil 1 C_528/2009 vom 13.9.2010 E. 6-8) sowie beim Betrieb eines Fastfood-Lokals in einer Entfernung von 600 m (BGer-Urteil 1 C_577/2008 vom 5.3.2009 E. 3.3), bei einem in rund 3 km (Luftlinie) Entfernung geplanten Bau einer Brücke (BGer-Urteil 1 A. 101/1991 vom 24.7.1991 E. 1 b in: ZBI 94/1993 S. 44 ff.) oder beim Bau einer Bootshalle in einer Distanz von ca. 250 m, welche zudem die Aussicht des Nachbarn auf den See kaum tangiert, weil sie grösstenteils unterirdisch angelegt ist und nicht in der primären Blickrichtung des Nachbarn liegt (BGer-Urteil vom 2.11.1983 in: ZBI 85/1984 S. 378 ff.). Eine Nachbarin, deren Grundstück in einer Distanz von 400 m Luftlinie zum Bauvorhaben (Kieswerk) und 60 m zur Erschliessungsstrasse liegt und die weder Sicht- noch Hörkontakt hat, weil eine bewaldete Geländerippe dazwischen liegt, ist genauso wenig zur Beschwerdeführung legitimiert (BGer-Urteil 1A.77/2000 vom 7.2.2001 E. 2c) wie ein Nachbar der rund 130 bis 160 m von den geplanten Aufschüttungen im ufernahen Seebereich entfernt wohnt und sich zwischen der Aufschüttung und seinem Grundstück verschiedene wichtige Verkehrsträger befinden, die den Beziehungszusammenhang unterbrechen (BGer-Urteil 1A.98/1994 vom 28.3.1995 E. 2d in: ZBI 96/1995 S. 527 ff.; zum Ganzen: Wiederkehr, a.a.0., S. 352 f.). (n.p. KGU 7H 15 73 vom 14. September 2015, E. 3.2). – Ein Grundeigentümer, der sich im Rahmen einer Gesamtzonenplanung gegen diverse Einzonungen wehrt, hat seine Befugnis zur Rechtsvorkehr bei jeder einzelnen umstrittenen neuen Zonenzuweisung darzulegen. Die Beschwerdebefugnis für die strittigen Einzonungen setzt voraus, dass die beschwerdeführende Person eine besondere Beziehungsnähe zu jeder Zonenzuweisung hat und aus der Aufhebung oder Änderung der beanstandeten Zonenzuweisungen einen praktischen Nutzen zieht. Nichteintreten auf die Beschwerde gegen Zonenzuweisungen, die über 400 m vom Grundstück der beschwerdeführenden Person entfernt liegen. Eintreten auf die Beschwerde gegen die Einzonung von Gelände in der Nachbarschaft des Grundstücks des Beschwerdeführers (Präzisierung der Praxis) (VGU V 11 42_1 vom 15. März 2012, [teilweise] in: LGVE 2012 II Nr. 4). – Ausführungen zur Beschwerdelegitimation in Bausachen (VGU V 08 276 vom 9. Oktober 2009, E. 3, in: LGVE 2009 II Nr. 15). – Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung gilt das Interesse eines Beschwerdeführers als schutzwürdig, wenn seine tatsächliche oder rechtliche Situation durch den Ausgang des Verfahrens unmittelbar beeinflusst werden kann, d.h. wenn er durch das Beschwerdeverfahren einen materiellen oder ideellen Nachteil von sich abwenden oder aus diesem einen praktischen Nutzen ziehen kann (Entscheid 1A.160/2005 vom 24. Oktober 2005 E. 2 mit Hinweisen). Dies setzt eine adäquate Kausalität zwischen dem Streitgegenstand und dem Nachteil voraus. Die Befugnis zur Beschwerde gegen die Einzonung eines fremden Grundstücks setzt daher

regelmässig voraus, dass sich aus der Planungsmassnahme selbst (bzw. deren baulichen Umsetzung) negative Auswirkungen für das Grundstück des Beschwerdeführers ergeben können (Urteil BGer. 1A.266/2006 vom 25. April 2007, E. 4.4.2).

Legitimation von Nichteigentümern:

– Materiell beschwert können auch einzelne Stockwerkeigentümer, Eigentümer einer baurechtsbelasteten Liegenschaft, Inhaber eines lebenslänglichen Nutzniessungs- oder Wohnrechts sowie Mieter oder Pächter eines Grundstücks sein (n.p. KGU 7H 15 78/7H 15 96 vom 9. September 2015, E. 3.2).

– Einem benachbarten Mieter steht grundsätzlich die Einsprache- und Beschwerdebefugnis zu. Ebenso sind Mieter von Wohnungen in Liegenschaften, welche von einem Bauvorhaben betroffen sind, grundsätzlich zur Einsprache legitimiert. Dasselbe gilt auch für Inhaber eines Wohnrechts, sind sie doch als Inhaber eines dinglichen Rechts sogar stärker betroffen (n.p. KGU 7H 14 360 / 7U 14 42 vom 31. August 2015, E. 1.3.1).

– Einsprache- und Beschwerdebefugnis des Mieters gegen ein Bauvorhaben auf einem Nachbargrundstück bejaht, soweit ein eigenes konkretes Rechtsschutzinteresse besteht, so z. B. bei Immissionen-Einwänden (VGU V 91 26 vom 21. Oktober 1991, E. 1, in: LGVE 1991 II Nr. 3).

Legitimation von Parteien, Vereinen, Interessengemeinschaften:

– Eine politische Partei vermag aus dem Umstand, dass sie am öffentlichen Geschehen naturgemäss grösseren Anteil nehmen mag, in einem bau- und planungsrechtlichen Verfahren keine besondere Betroffenheit darzutun. Eine politische Partei hat ihren Standpunkt auf der Ebene des politischen Diskurses einzubringen und nicht im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens (VGU V 97 181 vom 15. Oktober 1997, E. 3, in: LGVE 1997 II Nr. 13).

Legitimation von Konkurrenten:

– Eine Konkurrenzsituation legitimiert nicht zu einer Beschwerde in Planungs- und Bausachen. Bestätigung der in LGVE 1997 II Nr. 12 publizierten Praxis. Daran hat auch das Binnenmarktgesetz nichts geändert, zumal dieses Gesetz nur die Gleichbehandlung der Ortsansässigen und Ortsfremden, nicht aber diejenigen von Ortsansässigen unter sich zum Gegenstand hat (VGU V 98 25 vom 12. Mai 1998, in: LGVE 1998 II Nr. 16).

– Eine Konkurrenzsituation legitimiert nicht zu einer Beschwerde in Planungs- und Bausachen (VGU V 97 160 vom 23. Oktober 1997, E. 5, in: LGVE 1997 II Nr. 12).

Legitimation bei Stockwerkeigentum:

– Das Baugesuch wurde von der Stockwerkeigentümergemeinschaft eingereicht und von den dazu bevollmächtigten Personen unterzeichnet. Die Voraussetzungen, um das Baugesuch zu behandeln und zu prüfen, waren nach den gesetzlichen Vorschriften gegeben. Für die Baubewilligungsbehörde bestanden keine Anhaltspunkte für eine offenkundige Rechtswidrigkeit der Beschlüsse der Stockwerkeigentümergemeinschaft. Handelt es sich um ein Baugesuch, das gemeinschaftliche Teile betrifft, muss ein einzelner Stockwerkeigentümer sich dem Beschluss der Gemeinschaft beugen. Ficht dieser die seiner Ansicht nach rechtswidrigen Beschlüsse auf dem Zivilweg nicht an oder werden seine Rechtsbegehren vom Zivilgericht abgewiesen, bleibt ihm der Verwaltungsweg gesamthaft verwehrt. Das gilt

ausdrücklich auch für öffentlich-rechtliche Rügen bezüglich der Anwendung von Bau- und Planungsrecht. Denn entscheidend ist, dass die Stockwerkeigentümergemeinschaft als Bauherrin auftreten kann und ein einzelner Stockwerkeigentümer, der zwangsweise Mitglied dieser Gemeinschaft ist und Miteigentümer an den gemeinschaftlichen Teilen, kein eigenständiges rechtliches Interesse geltend machen kann. Eine Bauherrschaft lässt sich in einem Baubewilligungsverfahren nicht in einen aktiven, das Bauvorhaben bejahenden Teil und einen passiven, das Bauvorhaben verneinenden Teil "entzweien". Der Gemeinderat hätte folglich mangels schutzwürdigen Interesses insgesamt auf die Einsprache des Stockwerkeigentümers nicht eintreten und namentlich auch die Einwendungen gestützt auf das öffentliche kantonale und kommunale Baurecht nicht prüfen dürfen (KGU 7H 18 256 vom 23. Juli 2019 E.2.4).

Mehrverkehr:

– Die Betroffenheit von Anwohnern kann aus Immissionen hervorgehen, die vom Zubringerverkehr eines Bauvorhabens herrühren, sofern diese Immissionen für den Nachbarn deutlich wahrnehmbar sind. Die Beurteilung richtet sich nach qualitativen (Art des Verkehrsgeräusches) und quantitativen Kriterien. Der Schwellenwert liegt bei einer Erhöhung des Verkehrslärmpegels um 1 dB(A). Dies entspricht einer Steigerung des täglichen Verkehrs (DTV) um 25 %, welche gerade noch wahrnehmbar ist. In der Praxis wurde bereits ab einer Verkehrszunahme von 10 % die Legitimation von Anwohnern einer Zufahrtsstrasse zu einem regionalen Einkaufszentrum bejaht. Das Bundesgericht hielt jedoch fest, dass es sich bei den erwähnten 10 % nicht um einen absoluten Wert handelt, und bejahte die Einsprachelegitimation eines Nachbarn bei einer Verkehrszunahme von 8,7 %. Die Liegenschaften der betroffenen Parteien waren indessen nur durch die Kantonsstrasse getrennt und wiesen eine Distanz von 90 m auf. Ändert sich jedoch auf den betroffenen Strassen die Verkehrszusammensetzung (z.B. durch die Zunahme des Lastwagenverkehrs), ist diese Veränderung selbst dann wahrnehmbar, wenn die Erhöhung des Beurteilungspegels den Schwellenwert von 1 dB(A) nicht erreicht. Insofern ist in diesen Fällen im Einzelfall - unabhängig vom Schwellenwert - zu entscheiden.

  Darüber hinaus ist die Distanz des Wohnorts der beschwerdeführenden Parteien zur Zufahrts- oder Erschliessungsstrasse zu beachten. Der Lärm wird mit zunehmender Distanz weniger wahrnehmbar sein, da er in den allgemeinen Verkehrsimmissionen aufgehen kann. Die zahlenmässigen Schwellenwerte dürfen nur herangezogen werden, wenn sich betreffend Auswirkungen eines Bauvorhabens einigermassen zuverlässige quantitative Aussagen machen und in denen sich diese der umstrittenen neuen Nutzung zuordnen lassen. Das heisst, die Auswirkungen eines Werkes müssen ohne technisch aufwendige und kostspielige Abklärungen festgestellt und losgelöst von allgemeinen Immissionen, des bspw. vorbestehenden Strassenverkehrs, abgetrennt und eindeutig dem betreffenden Bauvorhaben zugeordnet werden können. Gerade bei Bauvorhaben in städtischen Gebieten ist eine zuverlässige Beurteilung des dadurch ausgelösten Mehrverkehrs, aufgrund der vielen Zufahrtsmöglichkeiten schwierig, weil in der Regel eine Vermischung der zusätzlichen Lärmimmissionen und dem allgemeinen Strassenlärm stattfindet.

  Das Bundesgericht verneinte weiter die Legitimation von Anwohnern in der Zürcher Innenstadt, die in einer Distanz von 250 m bis 1,7 km eines an zentraler Lage geplanten Casinobetriebs wohnten, da aufgrund der bereits vorbelasteten Strassenabschnitte keine weiteren deutlich wahrnehm-

	baren Lärmimmissionen zu erwarten waren. Ebenso vermochte eine Entfernung von 480 m zu einem Betriebsgebäude keine Legitimation zu begründen, obwohl die Verkehrs-zunahme bei rund 10% lag, die Gegend jedoch aufgrund der Nähe zum Industrie- und Gewerbegebiet vorbelastet war. Ferner verneint das Bundesgericht sodann die Legitimation eines Nachbarn, der in einem Gebiet mit bereits erhöhtem Lastwagenverkehr wohnt und der Mehrverkehr von Lastwagenfahrten nicht mehr deutlich wahrnehmbar ist. Bejaht hat es die Legitimation von Personen, welche ungefähr einen Kilometer entfernt von der Einfahrt einer geplanten Kiesgrube wohnten. In diesem Fall war jedoch während mehreren Jahren mit durchschnittlich 120 Hin- und Rückfahrten von Lastwagen pro Tag zu rechnen, und es bestand vorher noch kein besonders starker Lastwagenverkehr. Das Bundesverwaltungsgericht verneinte sodann die Legitimation von Anwohnern, welche mit einem durchschnittlichen LKW-Aufkommen von ca. 50 Fahrten in der Woche (pro Tag ca. 7-8 Fahrten) und einer Zunahme von 0,5 % des DTV konfrontiert waren. Schliesslich ist bei der hinreichenden Betroffenheit durch Mehrverkehr für eine Bejahung der Beschwerdelegitimation stets erforderlich, dass die Betroffenen mit ihren Liegenschaften direkt an die belastete Strasse anstossen. Ausserdem vermag auch die blosse Strassenbenützung noch keine besondere Beziehung zum Streitgegenstand zu schaffen (KGU 7H 21 8 vom 26.11.2021, E. 2.3). – Die Seestrassengenossenschaft befürchtet aufgrund der Modernisierung (Ausbau der Holzbaracke zu einem modernen und gut beheizten Ferienheim mit neuen Nasszellen und modernen sanitären Anlagen) eine Zunahme der Belastung der Erschliessungsstrasse Böschenroth. Dass aufgrund der geplanten Modernisierung ein Mehrverkehr – insbesondere aufgrund der Möglichkeit einer neuen ganzjährigen Benutzbarkeit – entstehen wird, welcher sich auf die Privatstrasse und deren Unterhalt auswirkt, ist nicht von der Hand zu weisen. Die Beschwerdeführerin ist deshalb mehr als die Allgemeinheit betroffen, weshalb auch ihre Legitimation gegeben ist (n.p. KGU 7H 15 120/7H 15 121 vom 2. März 2016, E.2.2.3). – Beschwerdebefugnis des Nachbarn aufgrund einer Beeinträchtigung der Erschliessungssituation. Mehrverkehr im Bereich einer Strassenachse, an welcher der Beschwerdeführer nicht selber wohnt, begründet keine hinreichende Betroffenheit. Auch die blosse Strassenbenützung vermag noch keine besondere Beziehungsnähe zu schaffen (VGU V 05 76 vom 17. November 2005, E. 4, in: LGVE 2005 II Nr. 9). **Bautransportlärm**: – Eine Legitimation zur Einsprache kann aus Bautransportlärm nur dann abgeleitet werden, wenn sich dieser über einen erheblichen Zeitraum erstreckt. Allgemein ist der Kreis der zur Einsprache legitimierten Personen bei Baulärm wesentlich enger zu ziehen als bei Betriebslärm. Aus der übermässigen Lärmbelastung an einem Verkehrsträger kann weder darauf geschlossen werden, dass die allein durch Bautransportlärm verursachte Lärmbelastung ebenfalls übermässig wäre, noch darauf, dass die Anwohner entlang dieses Verkehrsträgers ohne Weiteres in einem eine Legitimation begründenden Mass von den Immissionen des Bautransportlärms betroffen wären. Die deutliche Wahrnehmbarkeit einer Verkehrszunahme ist eine notwendige, aber nicht hinreichende Voraussetzung für eine Legitimation aus Bautransportlärm. Die Legitimation beurteilt sich in Gesamtwürdigung sämtlicher im konkreten Fall vorliegenden tatsächlichen Verhältnisse, insbesondere der Dauer der Immissionen (VGU V 12 187

	vom 7. März 2013, E. 4e). **Mobilfunk**: – Ausführungen zum Legitimationsradius zur Beurteilung der Einsprache- und Beschwerdebefugnis von Nachbarn von Mobilfunkanlagen (siehe auch BGE 128 II 168, E. 2.3). (KGU 7H 13 158 vom 30. November 2015, E. 1.3, zur Publikation vorgesehen). **Grundwasserschutzzonen/Wassernutzungskonzession:** – Wer wegen Wegzug in eine andere Gemeinde selber nicht mehr im Gebiet der Wasserversorgung wohnt, ist er von der Erteilung von Wasserrechtskonzessionen nicht mehr betroffen als die Allgemeinheit. Eigentümer eines an das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossenen Grundstücks oder einfache Wasserbezüger sind grundsätzlich nicht legitimiert, die Festlegung von Grundwasserschutzzonen anzufechten, da das Risiko einer Vergiftung ausserhalb des Perimeters der Schutzzone vergleichsweise klein ist und überdies selbst innerhalb der Schutzzone immer ein Restrisiko besteht (n.p. KGU 7H 16 44 vom 21.02.2017, E.1.5 und 1.6.1). **Rechtsmissbrauch** – Als missbräuchlich gilt namentlich, wenn mit der Prozessführung andere Zwecke als der Rechtsschutz verfolgt werden, etwa die Schädigung der Gegenpartei oder die Verzögerung eines Bauvorhabens. Das zerrüttete Verhältnis von Parteien alleine lässt eine Beschwerde noch nicht als rechtsmissbräuchlich erscheinen, so dass sich eine Auseinandersetzung mit den Rügen der Beschwerdeführerin gänzlich erübrigen würde (KGU 7H 21 78 vom 29.03.2022, E.1.4.5). **Legitimation bejaht:** – Auf einer wenig befahrenen Strasse zu einem illegalen Werkhof, weil insbesondere der Verkehr mit schweren Baumaschinen und Lastwagen deutlich hörbar ist. (BGr 1C_469/2019 und 1C_483/2019, E. 1.2.4). – In verwaltungsrechtlichen Streitigkeiten kommt – anders als in zivilrechtlichen – jedem einzelnen Mitglied einer Gesamthandgemeinschaft ein individuelles Recht zur Prozessführung zu, dann nämlich, wenn belastende oder pflichtbegründende Anordnungen in Frage stehen (n.p. KGU 7H 17 38 vom 23. Mai 2017 E. 1.5). – Die beschwerdeführerischen Liegenschaften weisen zum geplanten Bauvorhaben einen Abstand von mindestens 110 m auf. Trotz teilweise unebenem Gelände besteht zumindest zwischen den Grundstücken und dem Bauvorhaben eine Sichtverbindung. Zudem kann nicht von vornherein ausgeschlossen werden, dass das Bauprojekt Geruchsimmissionen verursacht, die auf den Liegenschaften der BF noch wahrnehmbar sind. Legitimation des BF 4 (250 m) offengelassen (n.p. KGU 7H 17 242 vom 25.1.2018, E.2.1). – Legitimation bejaht bei einer Entfernung von mehr als 100 m, wenn Lärm- und Verkehrsimmissionen (Anlieferung) über eine Strasse zu erwarten sind, an der die Beschwerde-führer wohnen (n.p. KGU vom 16.3.2016 7H 14 324, 325 und 328, E.3.2.1). – Legitimation bei einer Distanz von 120 m mit Sichtverbindung bejaht, zumal das Grundstück der Beschwerdeführer im gleichen Perimeter der Verordnung zum Schutz des Eigenthals liegt wie das Baugrundstück (n.p. KGU 7H 15 4 vom 15. Dezember 2015 E.1.3.3).

	– Legitimation bei einer Distanz von 80 m mit Sichtkontakt gegeben, überdies werden nicht auszuschliessende Lärmimmissionen befürchtet (n.p. KGU 7H 15 120/7H 15 121 vom 2. März 2016, E.2.2.2). **Legitimation verneint:** – Die Farbgebung stellt dabei ein bedeutsames Element für das landschaftliche und bauliche Umfeld dar. Diese Aspekte der Eingliederung können durchaus in schutzwürdige Interessen der unmittelbaren Nachbarn eingreifen, weshalb diese grundsätzlich legitimiert sind, sich dazu zu äussern. Dabei kann es jedoch nicht darum gehen, dass die Nachbarn zu jeder Nuancierung der Farbgebung begrüsst werden müssen. Wenn der wesentliche Farbton festgelegt ist, kann die Baubewilligungsbehörde die konkreten Einzelheiten zusammen mit der Bauherrschaft festlegen, ohne die Nachbarn dazu begrüssen zu müssen. Soll jedoch die Farbe wesentlich geändert werden, sind die Nachbarn in die Projektänderung miteinzubeziehen. Dasselbe hat hinsichtlich der Materialisierung zu gelten (KGU 7H 18 263 vom 3.12.2019 E. 6.3; KGU 7H 18 117 vom 7.6.2019 E. 8.2). – Ein geplanter Schweinstall befindet sich in 276 m Entfernung zum beschwerdeführerischen Grundstück. Die Grundstücke sind durch mehrere überbaute Parzellen voneinander getrennt. Auch die Kantonsstrasse und diverse Bäume und Heckenanlagen liegen zwischen den Grundstücken. Der gemäss Luftreinhalteverordnung einzuhaltende Mindestabstand wird zum Grundstück der Beschwerdeführer fast um das Doppelte eingehalten. Das Argument der Beschwerdeführer, sie seien durch das Ausbringen von Gülle erheblichen Geruchsimmissionen ausgesetzt, verfängt nicht, da diese grösstenteils emissionsarm (Schleppschlauch), zeitlich begrenzt und in ganz Mauensee ausgebracht wird (n.p. KGU 7H 18 144 vom 15. Juli 2019 E. 6) – Bei grösseren Distanzen von mehr als 200 m müssen konkrete Interessen vorliegen und dargetan werden, die durch das Bauprojekt beeinträchtigt werden könnten und denen ein gewisses Gewicht zukommt, das es rechtfertigt, eine Betroffenheit zu bejahen, die grösser ist als diejenige der Allgemeinheit. Dabei genügt eine direkte Sichtverbindung oder eine minimale Beeinträchtigung der Aussicht nicht. (BGr. 1C_124/2016 vom 07.07.2016, E. 3.1). – Bei einer Entfernung vom Bauvorhaben (Spitalanbau) von weniger als 100 m (90 m), weil die rechtliche und tatsächliche Situation der beschwerdeführerischen Grundstücke sowohl von einer Gutheissung als auch einer Abweisung des Baugesuchs unberührt bleibt wegen der gegenüber dem Baugrundstück erhöhten Lage und der Säumung durch Bäume in Richtung Baugrundstück (n.p. KGU vom 16.3.2016 7H 14 324, 325 und 328, E.3.2.2.3, nicht bestätigt vom Bundesgericht mit Urteil 1C_204/2016 vom 19.08.2016). – Bei einer Entfernung vom Bauvorhaben von 220 bzw. 300 m, wenn die Erschliessung nicht über die Strasse der Beschwerdeführer erfolgt. Auch Miteigentum an einem Strassengrundstück in Entfernung von 50 m zum Bauvorhaben genügt nicht, weil die rechtliche und tatsächliche Situation dieses unüberbaubaren Grundstücks unberührt bleibt (n.p. KGU vom 16.3.2016 7H 14 323, 325 und 327, E.3.2.2.3/bestätigt vom Bundesgericht mit Urteil 1C_203/2016 vom 19.08.2016). – Die räumliche Beziehungsnähe zur Streitsache lässt sich nicht auf die Nachbarschaft landwirtschaftlicher betrieblicher Einheiten stützen. Ausschlaggebend ist vielmehr der Abstand zwischen dem Bauvorhaben und dem vom Beschwerdeführer bewohnten landwirtschaftlichen Gebäude.

	Die Vorinstanzen gingen damit zu Recht von einem 300 m überschreitenden Abstand aus (n.p. KGU 7H 14 146 vom 3. November 2014, E. 3.5). – Legitimation verneint bei einer Entfernung von 160 - 170 m der Liegenschaft des Nachbarn zum Bauvorhaben mit zwei Häusern sowie Obst- und Hochstammbäumen dazwischen (n.p. KGU 7H 15 73 vom 14. September 2015). – Keine Legitimation der Nachbarn zur Rüge, es hätte das ordentliche und nicht das vereinfachte Baubewilligungsverfahren durchgeführt werden müssen. Mit ihren Einwänden verfolgen sie lediglich ein allgemeines öffentliches Interesse an der richtigen Anwendung des Rechts, ohne dass ihnen im Falle des Obsiegens ein praktischer Nutzen entsteht (VGU V 09 348 vom 15. Juli 2010, E. 6, in: LGVE 2010 II Nr. 13). – Die Eigentümer einer Ferienwohnung, die 70 bis 80 m vom Baugrundstück entfernt liegt, sind mangels beachtenswerter Nähe zur Streitsache weder zur Baueinsprache noch zur Verwaltungsgerichtsbeschwerde legitimiert. Daran ändert nichts, dass das Baugrundstück vom Balkon der Wohnung aus gerade noch knapp eingesehen werden kann (VGU V 99 279 vom 6. Oktober 2000, E. 4, in: LGVE 2000 II Nr. 19). – Nachbarin, deren Wohnung sich in rund 125 m Entfernung zum einem umstrittenen Kinderspielplatz befindet: Keine Legitimation, da nicht anzunehmen ist, dass der Spielplatz zu spürbar wahrnehmbaren Lärm- oder anderen Immissionen führt, zumal sich zwischen der Wohnung und der Anlage die Kantonsstrasse mitsamt öffentlichen Parkplätzen befindet (KGU 7H 18 262 vom 10. März 2020). 2. Absatz 1b 3. Absatz 1c – Die integrale Ortsplanungsrevision kann als Summe einzelner Planungsmassnahmen betrachtet werden (vgl. LGVE 2012 II Nr. 4 E. 2a). Inwieweit der Zusammenhang mit einer Bundesaufgabe zu bejahen ist, gilt es in Bezug auf jedes beschwerdeführerische Rechtsbegehren separat zu prüfen (vgl. Urteil BGer. 1C_134/2014 vom 15. Juli 2014 E. 1.1). Die Beschwerdebefugnis von Organisationen nach Artikel 12 Absatz 1b NHG ist somit - anders als die Legitimation anderer Beschwerdeführer - rügenspezifisch mit Blick auf das Kriterium des Vorliegens einer Bundesaufgabe zu prüfen (n.p. KGU 7H 14 103 vom 5. Mai 2015, E. 1.2.3). – Die Stiftung Landschaftsschutz Schweiz (SL) ist nur hinsichtlich derjenigen Rügen zur Beschwerde zuzulassen, die im Zusammenhang mit der Erfüllung von Bundesaufgaben stehen. Artikel 15 Unterabsatz b RPG in der bis 30. April 2014 geltenden Fassung (aRPG), der zu den wesentlichen Grundsätzen der Raumplanung gehört (vgl. BGE 136 II 204 E. 7.2), umschreibt die Bauzonen resp. deren Dimensionierung nicht direkt. Vielmehr legt er die Anforderungen fest, gemäss denen die zuständigen Planungsverantwortlichen Land der Bauzone zuzuweisen haben. Bei dieser Bestimmung handelt es sich um eine Rahmenbestimmung des Raumplanungsrechts, die keine Bundesaufgabe im Sinn von Artikel 2 NHG begründet. Daran ändert nichts, dass sie selbständig anwendbar ist und kein kantonales Ausführungsrecht erfordert. Soweit die Beschwerdeführerin daher in allgemeiner Weise die im Rahmen der Ortsplanungsrevision gestützt auf Artikel 15 Unterabsatz b aRPG vorgenommene Bedarfsabklärung und Dimensionierung der Bauzonen beanstandet, kann darauf mangels Beschwerdebefugnis nicht eingetreten werden (n.p. KGU 7H 14 103

	vom 5. Mai 2015, E. 3.2). – Legitimation von Umweltschutzverbänden im Gestaltungsplanverfahren (KGU V 13 84 vom 4. März 2014, E. 2.3.). – Beschwerdebefugnis von gesamtschweizerischen Organisationen nach dem revidierten Umweltschutzgesetz: Vertretung durch die kantonale Sektion (VGU V 07 386_2 vom 15. Juli 2008, E. 2, in: LGVE 2008 II Nr. 10). – Verbandsbeschwerderecht der gesamtschweizerischen Umweltorganisationen und der kantonalen Sektionen nach Bundesrecht und kantonalem Recht (Überblick über Lehre und Praxis) (VGU V 04 58 vom 31. Januar 2006, E. 2a-d). 4. Absatz 1d 5. Absatz 1e 6. Absatz 1f 7. Absatz 1g Legitimation Gemeinde – Nach Art. 89 Abs. 1 BGG ist zur Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten berechtigt, wer vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen hat oder keine Möglichkeit zur Teilnahme erhalten hat, durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung hat. Diese Regelung ist in erster Linie auf Privatpersonen zugeschnitten, doch können sich auch Gemeinden darauf stützen, falls sie durch einen angefochtenen Entscheid gleich oder ähnlich wie Private oder aber in spezifischer Weise in der Wahrnehmung einer hoheitlichen Aufgabe betroffen sind und nicht bloss das allgemeine Interesse an der richtigen Rechtsanwendung geltend machen (BGE 138 II 506 E. 2.1.1 S. 508 mit Hinweisen). Eine Gemeinde ist daher insbesondere zur Anfechtung einer Bewilligung für ein mit Immissionen verbundenes Werk befugt, wenn sie als Grundeigentümerin gleich wie eine Privatperson immissionsbelastet ist, oder wenn sie als Gebietskorporation öffentliche Anliegen wie den Schutz der Einwohner zu vertreten hat und insofern durch Einwirkungen, welche von Bauten und Anlagen ausgehen, in hoheitlichen Befugnissen betroffen wird (Urteil 1C_14/2007 vom 9. Oktober 2007 E. 2.2, in: ZBl 109/2008 S. 434, mit Hinweis auf BGE 131 II 753 E. 4.3.3 S. 759 f.). (BGer 1C_358/2013 vom 12.11.2013, E. 1.1) IV. Absatz 2 – Bei Nichtteilnahme am Einspracheverfahren ist das schutzwürdige Interesse dann zu bejahen, wenn geltend gemacht wird, das Einspracherecht sei von einer Behörde oder von anderen Beteiligten rechtswidrig oder treuwidrig vereitelt worden (n.p. KGU 7H 15 78/7H 15 96 vom 9. September 2015, E. 4.3). – Wird eine Vorschrift des Bau- und Zonenreglements ohne erneute öffentliche Auflage wesentlich geändert, können Grundeigentümerinnen und -eigentümer in ihren schutzwürdigen Interessen betroffen und daher zur Beschwerde befugt sein, ohne am Einspracheverfahren beteiligt gewesen zu sein (RRE Nr. 631 vom 3. Juni 2014, E. 2, in: LGVE 2014 VI Nr. 13). 1. Absatz 2a 2. Absatz 2b

Hinweise	–
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 208 *Aufsicht*

[1] Der Regierungsrat übt die Aufsicht über die Anwendung der Bau- und Nutzungsvorschriften aus. Er überwacht insbesondere die Erfüllung der Aufgaben, die den Gemeinden obliegen.

[1bis] Der Regierungsrat beaufsichtigt den Vollzug des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen.

[2] Er sorgt für die Koordination der Verfahren bei den kantonalen Instanzen, die für Bauvorhaben eine Bewilligung erteilen müssen.

Erläuterungen	Absatz 1 Im ersten Absatz wird dem Regierungsrat ausdrücklich die Aufsicht über die Anwendung der Bau- und Nutzungsvorschriften übertragen. Diese Vorschrift gibt dem Regierungsrat die Befugnis, nötigenfalls von Amtes wegen einzuschreiten und die erforderlichen Massnahmen anzuordnen (vgl. dazu § 116 Abs. 2 VRG) (B 119 vom 12. August 1986, S. 78 [§ 204], in: GR 1986, S.800) Absatz 1bis Für den Vollzug des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen vom 20. März 2015 (ZWG; SR 702), das am 1. Januar 2016 in Kraft trat, sind auf kantonaler Ebene Vollzugsbestimmungen für die Aufsicht zu erlassen. Die vom ZWG geregelte Materie weist einen engen Bezug zum Raumplanungs- und Baurecht auf und wird im Wesentlichen von den kommunalen Baubewilligungsbehörden vollzogen. Aus diesem Grund wurde der Regierungsrat – wie schon für die Aufsicht über die Anwendung der Bau- und Nutzungsvorschriften – als Aufsichtsbehörde für den Vollzug des ZWG im Sinn von Artikel 15 ZWG bezeichnet (B 72 vom 24. Januar 2017, S. 50).
PBV	–
Urteile	– Eine aufsichtsrechtliche Anzeige im Sinne des § 208 Absatz 1 PBG hat lediglich subsidiären Charakter. Mit diesem Rechtsbehelf kann jemand nicht nachträglich Einwände gegen eine Baute erheben, welche der Rechtsvorgänger hätte im ordentlichen Baubewilligungsverfahren vorbringen müssen. Auch der Einwand, die Baute sei nicht der Baubewilligung entsprechend erstellt worden, kann nicht jederzeit erhoben werden, sondern ist nach Treu und Glauben innert nützlicher Frist seit Erstellung der Baute geltend zu machen. Werden solche Einwände nachträglich erhoben, kommt eine Änderung oder Aufhebung der Baubewilligung oder ein nachträgliches Verfahren für Abweichungen von der Baubewilligung nur in Betracht, wenn die Baubewilligung schwerwiegende Mängel aufweist oder die Abweichung von der Baubewilligung besonders gravierend ist (RRE Nr. 1655 vom 18. Dezember 2007, in: LGVE 2007 III Nr. 12). – Eine Verfügung oder eine andere Handlung der Baubewilligungsbehörde kann mit einer aufsichtsrechtlichen Anzeige beim Regierungsrat beanstandet werden, wobei darum ersucht werden kann, die Verfügung aufzuheben oder abzuändern oder eine andere Massnahme zu treffen. Dieser Rechtsbehelf dient aber nicht dazu, Begehren aufzugreifen, die in einem ordentlichen Rechtsmittelverfahren gestellt werden können oder dort nicht

	durchgedrungen sind (RRE Nr. 201 vom 23. Februar 1999, in: LGVE 1999 III Nr. 10).
Hinweise	–
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 209 *Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes*

[1] Wer einer gestützt auf das Bundesgesetz über die Raumplanung und dieses Gesetz erlassenen Verfügung zuwiderhandelt oder eine Bedingung oder Auflage nicht erfüllt, hat auf seine Kosten den rechtswidrigen Zustand zu beseitigen.

[2] Die Gemeinde hat nach den Vorschriften des Verwaltungsrechtspflegegesetzes für die Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes zu sorgen.

[3] Für die Kosten des Verfahrens und der Massnahmen steht der Gemeinde an der Liegenschaft ein den übrigen Pfandrechten im Rang vorgehendes gesetzliches Pfandrecht ohne Eintrag im Grundbuch zu, und zwar für die Dauer von zwei Jahren seit Fälligkeit.

Erläuterungen	<u>Absatz 3</u> Gemäss Absatz 3 besteht das gesetzliche Pfandrecht sowohl für die Kosten des (Wiederherstellungs-)Verfahrens als auch für die angeordneten Massnahmen (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 63, in: KR 2013, S. 590).
PBV	–
Urteile	– Ausserhalb der Bauzonen gilt keine 30-jährige Verwirkungsfrist für die Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands (BGr 1C_469/2019 und 1C_483/2019, E. 4 ff.). – Ausserhalb der Bauzonen gilt selbst für damals nach kantonalem Recht bewilligte blosse Grundstücksnutzungen (wie Lagern von Baumaterial auf einer Wiese) ohne ins Gewicht fallende bauliche Investitionen keine Besitzstandsgarantie (BGr 1C_469/2019 und 1C_483/2019, E. 7). – Ohne Bewilligung erstellte zonenwidrige Anlagen sind grundsätzlich zu beseitigen (Wiederherstellung als Regel). Insofern ist der Verzicht auf eine - normalerweise gebotene - Beseitigung rechtlich als Begünstigung zu qualifizieren. Nach diesen Grundsätzen trägt daher diejenige Person die objektive Beweislast, die sich auf die Besitzstandsgarantie beruft und geltend macht, eine in der Landwirtschaftszone nicht standortgebundene Anlage sei in ihrem Bestand geschützt, weil sie schon vor dem 1. Juli 1972 in Übereinstimmung mit dem damals geltenden kantonalen Recht erstellt und zu anderen als landwirtschaftlichen Zwecken genutzt worden sei (BGr. 1C_469/2019 und 1C_483/2019, E. 6.4). – Aufgrund der Tatsache, dass die unbewilligten Bauten unmittelbar an den stockenden Wald angrenzen und damit eine erhebliche Beeinträchtigung desselben und damit der Umwelt verursachen, ist ein exakter Nachweis der einzelnen Errichtungsjahre nicht nötig bzw. eine möglicherweise auch mehr als 30-jährige Dauer seit Fertigstellung nicht massgebend. In solchen Fällen kann die Wiederherstellung zur Sicherung zwingender öffentlicher Interessen unabhängig vom Zeitablauf angeordnet werden. Damit erweist sich auch die Einrede der Verwirkung für die vorliegend strittigen baulichen Massnahmen als unbeachtlich (n.p. KGU 7H 17 294 vom 6. April 2018, E. 5.3.2.). – Nach konstanter Lehre und Rechtsprechung muss vor Erlass einer Verfü-

	gung über die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands geprüft werden, ob die formell rechtswidrige Baute in der bestehenden Form nachträglich bewilligt werden kann. Dabei ist praxisgemäss auch der Möglichkeit einer Ausnahmebewilligung Rechnung zu tragen (vgl. LGVE 2004 II Nr. 11 E. 4, 1997 II Nr. 14 E. 6). Wurde eine baubewilligungspflichtige Baute und Anlage erstellt bzw. deren Nutzung geändert, so ist die Baubehörde verpflichtet, ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren zur Klärung der materiellen Rechtslage durchzuführen. Es ist demzufolge Sache der Baubehörde, das nachträgliche Baubewilligungsverfahren von Amtes wegen einzuleiten und durchzuführen. Ein nachträgliches Baugesuch im Sinn eines förmlichen Antrags ist zur Verfahrenseinleitung nicht notwendig und deshalb auch nicht anzufordern. Die Baubehörde kann den Bauherrn jedoch zur Mitwirkung bei der Sachverhaltsaufklärung verpflichten und von ihm verlangen, die zur Klärung der materiellen Rechtslage notwendigen Bauunterlagen (Baupläne, Berechnungen etc.) einzureichen (§ 55 VRG i.V.m. § 55 PBV). Für den Fall, dass der Bauherr dieser Aufforderung nicht nachkommt, ist ihm anzudrohen, dass die Baugesuchsunterlagen auf seine Kosten von einem Dritten erstellt werden (LGVE 2001 II Nr. 19 E. 5c). Solange dieses Verfahren nicht durchgeführt worden ist, darf eine Wiederherstellungsverfügung in der Regel nicht ergehen (n.p. KGU 7H 15 204 vom 2. Dezember 2015, E. 3.2). – Eine Wiederherstellungsverfügung ist Folge eines negativen nachträglichen Baubewilligungsverfahrens. Dabei ist es im Kanton Luzern Praxis, dass diese beiden Institute - schon von Gesetzes wegen - zusammen behandelt werden. Dass eine Behörde im Einzelfall gehalten sein kann, zur Frage der Wiederherstellung - bei Vorliegen spezieller Verhältnisse (z.B. langer Zeitablauf, erhebliche Investitionen, offenkundig gutgläubiges Verhalten des Grundeigentümers) - eine gesonderte Stellungnahme einzuholen, bedeutet nicht, dass die Behörde den Folgeentscheid (Wiederherstellungsverfügung) in jedem Fall vom Grundlagenentscheid (gänzliche oder teilweise Abweisung des nachträglichen Baubewilligungsgesuchs) trennen bzw. den Grundeigentümer nochmals begrüssen muss. Dies gilt nach Auffassung des Kantonsgerichts im beurteilten Fall umso mehr, als spezielle Verhältnisse seitens des Beschwerdeführers nicht vorliegen. Aufgrund der Vorgeschichte und des Verfahrensablaufs hätte er sich bereits im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu einer allfälligen Wiederherstellung äussern können (n.p. KGU 7H 14 153 vom 24. Juni 2015, E. 2.3). – Nach konstanter bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist eine explizite Ermächtigungsnorm für den Erlass namentlich eines Abbruchbefehls nicht erforderlich. Nach Ansicht des Bundesgerichts folgt aus dem Gesetzmässigkeitsprinzip nicht, dass der Abbruchbefehl nur zulässig ist, wenn das Gesetz diese Sanktion vorsieht. Die gesetzliche Grundlage ist vielmehr in jenen materiellen Bestimmungen des öffentlichen Rechts zu erblicken, die durch das (*Korrektur: un*)bewilligte Erstellen einer Baute verletzt werden (BGE 123 II 248 E. 4b, 111 Ib 213 E. 6c). Die kantonale Gesetzgebung kennt in § 209 PBG eine entsprechende Grundlage. Demnach hat, wer einer gestützt auf das RPG und das PBG erlassenen Verfügung zuwiderhandelt oder eine Bedingung oder Auflage nicht erfüllt, auf seine Kosten den rechtswidrigen Zustand zu beseitigen (Abs. 1) (n.p. KGU 7H 14 153 vom 24. Juni 2015, E. 6.3.1) – Bereits mit dem Vorliegen einer Baurechtswidrigkeit ist ein öffentliches Interesse an der Beseitigung des rechtswidrigen Zustands grundsätzlich gegeben. Im beurteilten Fall kommt hinzu, dass die streitbetroffene Liegenschaft innerhalb des Perimeters der Schutzverordnung Krienser Hoch-

	wald liegt und Bestandteil des im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) aufgenommenen Gebiets Nr. 1606 ist. Zwar handelt es sich nicht um ein im eigentlichen Schutzgebiet liegendes Grundstück, trotzdem ist es der Landwirtschaftszone zugewiesen. Damit handelt es sich um eine Liegenschaft ausserhalb der Bauzonen, womit sich die Abweichungen von der Baubewilligung als derart gewichtig erweisen, dass ein öffentliches Interesse an der Wiederherstellung des ursprünglich bewilligten Zustands etwaige entgegenstehende private Interessen zu überwiegen vermag (n.p. KGU 7H 14 153 vom 24. Juni 2015, E. 6.3.2). – Der Abbruch der bereits ausgeführten baulichen Massnahmen erweist sich als geeignet, den angestrebten Zweck zu erreichen, da damit eine Wohnnutzung verhindert wird. Ebenfalls erscheint der Abbruch als erforderlich. Dass mildere Mittel ebenso zielführend wären, macht der Beschwerdeführer denn auch nicht geltend. Insbesondere wäre ein allenfalls milder zu beurteilendes Nutzungsverbot aufgrund der Abgeschiedenheit der Baute nur mit übermässigem Aufwand zu kontrollieren und daher nicht durchsetzbar (n.p. KGU 7H 14 153 vom 24. Juni 2015, E. 6.4). – Die Baubewilligung ist eine sachbezogene Bewilligung und grundsätzlich nicht an eine bestimmte Person gebunden. Sie haftet am Grundstück und ist mit diesem übertragbar. Sie gilt mit den in ihr enthaltenen Nebenbestimmungen für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks. Beim Rechtsnachfolger entsteht nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung und Lehre originär eine eigene bauordnungsrechtliche Zustandsverantwortlichkeit; selbst wenn der Rechtsnachfolger im damaligen Zeitpunkt nicht Adressat der Baubewilligung war, ist ihm als neuem Eigentümer ein allfälliger rechtswidriger Zustand grundsätzlich zuzurechnen. - Nach dem Störerprinzip können Herstellungs- und Vollstreckungsbefehle nicht nur an den neuen Eigentümer als Zustandsstörer, sondern auch an frühere Eigentümer gerichtet werden, wenn diese als Verhaltensstörer den ordnungswidrigen Zustand verursacht haben. Bei einer Mehrzahl von Störern kann die Pflicht zur Störungsbeseitigung alternativ oder kumulativ jedem Verhaltens- oder Zustandsstörer auferlegt werden, wobei der zuständigen Behörde bei der Auswahl des Pflichtigen ein gewisser Ermessensspielraum zusteht. Hierbei gilt es allerdings zu beachten, dass dem Gesichtspunkt der Dringlichkeit bzw. Nichtdringlichkeit der Störungsbeseitigung eine erhebliche Bedeutung zukommt. Ist die Störung raschmöglichst zu beseitigen, um grösseren Schaden zu verhindern, ist derjenige Störer zu belangen, der dem Gefahrenherd am nächsten und zudem sachlich und persönlich zur Beseitigung fähig ist. Ist die Wiederherstellung der Ordnung jedoch nicht besonders dringlich und hat der polizeiwidrige Zustand schon seit längerer Zeit angedauert, so kann eine andere, möglicherweise differenziertere Beseitigungsregel getroffen werden, die nicht oder nicht ausschliesslich von dem Bedürfnis nach raschem und wirksamem Handeln bestimmt wird. Sind in einem solchen Fall mehrere Störer gleich fähig und geeignet, um die Gefahr abzuwenden bzw. die Störung zu beseitigen, ist derjenige zu belangen, der in erster Linie dafür verantwortlich ist. Sind sowohl Verhaltens- wie auch Zustandsstörer vorhanden, hat sich die Baupolizeibehörde zuerst an die Verhaltensstörer und dann erst an die Zustandsstörer zu halten (n.p. KGU 7H 14 317 vom 16. April 2015, E. 5.2). – Der jeweilige Eigentümer eines Grundstücks haftet stets als Zustandsstörer für Störungen auf seinem Grundstück. Veräussert er sein Grundstück oder geht dieses infolge Erbgangs auf einen anderen über, entsteht beim

	Rechtsnachfolger originär eine eigene bauordnungsrechtliche Zustandsverantwortlichkeit. Auf Grund seiner Eigenschaft als Zustandsstörer darf gegen ihn vorgegangen werden, auch wenn er die Störung selber nicht verursacht hat. Auch kann er der Inpflichtnahme nicht entgegenhalten, er habe das Grundstück gutgläubig erworben und vom polizeiwidrigen Zustand nichts gewusst. Solche subjektiven Sachverhaltselemente sind für die Störereigenschaft nicht massgebend. Die Behörde hat zwar die Wahl, entweder den Rechtsvorgänger als Verhaltensstörer oder den Rechtsnachfolger als Zustandsstörer ins Recht zu fassen. Allerdings muss die Behörde - will sie den Verursacher der Störung, d.h. den Verhaltensstörer belangen - dafür sorgen, dass der an ihn gerichtete Befehl auch gegenüber dem neuen Zustandsstörer (und zivilrechtlich Berechtigten) vollstreckbar ist (n.p. KGU 7H 14 169 / 7H 14 171 vom 16. April 2015, E. 6). – Der Einwand, der zu entfernende Zaun stünde seit über zwei Jahren und könne daher aufgrund von Gewohnheitsrecht stehen gelassen werden, ist nicht stichhaltig. Nach Lehre und Rechtsprechung hindert die vorübergehende Duldung eines rechtswidrigen Zustands die Behörde grundsätzlich nicht an der späteren Behebung dieses Zustands. Eine Vertrauensgrundlage, die der Wiederherstellung der Rechtmässigkeit ganz oder teilweise entgegensteht, wird durch behördliche Untätigkeit nur in Ausnahmefällen geschaffen, etwa dann, wenn die Baubehörde während 24 Jahren nichts gegen die rechtswidrige Baute unternommen hat. Im vorliegenden Fall ist diese Frist bei Weitem nicht erreicht, zumal der Gemeinderat die Grundeigentümerin bereits etwa ein halbes Jahr nach Anbringen des Zauns auf den rechtswidrigen Zustand aufmerksam gemacht hat (n.p. KGU 7H 14 263 vom 14. April 2015, E. 3.4). – Verfügung eines Betretungs- und Nutzungsverbots von Wohnbauten und deren Abbruch wegen Naturgefahren (insbesondere Steinschlag und Felssturz) als für den Eigentümer zumutbar und verhältnismässig beurteilt. Prüfung des Vorliegens der gesetzlichen Grundlage, des öffentlichen Interesses und der Verhältnismässigkeit als Voraussetzungen für den hier schweren Eingriff in die Eigentumsgarantie (n.p. KGU 7H 14 197 vom 18. November 2014, E. 7-9). – Im Planungs- und Baurecht gilt der Grundsatz, wonach Pflichten aus einer an den Rechtsvorgänger gerichteten Verfügung kraft Dinglichkeit der auf das Grundstück gerichteten Verfügung auf den Rechtsnachfolger übergehen. Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung wirkt eine Wiederherstellungsverfügung unbefristet in die Zukunft und unterliegt keiner besonderen Vollstreckungsverjährung, sondern höchstens einer 30-jährigen Verwirkungsfrist. Mit Blick auf den Grundsatz der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet rechtfertigt es sich, bezüglich der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ausserhalb der Bauzonen strenger zu sein als innerhalb (KGU 7H 13 82 vom 25. September 2014, E. 3 und 4, in: LGVE 2014 IV Nr. 13). – Hat die Behörde bereits an den Rechtsvorgänger eine Abbruchverfügung gerichtet, gilt im Bau- und Planungsrecht der Grundsatz, dass eine Pflicht kraft Dinglichkeit der auf das Grundstück gerichteten Verfügung auf den Rechtsnachfolger übergeht. Sodann hat sich der neue Eigentümer den bösen Glauben seiner Rechtsvorgänger anrechnen zu lassen und kann eine Wiederherstellung nicht mit dem Argument abwenden, er habe das Grundstück gutgläubig erworben und vom polizeiwidrigen Zustand nichts gewusst (KGU V 12 251 vom 18. Juli 2013, E. 4 und 5.3.4). – Bei mehreren Verhaltens- oder Zustandsstörern ist derjenige zur Wieder-

	herstellung des gesetzmässigen Zustands verpflichtet, der in erster Linie für die Störung verantwortlich ist. In der Regel hat sich die Baupolizeibehörde dabei zuerst an den Verhaltensstörer und erst dann an den Zustandsstörer zu halten (VGU V 12 40 vom 31. Mai 2012, E. 5 und 6). – Geänderte Gesetzesvorschriften dürfen auf bestehende, nach altem Recht rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen nur angewendet werden, wenn ein gewichtiges öffentliches Interesse dies verlangt und das Gebot der Verhältnismässigkeit eingehalten ist. Der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands bei Bauten und Anlagen können Gründe des Vertrauensschutzes oder die Dauer des rechtswidrigen Zustands entgegenstehen (RRE Nr. 1075 vom 30. September 2011, E. 3, in: LGVE 2011 III Nr. 12). – Die Befugnis der Behörden, die Einhaltung der Bauvorschriften zu überwachen, umfasst auch das Recht, die Wiederherstellung des vorschriftsgemässen Zustands, beispielsweise mittels Abbruchbefehls, zu verlangen. Gemäss § 209 Absatz 1 PBG hat denn auch auf seine Kosten den rechtswidrigen Zustand zu beseitigen, wer einer gestützt auf das RPG und das PBG erlassenen Verfügung zuwiderhandelt oder eine Bedingung oder Auflage nicht erfüllt. Wenn eine Zuwiderhandlung gegen § 209 PBG vorliegt, erlässt die Gemeinde eine Abbruchverfügung, nachdem sie vorab geprüft hat, ob die Baute oder Anlage allenfalls nachträglich bewilligt werden kann (Prinzip der Verhältnismässigkeit) und der Vertrauensschutz nicht entgegensteht. Der Grundsatz der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands entspricht dem Legalitätsprinzip (Art. 5 Abs. 1 BV) (VGU V 10 380 vom 21. April 2011, E. 4d, in: LGVE 2011 II Nr. 5). – Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands. Formell rechtswidrige Bauten, die auch nachträglich nicht legalisiert werden können, müssen grundsätzlich beseitigt werden. - Prüfung, ob dem vollständigen Abbruch Gründe des Vertrauensschutzes, der Verwirkung, der Verhältnismässigkeit oder der Rechtsgleichheit entgegenstehen; dies ist zu verneinen. - Keine Verwirkung der Befugnis der Behörden, den Abbruch anzuordnen, wenn die vor über 30 Jahren errichtete illegale Baute laufend ausgebaut und vergrössert worden ist (BGE 136 II 359 E. 6-10). – Die Gemeinde ist ausschliesslich für den Erlass von Wiederherstellungs- bzw. Abbruchverfügungen bei baubewilligungspflichtigen Anlagen zuständig. Das Kantonsforstamt kann die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands nur anordnen, wenn die fraglichen Anlagen im Wald bzw. am Waldrand nicht baubewilligungspflichtig sind (VGU V 02 74 vom 29. September 2003, E. 6b, in: LGVE 2003 II Nr. 43). – Auch ein nicht gutgläubiger Bauherr kann sich im Rahmen eines Verfahrens zur Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes auf den Grundsatz der Verhältnismässigkeit stützen (VGU V 97 100 vom 27. November 1997, E. 7, in: LGVE 1997 II Nr. 14). – Der Kreis legitimierter Dritter im Verfahren betreffend die Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands reicht nicht über den Kreis derjenigen hinaus, die in einem Baubewilligungsverfahren Parteistellung haben können. Wer sich in einem Baubewilligungsverfahren nicht ordnungsgemäss als Partei konstituiert hat, obwohl ihm gegenüber sämtliche Parteirechte gewahrt worden sind, darf später keine Parteistellung einnehmen, um die Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands durchzusetzen (VGU V 94 27 vom 14. Mai 1996, E. 2, in: LGVE 1996 II Nr. 7). – Wird im Zusammenhang mit der Wiederherstellung des gesetzmässigen

	Zustands ein Wohnverbot verfügt, so ist dieses nicht nur gegenüber den Eigentümern, sondern auch gegenüber allfälligen Mietern zu erlassen (RRE Nr. 1212 vom 5. Mai 1992, E. 3 und 4, in: LGVE 1992 III Nr. 14).
Hinweise	–
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 210 *Einstellung von Bauarbeiten*

[1] Wird mit den Bauarbeiten unberechtigterweise begonnen oder entspricht die Ausführung der Bauten und Anlagen den Vorschriften oder den genehmigten Plänen nicht, verfügt die zuständige Behörde die Einstellung der Bauarbeiten.

[2] Mit dem Erlass der Verfügung ist Busse gemäss Artikel 292 des Schweizerischen Strafgesetzbuches anzudrohen.

[3] Baueinstellungsverfügungen können innert 10 Tagen mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Kantonsgericht angefochten werden. Sie sind vorläufig vollstreckbar.

[4] Die Gemeinde kann zur Vollstreckung nötigenfalls die Hilfe der Polizei in Anspruch nehmen.

Erläuterungen	<u>Absatz 3</u> In einem Verfahren, das die Einstellung von Bauarbeiten zum Gegenstand hat, soll die Rechtslage möglichst rasch geklärt werden. Die Beschwerdefrist für Einstellungsverfügungen ist deshalb - abweichend von der 30-tägigen Rechtsmittelfrist nach § 130 VRG - ausdrücklich auf 10 Tage festgelegt worden. Baueinstellungsverfügungen sind vorläufig vollstreckbar. Beschwerden gegen solche Verfügungen kommt keine aufschiebende Wirkung zu (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 63, in: KR 2013, S. 590).
PBV	–
Urteile	– Wird mit den Bauarbeiten unberechtigterweise begonnen oder entspricht die Ausführung des Vorhabens den Vorschriften oder den genehmigten Plänen nicht, verfügt die zuständige Behörde als vorsorgliche Massnahme die Einstellung der Bauarbeiten (§ 210 Abs. 1 PBG). Gleichzeitig kann die Behörde gestützt auf § 45 VRG ein Nutzungsverbot erlassen, mit welchem entweder eine bestehende rechtswidrige Nutzung unterbunden oder nach Abschluss der Bauarbeiten die Aufnahme einer solchen verhindert wird. Mit diesen vorsorglichen Massnahmen steht der Baubehörde ein Instrumentarium zur Verfügung, den Bewilligungszwang durchzusetzen und frühzeitig formell unrechtmässige Bauarbeiten bzw. Nutzungen zu unterbinden, bis die nachträgliche Baubewilligung oder eine andere definitive Anordnung (z. B. Abbruchbefehl oder definitives Nutzungsverbot) erlassen wird. Zudem verhindern sie, dass neue materielle Verstösse geschaffen, bestehende intensiviert werden oder akute Gefahren sich vergrössern. Insofern sichern der Baustopp und der Nutzungsstopp die Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands (n.p. KGU 7H 15 204 vom 2. Dezember 2014, E. 2.2). – Nimmt eine Gemeinde im Rahmen der Baukontrolle Kenntnis von Bauarbeiten, die ausserhalb einer Baubewilligung oder im Widerspruch zur erteilten Baubewilligung vorgenommen werden, muss sie diese Bauarbeiten einstellen lassen (sog. Baueinstellungsverfügung bzw. Baustopp, § 210 Abs. 1 PBG), damit die Widerrechtlichkeit nicht weiter verschlimmert wird. Diese Einstellung dient der Sicherung der Wirksamkeit der Hauptentscheidung, mit andern Worten kann nur mit der Baueinstellung sichergestellt werden, dass nicht allenfalls baubewilligungsunkonforme Bauten und

	Anlagen erstellt werden, deren Beseitigung im Nachhinein unverhältnismässig sein könnte. Der Baustopp muss verhältnismässig sein, was namentlich nicht der Fall ist bei bloss untergeordneten Rechtsverletzungen. Auch dieses Instrument dient wie der Abbruchbefehl der Einhaltung und Durchsetzung der Bauvorschriften und damit dem Legalitätsprinzip (VGU V 10 380 vom 21. April 2011, E. 4d, in: LGVE 2011 II Nr. 5). – 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 (VGU V 08 377 vom 5. Februar 2009, in: LGVE 2009 II Nr. 11). – Allgemeine Voraussetzungen einer Baueinstellung (VGU V 93 7 vom 27. Juli 1993, E. 2, in: LGVE 1993 II Nr. 4).
Hinweise	–
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 211 *Anmerkung öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen*

[1] Zum Vollzug des Raumplanungsgesetzes, der Raumplanungsverordnung, des Planungs- und Baugesetzes und der gestützt darauf erlassenen Bestimmungen kann die zuständige Behörde oder Dienststelle ihre Massnahmen, Auflagen und Bedingungen als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch anmerken lassen.

[2] Sie kann die öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen aufheben und im Grundbuch löschen lassen, wenn die Voraussetzungen dahingefallen sind.

Erläuterungen

Nach der bis Ende 2011 geltenden Fassung des Artikels 962 ZGB konnten die Kantone vorschreiben, dass öffentlich-rechtliche Beschränkungen, wie Baulinien und dergleichen, im Grundbuch anzumerken sind. Solche Vorschriften bedurften der Genehmigung des Bundesrates. Die Anmerkung soll Rechtsverhältnisse an Grundstücken nach aussen in Erscheinung treten lassen. Sie begründet keine neuen Pflichten, sondern bestätigt lediglich die geltende Rechtslage, ohne sie zu verändern, hat also nur deklaratorischen Charakter (B 119 vom 12. August 1986, S. 78 [§ 207], in: GR 1986, S. 800).

Gemäss der am 1. Januar 2012 in Kraft getretenen Änderung von Artikel 962 ZGB muss das Gemeinwesen oder ein anderer Träger einer öffentlichen Aufgabe eine für ein bestimmtes Grundstück verfügte Eigentumsbeschränkung des öffentlichen Rechts, die dem Eigentümer oder der Eigentümerin eine dauerhafte Nutzungs- oder Verfügungsbeschränkung oder grundstücksbezogene Pflicht auferlegt, im Grundbuch anmerken lassen (Abs. 1). Fällt die Eigentumsbeschränkung dahin, ist die Löschung der Anmerkung im Grundbuch zu veranlassen. Bleibt das Gemeinwesen oder der andere Träger einer öffentlichen Aufgabe untätig, so kann das Grundbuchamt die Anmerkung von Amtes wegen löschen (Abs. 2). Der Bundesrat legt fest, in welchen Gebieten des kantonalen Rechts die Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch angemerkt werden müssen. Die Kantone können weitere Anmerkungen vorsehen. Sie erstellen eine Liste der Anmerkungstatbestände und teilen sie dem Bund mit (Abs. 3) (siehe dazu Botschaft des Bundesrates zur Änderung des ZGB [Register-Schuldbrief und weitere Änderungen im Sachenrecht] vom 27. Juni 2007, Bundesblatt 2007, S. 5283 f.).

Die Grundbuchverordnung vom 23. September 2011 (SR 211.432.1) sieht in Artikel 129 Absatz 1 vor, dass die von einem Träger einer öffentlichen Aufgabe gestützt auf die kantonale Gesetzgebung durch Verwaltungsverfügung oder durch einen verwaltungsrechtlichen Vertrag für ein einzelnes Grundstück angeordnete öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung mit länger dauernder Wirkung im Grundbuch angemerkt wird, wenn sie die folgenden Rechtsgebiete betrifft:

a. Natur-, Heimat- und Umweltschutz, mit Ausnahme der Altlasten und der belasteten Standorte;
b. Wasserecht und Wasserbau;
c. Strassenbau und Strassenpolizei;
d. Förderung des Wohnungsbaus;
e. Förderung der Land- und Forstwirtschaft;
f. amtliche Vermessung;
g. Baugesetzgebung;

	h. Enteignungsrecht.
PBV	–
Urteile	–
Hinweise	–
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 212 *Kosten*

[1] Kanton und Gemeinden erheben für die Erfüllung ihrer planungs- und baurechtlichen Aufgaben Gebühren. Sie können insbesondere auch in den Fällen, in denen diese nicht durch Entscheid zu erledigen sind, Gebühren verlangen.

[2] Wer als Einsprecher im Baubewilligungs- oder Gestaltungsplanverfahren unterliegt oder auf wessen Einsprache nicht eingetreten wird, trägt die dadurch verursachten amtlichen Kosten. Bei leichtfertigen oder trölerischen Einsprachen gilt dies auch für die weiteren Verfahrenskosten. Die Behörde kann vom Einsprecher einen angemessenen Vorschuss zur Sicherstellung der amtlichen Kosten verlangen.

[3] Der Regierungsrat regelt nach den Grundsätzen der Gebührenbemessung in den §§ 7-11 des Gebührengesetzes mit Verordnung unter anderem

a. die Gebühren für Vorabklärungen, Stellungnahmen und Auskünfte in Bau- und Planungssachen,
b. die Gebühren für weitere, nicht durch Entscheid abzuschliessende Aufgaben m Bereich der Verfahrenskoordination und des Projektmanagements,
c. die Begrenzung der Kosten gemäss Absatz 2 und weitere Fälle der Kostenfreiheit oder -reduktion.

Die Gebühren gemäss den Unterabsätzen a und b hat zu bezahlen, wer die entsprechenden Handlungen veranlasst.

[4] Die Gemeinden erlassen für die Bemessung der Gebühren, die für die Erfüllung ihrer planungs- und baurechtlichen Aufgaben zu erheben sind, eine Gebührenordnung.

Erläuterungen

<u>Absätze 1, 3 und 4</u>

Nach Absatz 1 erheben der Kanton und die Gemeinden für die Erfüllung ihrer baurechtlichen Aufgaben Gebühren. Soweit es sich dabei um Aufgaben handelt, die durch Entscheid im Sinn des VRG zu erledigen sind, finden sich die Grundsätze der Gebührenerhebung in den §§ 193 ff. VRG. Die Höhe der Gebühren bestimmen die Kostenverordnungen für die Staatsverwaltung, für das Kantonsgericht (und ihm unterstellte Gerichte und Dienststellen) und für die Gemeinden sowie allfällige Gebührentarife der Gemeinden (§ 212 Abs. 4 PBG). Bei den übrigen Aufgaben - also bei den nicht durch Entscheid abzuschliessenden Handlungen - gilt das Gebührengesetz. Danach sind die Gebühren nach den Grundsätzen der Rechtsgleichheit und der Äquivalenz (§ 7 GebG), die Verwaltungs- und Kanzleigebühren - anders als die Benützungsgebühren - zudem nach dem Kostendeckungsprinzip (§ 8 GebG) zu bemessen. Für Gebühren, die sich im Rahmen der Kostendeckung halten, also für Verwaltungs- und Kanzleigebühren, können gemäss § 12 Absatz 2 GebG die gebührenpflichtigen Personen, die Tatbestände, welche die Gebührenpflicht auslösen, und die Höhe der Gebühren in einer Verordnung geregelt werden. Gemäss der bundesgerichtlichen Praxis ist es allerdings fraglich, ob eine umfassende Delegation der Gebührenbemessung an den Verordnungsgeber auch bei Wahrung der verfassungsrechtlichen Prinzipien der Kostendeckung und der Äquivalenz zulässig ist. Nach einem jüngeren Urteil des Bundesgerichts vermögen nämlich die genannten Prinzipien nur die Anforderungen an die gesetzliche Festlegung der Abgabenbemessung zu lockern, aber nicht eine formell-gesetzliche Grundlage gänzlich zu ersetzen. Dies gilt

	nach Auffassung des Bundesgerichts umso mehr dort, wo für einzelne Amtshandlungen nach der bisherigen Praxis oder Übung, die in einem gewissen Sinn eine formell-gesetzliche Regelung zu ersetzen vermöchte, keine oder keine kostendeckenden Kosten erhoben wurden (BGE 125 I 180 f.). Die Departemente und Dienststellen des Kantons erfüllen im Bau- und Planungsrecht und in verwandten Rechtsgebieten eine Vielzahl von Aufgaben, die nicht durch Entscheid erledigt werden. Zu erwähnen sind namentlich die Vorabklärungen zu konkreten Bauvorhaben (insbesondere ausserhalb der Bauzonen), die Dienstleistungen der Abteilung Baubewilligungen der DS rawi bei der Verfahrenskoordination und die Begleitung von grösseren, komplexen Bauprojekten. Für diese Tätigkeiten ist in Anwendung des Verursacherprinzips vor dem Hintergrund der erwähnten bundesgerichtlichen Rechtsprechung die formell-gesetzliche Grundlage für die Erhebung entsprechender Gebühren direkt im PBG geschaffen worden (Absatz 1 Satz 2). Dabei sollen nur grössere und aufwändigere Dienstleistungen, die über den allgemeinen Beratungs- und Informationsauftrag der Verwaltung hinausreichen, in Rechnung gestellt werden, nicht zuletzt weil die Höhe der zu erhebenden Gebühren auch deutlich über dem Aufwand für die Gebührenerhebung zu liegen hat. Für die Bemessung der Gebühren im Einzelnen, die sich nach den in den §§ 7-11 GebG verankerten Grundsätzen zu richten hat, besteht eine Regelung auf Verordnungsstufe (Absatz 3) (B 76 vom 20. Oktober 2000, S 65 f., in: GR 2001, S. 287 f.). <u>Absätze 2 und 3</u> Früher trug ein unterliegender Einsprecher in der Regel keine Kosten. Der Grund dafür lag darin, dass die Einsprache als Mittel aufgefasst wurde, die Baubewilligungsbehörden auf Mängel eines Bauprojektes hinzuweisen. Die Einsprache hat diese Funktion aber zunehmend verloren. In vielen Fällen wirken im Bewilligungsverfahren kantonale Instanzen mit, zu deren Aufgabe es gehört, öffentlich-rechtliche Interessen zu schützen. Zudem ist die Baubewilligungsbehörde ohnehin verpflichtet, die Vereinbarkeit eines Bauvorhabens mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften von Amtes wegen zu prüfen (§ 195 PBG). Die Einsprache ist deshalb vermehrt zu einem Mittel des Nachbarn oder der Nachbarin geworden, gegen ein Bauvorhaben Vorbehalte anzumelden, um sich vom Bauherrn für deren Rückzug finanzielle oder andere Vorteile versprechen zu lassen, ohne selbst ein Kostenrisiko zu tragen. Damit ist die Einsprache ihres ursprünglichen Sinns entleert worden. Einsprecherinnen und Einsprecher haben deshalb im Baubewilligungs- und Gestaltungsplanverfahren nach Massgabe ihres Unterliegens die amtlichen Kosten zu tragen. Auf diese Verfahren anwendbar bleibt § 200 VRG, der die Kostenfreiheit und -ermässigung regelt. Absatz 3 gibt dem Regierungsrat ferner die Kompetenz, in der Verordnung weitere Ausnahmen von der Kostenpflicht vorzusehen, die amtlichen Kosten zu begrenzen oder Fälle mit reduzierten Kosten zu bezeichnen. So sollen Einsprachenrückzüge privilegiert behandelt werden. Ein unterliegender Einsprecher oder eine unterliegende Einsprecherin hat also die amtlichen Kosten des Verfahrens tragen. Die gesamten Verfahrenskosten können nur bei leichtfertigen oder trölerischen Einsprachen erhoben werden. Denn gütliche Einigungen zwischen Nachbarinnen und Nachbarn sollen nicht erschwert werden, bloss weil Vertretungskosten aufgelaufen sind. Ohne die Einspracherechte zu verkürzen, ergibt die Regelung also eine angemessene Verteilung des Kostenrisikos im Baubewilligungs- und Gestaltungsplanverfahren (B 170 vom 3. Mai 1994, S. 24 f., in: GR 1994, S. 800 f.). In Absatz 2 ist festgehalten, dass die Bewilligungsbehörden von den Ein-

	sprechenden einen angemessenen Vorschuss zur Sicherstellung der amtlichen Kosten verlangen können. Die Regelung entspricht § 195 Absatz 1 VRG und ist nur eine Klarstellung, dass auch im Baubewilligungsverfahren Kostenvorschüsse erhoben werden können (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 63, in: KR 2013, S. 591).
PBV	– § 64 Einsprachen Die Vorschriften zu den amtlichen Kosten bei Einsprachen im erstinstanzlichen Baubewilligungs- und Gestaltungsplanverfahren sind inhaltlich weitgehend unverändert geblieben. Sie werden aber im Sinn der regierungrätlichen Antwort auf ein Postulat über die Kostenbeteiligung bei Einsprachen und Beschwerdebefugnissen dahingehend ergänzt, als die obere Grenze der Spruchgebühr pro Einsprache im erstinstanzlichen Baubewilligungs- oder Gestaltungsplanverfahren nur noch in der Regel bei 2'000 Franken liegt, bei ausserordentlichen Umständen aber bis auf 5'000 Franken erhöht werden kann. – § 65 Gebühren Die Departemente und Dienststellen des Kantons erfüllen im Bau- und Planungsrecht und in verwandten Rechtsgebieten eine Vielzahl von Aufgaben, die nicht durch Entscheid erledigt werden. Zu erwähnen sind namentlich die Vorabklärungen zu konkreten Bauvorhaben (insbesondere ausserhalb der Bauzonen), die Dienstleistungen der Abteilung Baubewilligungen der DS rawi bei der Verfahrenskoordination und die Begleitung von grösseren, komplexen Bauprojekten. Für diese Tätigkeiten können - nicht zuletzt aus Gründen der Kostenwahrheit - Gebühren nach dem Verursacherprinzip erhoben werden. In Rechnung gestellt werden nur grössere und aufwändigere Dienstleistungen, die über den allgemeinen Beratungs- und Informationsauftrag der Verwaltung hinausreichen, soll doch die Höhe der zu erhebenden Gebühren auch deutlich über dem Aufwand für die Gebührenerhebung liegen. Über eine solche Gebührenerhebung werden die gegebenenfalls Kostenpflichtigen vorgängig orientiert. Für die Bemessung der Gebühren wird - soweit nicht ein Verweis auf § 2 des Gebührentarifs und der Kostenverordnung für die Staatsverwaltung genügt - auf die darin festgelegten Ansätze abgestellt.
Urteile	– Die neue bundesgerichtliche Rechtsprechung steht der gesetzlichen Regelung von § 212 PBG und der darauf basierenden bisherigen kantonalen Rechtsprechung entgegen. Sie knüpft am verfassungsmässigen Anspruch auf rechtliches Gehör an und hält im Ergebnis fest, dass dieser und das daraus fliessende Mitwirkungsrecht desjenigen, der in einem Verwaltungsverfahren verwickelt ist, ohne es angestrengt zu haben, nur Sinn macht, wenn die Möglichkeit, sich zu äussern, nicht das Risiko mit sich bringt, dessen Kosten tragen zu müssen. Diese Rechtsprechung dient dem Schutz des Anspruchs auf das rechtliche Gehör der Einsprechenden, indem sie eine Auflegung der Kosten zu Lasten der Einsprechenden prinzipiell beanstandet. Im Einklang mit der Rechtsprechung des Bundesgerichts müssen Baueinsprecher demzufolge grundsätzlich nicht (mehr) mit der Auferlegung der Kosten des Einspracheverfahrens rechnen (vgl. BGE 143 II 467 E. 2.6). Demzufolge kann an der Praxis und Gesetzesauslegung, wonach unterlegene Einsprecher gestützt auf § 212 Abs. 2 PBG mit Gebühren belastet werden können, nicht festgehalten werden. Insbesondere lässt diese bundesgerichtliche Rechtsprechung keinen Raum, davon abweichen zu können, da auch die Luzerner Regelung kein Einspracheverfahren als eigentliches Rechtsmittelverfahren im Sinn des VRG kennt (n.p. KGU 7H 18 206 vom 16. November 2018, E.3.5.3).

	– Die Gemeinde darf unter gewissen Voraussetzungen externe Fachleute einbeziehen zur Erfüllung ihrer Aufgaben bei der Beurteilung eines Baugesuchs. Als Expertenhonorar verrechenbar sind Honorarpositionen aber einzig insoweit, als sie Verrichtungen betreffen, welche die Kenntnisse und Erfahrung eines Baufachmanns erfordern. Die Überwälzung von Honorarkosten externer Fachleute darf im Grundsatz nur zurückhaltend erfolgen und muss sich in jedem Fall auf Verrichtungen beschränken, für die der Beizug einer Fachperson unabdingbar ist. Das Einspracheverfahren nach PBG ist ausserdem kein Rechtsmittelverfahren im Sinn von § 201 Abs. 1 VRG. Es besteht daher kein Rechtsanspruch auf eine Parteientschädigung für das vorinstanzliche Einspracheverfahren (n.p. KGU 7H 16 71 vom 23.5.17, E.7.3.1/2, E. 8). – Auch wenn das Bundesgericht in der Regel bei Kosten- und Entschädigungsentscheiden keine hohen Anforderungen an die Begründung stellt, genügt ein einfacher Verweis im Entscheid auf § 212 Absatz 2 PBG den Anforderungen von Artikel 29 Absatz 2 BV sowie Artikel 110 Absatz 1c VRG nicht. Die diesbezüglich mangelhafte Eröffnung des Entscheids kann aber unter den vorliegenden Umständen im verwaltungsgerichtlichen Verfahren geheilt werden, da das Kantonsgericht im vorliegenden Fall über volle Kognition verfügt und damit auch das Ermessen prüfen kann. Weiter wird berücksichtigt, dass die Beschwerdeführer im Rahmen des zweiten Schriftenwechsels Gelegenheit hatten, sich auch zu den detaillierten Kostenzusammenstellungen zu äussern, die ihnen vom Gericht zugestellt wurden (n.p. KGU 7H 14 286 vom 29. Juli 2015, E. 2.3). – Im Kanton Luzern fehlt - im Unterschied zu den Verfahrensgesetzen von Bund und anderen Kantonen - bis zum Inkrafttreten des am 16. März 2015 geänderten § 22 VRG am 1. September 2015 ein Verfahren mit gemeinsamer Vertretung bzw. mit mehreren Beteiligten, so dass die Behörde bis dahin grundsätzlich stets mit jeder Partei einzeln zu verhandeln hat. Im strittigen Einspracheverfahren haben alle Einsprecher in ihrem eigenen Namen, mit ihrer eigenen Adresse und ohne Angabe eines gemeinsamen Vertreters Einsprache erhoben. Es sind damit individuelle Einsprachen erhoben worden, die nach VRG auch einzeln behandelt werden mussten. Zwar hätte die Vorinstanz die Möglichkeit gehabt, bei gemeinsamen Eingaben die Einsprecher gestützt auf § 22 VRG zu ersuchen, eine gemeinsame Vertretung oder Zustelladresse zu bezeichnen; sie hätte dazu aber alle Einsprecher anschreiben und deren Zustimmung einholen müssen, was ebenfalls einen entsprechenden Aufwand verursacht hätte. Demnach bleibt für die einzelnen Einsprachen bezüglich der Kostenverlegung § 212 Absatz 2 PBG in Verbindung mit § 64 Absatz 1 PBV massgebend. Damit hat die Vorinstanz aber auch den Kostenrahmen, wonach pro Einsprache eine Spruchgebühr bis zu Fr. 2'000.-- zulässig ist, eingehalten, wenn sie für jede Einsprache Kosten in der Höhe von Fr. 145.15 verlegte (n.p. KGU 7H 14 286 vom 29. Juli 2015, E. 3.5.2). – Grundsätze der Gebührenerhebung für planungs- und baurechtliche Aufgaben. Die Vorinstanz hat eine erhobene Gebühr für ausserordentliche Kosten nicht genügend begründet. Entsprechend ist der angefochtene Entscheid im Kostenpunkt aufzuheben und an die Vorinstanz zurückzuweisen, damit diese im Sinn der Erwägungen die ausserordentlich geltend gemachten Kosten des Baubewilligungsverfahrens in der Höhe nochmals festlegt und begründet. Der Begründungsmangel ist als offenbare Rechtsverletzung zudem bei der Kostenverteilung zu beachten (n.p. KGU 7H 14 359 vom 22. April 2016, E. 8, insb. E. 8.3 und 8.4).

	– Bestätigung der in LGVE 1977 II Nr. 9 E. 10d publizierten Rechtsprechung, wonach in der Spruchgebühr, die sich nach Promille der Baukosten berechnet, die Baukontrolle inbegriffen ist. Die Gebühr ist auch eine Gegenleistung für diese behördliche Tätigkeit, wenn keine anderslautende kommunale Rechtsgrundlage existiert (KGU 7H 14 67 vom 12. Januar 2015, E. 7.7). – Umweltschutzverbände können im Baubewilligungsverfahren auch mit Kosten für die Einsprachebehandlung belegt werden (Verursacherprinzip) (KGU V 13 84 vom 4. März 2014, E. 6.). – Unterliegt ein Einsprecher im Baubewilligungs- oder Gestaltungsplanverfahren oder wird auf dessen Einsprache nicht eingetreten, hat er für die amtlichen Kosten aufzukommen. Die Begrenzung der Spruchgebühren pro Einsprache auf 2000 Franken bzw. in ausserordentlichen Fällen auf 5000 Franken darf dabei nicht dazu führen, dass die diese Grenze übersteigenden Einsprachekosten auf die Bauherrschaft überwälzt werden. Solche die entsprechende Grenze übersteigenden Mehrkosten verbleiben beim Gemeinwesen (VGU V 10 335 vom 18. Oktober 2011, E. 8e, in: LGVE 2011 II Nr. 13). – Überwälzung von Kosten für den Beizug externer Berater im Baubewilligungsverfahren. Der Beizug muss unabdingbar sein, so wenn sich beispielsweise komplexe technische oder juristische Fragen ergeben. Fehlende personelle und fachliche Ressourcen im Bauamt rechtfertigen die Überwälzung der Kosten auf die Bauherrschaft nicht (VGU V 10 48_2 vom 12. Juli 2010, in: LGVE 2010 II Nr. 12). – Grenzen der Kognition des Verwaltungsgerichts mit Bezug auf Kostenbeschwerden im Zusammenhang mit der Verlegung von amtlichen Kosten im Rahmen eines Baubewilligungs- bzw. Widerherstellungsverfahrens nach dem PBG. Keine Überwälzung von Gebühren im Zusammenhang mit üblichen Vorbereitungshandlungen im Hinblick auf den Entscheid des Gemeinderates. Keine gesonderte Überwälzung von Gebühren für den Aufwand, den eine Antrag stellende Baukommission in diesem Kontext üblicherweise zu leisten hat. Voraussetzungen für eine Überwälzung von Kosten, die der Gemeinde zufolge des Beizugs eines externen Rechtsberaters erwächst (VGU V 10 2 vom 21. Juni 2010). – Grundlage der Kostenverlegung im Einspracheverfahren (VGU V 02 31 vom 21. Mai 2003, E. 6).
Hinweise	–
Verweise	– Gebührengesetz (insbesondere §§ 1 [Geltungsbereich] und 2 [Subsidiäre Geltung]) – § 2 Ziffer 6 des Gebührentarifs und der Kostenverordnung für die Staatsverwaltung (Gebühren für schriftliche Auskünfte und Stellungnahmen mit erheblichem Aufwand)
Skizzen	–
Muster BZR	– Artikel 28 (Gebühren) [https://baurecht.lu.ch/Anwendungshilfen]

§ 213 *Strafbestimmungen*

[1] Vorsätzliche oder fahrlässige Widerhandlungen gegen die §§ 113, 122 Absatz 1, 124, 125 Absatz 1, 126 Absätze 1 und 2, 129 Absätze 1 und 3, 134a, 136 Absatz 2, 142 Absatz 2 Sätze 2 und 3 und Absatz 3 Satz 2, 149, 152 Absatz 1, 153 Absatz 2, 154 Absatz 2, 158 Absätze 1 und 2, 174 Absätze 1 und 2, 184 Absatz 1, 187 Absatz 1, 200 Absatz 1 Satz 1, 202 Absatz 1 und 203 Absätze 1, 2 und 4 dieses Gesetzes werden mit Busse bis 20'000 Franken, in schweren Fällen oder im Wiederholungsfall bis 40'000 Franken bestraft.

[2] Ist mit der Tat ein finanzieller Vorteil verbunden, wirkt dies strafschärfend. Handelt der Täter aus Gewinnsucht, muss die Höhe der Busse mindestens dem erzielten Vorteil gleichkommen.

[3] Anstiftung und Gehilfenschaft sind strafbar.

Erläuterungen	Widerhandlungen gegen gesetzliche Abstandsvorschriften stellen das PBG bei Abständen zu Grundstücksgrenzen (§§ 122 ff. in Verbindung mit § 213 Abs. 1 PBG), das Strassengesetz bei Abständen zu Strassen und Wegen (§§ 84 ff. in Verbindung mit § 100 Abs. 1 StrG) und das Wasserbaugesetz bei Abständen zu Gewässern (§§ 5 und 6 in Verbindung mit § 71 Abs. 1a und b WBG) unter Strafe. Gleiches gilt bei Widerhandlungen gegen die Waldabstandsvorschrift in § 136 Absatz 2 PBG. Im Weiteren werden die Strafen gemäss § 213 Absatz 1 auch bei Verstössen gegen die Vorschriften über das Campieren in § 174 Absätze 1 und 2 PBG angedroht (B 76 vom 20. Oktober 2000, S. 67, in: GR 2001, S. 288).
PBV	–
Urteile	– Eine nicht zonenkonforme Nutzungsänderung einer Liegenschaft ist bewilligungspflichtig. Wer als Eigentümer die nicht zonenkonforme Nutzung zulässt, macht sich der Widerhandlung gegen § 184 Absatz 1 PBG schuldig. Der Betrieb von Massagesalons in einer Liegenschaft in der Zone «übriges Gemeindegebiet» ist nicht zonenkonform (Urteil des Obergerichts des Kantons Luzern 21 99 78 vom 7. September 1999, in: LGVE 2000 I Nr. 57). – Die Bestrafung eines Bauherrn gemäss § 213 PBG wegen Nichteinholen einer Baubewilligung für eine 1,5 m nicht übersteigende Aufschüttung verstösst ungeachtet einer allfälligen Bewilligungspflicht gemäss RPG gegen das in Artikel 1 des Schweizerischen Strafgesetzbuches verankerte Legalitätsprinzip (Urteil des Obergericht des Kantons Luzern OG 1996 50 vom 10. April 1996, in: LGVE 1996 I Nr. 50).
Hinweise	–
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	– Artikel 29 (Strafbestimmungen) https://baurecht.lu.ch/Anwendungshilfen

§ 214 *Strafanzeige*

[1] Jedermann ist berechtigt, Übertretungen gemäss § 213 den Strafverfolgungsbehörden anzuzeigen.

[2] … [aufgehoben]

Erläuterungen	In Absatz 1 wird bestimmt, dass jede Person berechtigt ist, unter Strafe stehende Verstösse gegen das Planungs- und Baurecht anzuzeigen. Es kann demnach direkt dem PBG entnommen werden, dass Übertretungen gemäss § 213 PBG von jeder Person – namentlich also auch von den für das Bauwesen zuständigen Stellen der Gemeinden – zur Anzeige gebracht werden können. Diese Regelung konkretisiert für das Planungs- und Baurecht den in Artikel 301 Absatz 1 der Schweizerischen Strafprozessordnung (SR Nr. 312.0) verankerten Grundsatz, wonach jede Person berechtigt ist, eine strafbare Handlung anzuzeigen (B 87 vom 20. Januar 2009, S. 7, in: KR 2009, S. 705).
PBV	–
Urteile	–
Hinweise	–
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 222 *Kantonales Recht*

[1] Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes werden aufgehoben:
a. das Baugesetz des Kantons Luzern vom 15. September 1970
b. [aufgehoben]
c. [aufgehoben]

[2] … [aufgehoben]

Erläuterungen	
PBV	
Urteile	
Hinweise	
Verweise	
Skizzen	
Muster BZR	

§ 223 *Kommunales Recht*

[1] Die Bau- und Nutzungsvorschriften der Gemeinden werden aufgehoben, soweit sie diesem Gesetz widersprechen. Bestimmungen in Bau- und Zonenreglementen der Gemeinden, welche einen Bonus für Dach- oder Attikageschosse vorsehen, werden aufgehoben.

[2] Im Gebiet der Stadt Luzern bleiben die vom Regierungsrat vor der Genehmigung des Zonenplans genehmigten Bebauungspläne in Kraft, soweit sie dem Zonenplan nicht widersprechen.

Erläuterungen	
PBV	
Urteile	
Hinweise	
Verweise	
Skizzen	
Muster BZR	

§ 224 *Anpassung des kommunalen Rechts an die Änderung vom 17. Juni 2013*

[1] Die Zonenpläne und die Bau- und Zonenreglemente sind bis spätestens Ende 2023 den neuen Bestimmungen der Änderung vom 17. Juni 2013 anzupassen.

[2] Zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der Zonenpläne und Bau- und Zonenreglemente gemäss Absatz 1 nicht oder nur teilweise realisierte Bebauungs- und Gestaltungspläne können bis spätestens Ende 2023 noch nach den weiter geltenden älteren Bestimmungen gemäss Anhang 1 fertiggestellt werden. Diese Regelung gilt nicht für die von der Gemeinde in der Bau- und Zonenordnung speziell bezeichneten Bebauungs- und Gestaltungspläne.

Erläuterungen	Diejenigen Änderungen, die nicht am 1. Januar 2014 in Kraft getreten sind, nämlich die §§ 23-25 (Nutzungsziffern), 27 (Grünflächenziffer), 28 (Versiegelungsanteil), 75 Absätze 1 und 2 (Bonus bei Gestaltungsplan), 112a Absatz 1 (Begriffe und Messweisen), 120-126 (Grenzabstand), 130 und 132 (Gebäudeabstand), 138 und 139 PBG (Höhenmasse), werden vom Regierungsrat gemeindeweise zusammen mit der jeweiligen Genehmigung der entsprechenden Revision der kommunalen Bau- und Zonenordnung in Kraft gesetzt. Den Gemeinden ist eine zehnjährige Frist (üblicher Rhythmus für Revisionen) eingeräumt, um ihre Bestimmungen an das geänderte PBG anzupassen (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 64, in: KR 2013, S. 592).
PBV	–
Urteile	–
Hinweise	– Nicht oder nur teilweise realisierte Bebauungs- und Gestaltungspläne können gemäss Abs. 2 bis spätestens Ende 2023 fertiggestellt werden. Entscheidend ist, dass die Baubewilligung bis Ende 2023 erteilt wird, liegt diese vor kann das Vorhaben auch nach 2023 fertig gebaut werden.
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 225a *Übergangsbestimmungen der Änderung vom 19. Juni 2017*

[1] Die §§ 105–105g über den Ausgleich von Planungsvorteilen sind anwendbar, wenn die zu einem Mehrwert führende Beschlussfassung der Stimmberechtigten oder des Gemeindeparlaments nach dem Inkrafttreten der Änderung vom 19. Juni 2017 erfolgt.

[2] Ein Anspruch auf Rückerstattung von Entschädigungszahlungen aus dem Fonds gemäss § 105d Absatz 1 besteht für alle Rückzonungen, die sich auf Artikel 15 Absatz 2 der Änderung des Raumplanungsgesetzes vom 15. Juni 2012 stützen.

Erläuterungen	Absatz 1 Dieser Absatz regelt die Frage, welche Planänderung im Sinn des Übergangsrechts unter die Mehrwertabgabe fällt. Gemäss der Übergangsregelung wird die Mehrwertabgabe auf eine Planänderung erhoben, wenn die zu einem Mehrwert führende Beschlussfassung der Stimmberechtigten oder des Gemeindeparlaments nach dem Inkrafttreten der vorliegenden Gesetzesänderung erfolgt. Massgebend ist somit die Gemeindeversammlung oder eine Urnenabstimmung. Wo Gemeindeparlamente bestehen, ist der Beschluss des Parlaments und nicht – bei einem allfälligen Referendum – die Urnenabstimmung massgebend. Der Zeitpunkt der Beschlussfassung hat gegenüber dem Zeitpunkt der Rechtskraft der Genehmigung oder der Planung den Vorteil, dass er planbar ist und für alle Beteiligten Klarheit und Rechtssicherheit besteht (B 72 vom 24. Januar 2017, S. 40 f.). Absatz 2 Klarzustellen ist, dass für alle gestützt auf Artikel 15 Absatz 2 des revidierten RPG erfolgten Rückzonungen ein Anspruch auf Rückerstattung der allfälligen Entschädigungszahlungen aus dem dafür geäufneten Fonds gemäss § 105d Absatz 1 PBG Entwurf besteht, selbst wenn der Beschluss der Stimmberechtigten zur Rückzonung noch vor dem Inkrafttreten der Mehrwertvorlage erfolgt (B 72 vom 24. Januar 2017, S. 41).
PBV	–
Urteile	–
Hinweise	–
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 226 *Hängige Verfahren* [1] Die bei Inkrafttreten dieses Gesetzes vom Gemeinderat noch nicht entschiedenen Gesuche und die beim Regierungsrat hängigen Rechtsmittel sind nach dem neuen Recht, die hängigen Verwaltungsgerichtsbeschwerden nach dem bisherigen Recht zu entscheiden.	
Erläuterungen	
PBV	–
Urteile	– In Bausachen wird grundsätzlich auf die im Zeitpunkt der kantonsgerichtlichen Beurteilung geltende Rechtslage abgestellt. Zuweilen hat dies zur Folge, dass die Rechtsmittelinstanz bauliche Massnahmen gestützt auf Normen prüft, welche vor der erstinstanzlich zuständigen Baubewilligungsbehörde noch keine Gültigkeit hatten. Vom erwähnten Grundsatz der sofortigen Anwendung geänderter Normen kann und soll aber abgewichen werden, wenn z.B. ein Verfahren ungebührlich lange gedauert hat und die Anwendung des neuen (aus Sicht der Bauherrschaft) strengeren Rechts unverhältnismässig wäre – insbesondere, wenn etwa die Verzögerung durch Einsprachen und Beschwerden Dritter verursacht wurde – oder aber bei rechts-missbräuchlichem Verhalten einer der Parteien (n.p. KGU 7H 16 281 vom 19.12.2017, E.2.3.1).
Hinweise	–
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	–

§ 227 *Inkrafttreten* [1] Das Gesetz tritt am 1. Januar 1990 in Kraft. Es unterliegt dem fakultativen Referendum.	
Erläuterungen	
PBV	
Urteile	
Hinweise	
Verweise	
Skizzen	
Muster BZR	

§ A1-23 *Zweck und Anwendungsbereich der Bauziffern*

[1] Zur Bestimmung der zulässigen maximalen und minimalen Nutzung in den Bauzonen können im Bau- und Zonenreglement Bauziffern festgelegt werden.

[2] Bauziffern können für Zonen, Nutzungen, Gebäude und Geschosse festgelegt werden.

Erläuterungen	Zur Vereinheitlichung sind die Ausnützungsziffer, die Überbauungsziffer und die Grünflächenziffer im PBG geregelt und auf Verordnungsstufe umschrieben (B 119 vom 12. August 1986, S. 17 [§ 22], in: GR 1986, S. 739).
Anhang PBV	–
Urteile	–
Hinweise	–
Verweise	– §§ 24 (Ausnützungsziffer), 25 (Überbauungsziffer), 27 (Grünflächenziffer) und 28 Anhang PBG (Versiegelungsanteil)
Skizzen	–

§ A1-24 *Ausnützungsziffer*

[1] Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der Gesamtheit der anrechenbaren Geschossflächen der Bauten und der anrechenbaren Grundstücksfläche.

Erläuterungen

Die Ausnützungsziffer wird in § 24 Absatz 1 grundsätzlich definiert, während ihre Berechnungsweise in der PBV geregelt wird (B 119 vom 12. August 1986, S. 18 [§ 23], in: GR 1986, S. 740).

Im Rahmen der zweiten PBG-Teilrevision wurde die Berechnungsweise für die Ausnützungsziffer (AZ) neu geregelt. Ziel war es, die Regelung zu vereinfachen und dadurch die Handhabung der Bauvorschriften zu erleichtern. Die Einzelheiten der Berechnung der AZ finden sich jedoch nicht im Gesetz, sondern in der PBV. Mit der Neuregelung der Berechnungsweise für die AZ ist die unterschiedliche Behandlung von Alt- und Neubauten beseitigt worden. Bestehende Bauten geniessen ohnehin den Schutz der Besitzstandsgarantie. Sind Flächen nach der neuen Berechnungsweise in die AZ einzurechnen, dürfen sie auch genutzt werden. Dies gilt insbesondere für bestehende Flächen, die infolge der Rechtsänderung die neu zulässige AZ überschreiten (B 170 vom 3. Mai 1994, S. 11, in: GR 1994, S. 786).

Die Lösung für die geänderte Berechnungsweise der AZ brachte im Wesentlichen vier Neuerungen: eine neue Definition der anrechenbaren Flächen, die Einführung eines Berechnungsfaktors, die Freigabe der Untergeschosse und eine Straffung des Ausnahmekatalogs nicht anrechenbarer Geschossflächen.
In § 9 [Anhang] PBV ist die anrechenbare Geschossfläche definiert. Dabei wurde die häufig problematische Anknüpfung an eine Wohn- oder Gewerbenutzung aufgegeben. Es sind einzig reale Flächen in die Ausnützung einzurechnen. So ist die Beziehung der Fläche zu dem sie umschliessenden Raum für deren Anrechenbarkeit massgebend. Die Aussenmauern sind nicht mehr einzurechnen. Die AZ ist aber eine Flächenverhältnisziffer geblieben, mit der das Fassungsvermögen der Bauzonen bestimmt werden kann.
Die gemäss Definition ermittelten Flächen können mit einem Berechnungsfaktor multipliziert werden. Die Höhe des Berechnungsfaktors ist von der gesamten Ausgestaltung der Regelung abhängig. Der Faktor bietet mit einer gewissen Mehrnutzung im Einzelfall Gewähr, dass die meisten der unter altem Recht bewilligten Bauten in Bezug auf die Ausnützung auch nach der Rechtsänderung bewilligt werden könnten. Er schafft also die notwendige Bandbreite, damit die Regelung sowohl für altrechtliche als auch für Neubauten taugt. Der Faktor ist eine rechnerisch begründete Korrekturgrösse. Es ist deshalb zu vermeiden, ihn für sachfremde Anliegen einzusetzen. Bereits die Freigabe der Aussenmauern trägt dazu bei, das Bauen nach baubiologischen Kriterien zu fördern.
Ferner sind in einem bestimmten Umfang die Untergeschosse freigegeben worden. Die Freigabe der Untergeschosse war im Wesentlichen notwendig, um den Ausnahmekatalog nicht anrechenbarer Geschossflächen in § 10 [Anhang] PBV straffen zu können. Die Flächen, welche nach der Rechtsänderung nicht mehr abgezogen werden können, sind durch die Freigabe der Untergeschosse kompensiert worden. Allfällige Flächen, die damit nicht genügend erfasst worden sind, fallen in den Pufferbereich, den der Faktor schafft. Die meisten der bisherigen Ausnahmen haben somit aufgehoben

	werden können. Dadurch ist die Berechnung insgesamt wesentlich vereinfacht worden (B 170 vom 3. Mai 1994, S. 27 f. [D./II.], in: GR 1994, S. 801 f.).
Anhang PBV	– § 8 Berechnung – § 9 Anrechenbare Geschossflächen Siehe oben die Erläuterungen zu § 24 Anhang PBG. – § 10 Nicht anrechenbare Geschossflächen Der Anhang PBG erwähnt an zwei Stellen die gestaffelten Baukörper, zu denen auch die Terrassenhäuser zu zählen sind. Bei gestaffelten Baukörpern wird gemäss § 138 Absatz 5 Anhang PBG die Geschosszahl für jeden der versetzten Gebäudeteile separat berechnet. Ebenso wird nach § 139 Absatz 7 Anhang PBG die zulässige Gebäude-, Trauf- und Firsthöhe für jeden der versetzten Gebäudeteile gesondert errechnet. Dabei ist vorweg aufgrund der äusseren Erscheinung des Baukörpers zu entscheiden, für welche Gebäudeteile es die Geschosszahl (sowie die Gebäude-, Trauf- und Firsthöhe) separat zu berechnen gilt. Aufgrund der geänderten Berechnungsweise der AZ (Verknüpfung der nichtanrechenbaren Geschossflächen mit der Berechnung der Vollgeschosszahl) bestand vermehrt die Tendenz, etwa bei Terrassenhäusern eine Staffelung und Versetzung vorzugeben, um (einzelne) Flächen der terrassierten Geschosse in Zuordnung zum oberliegenden Geschoss bei der Ermittlung der anrechenbaren Geschossflächen als vermeintliche nichtanrechenbare Untergeschossflächen wieder abziehen zu können. Zwar lässt sich wohl in solchen Fällen mit einer gleichzeitigen funktionalen Betrachtungsweise regelmässig verhindern, dass mit äusserlich nicht oder kaum wahrnehmbaren Staffelungen Geschossflächen nicht zur Ausnützung gezählt werden, obwohl ihnen in keiner Weise die Funktion eines Untergeschosses des jeweiligen Gebäudeteils zukommt. Dennoch ist, um Missbräuchen entgegenzutreten und die Rechtslage zu klären, in § 10 Absatz 1b Anhang PBV die Regelung zur Ermittlung der nichtanrechenbaren (Unter-)Geschossflächen präzisiert worden. – § 11 Abzüge für behindertengerechtes Bauen – § 12 Anrechenbare Grundstücksfläche – § 13 Verbot mehrfacher Berücksichtigung der gleichen Grundstücksfläche – § 14 Ausnützungsübertragung Die Übertragung des Rechts auf Ausnützung ist im Grundbuch auf Kosten der berechtigten Grundeigentümerin oder des berechtigten Grundeigentümers auch beim Grundstück, welches Ausnützung erhält, anzumerken (Abs. 4). – 15 Nebenräume – § 16 Bestehende anrechenbare Geschossflächen
Urteile	– Ein Dachgeschoss, das in einem schmalen Bereich eine lichte Raumhöhe von mehr als 1,50 m aufweist (im konkreten Fall waren es zwischen 1,50 m und rund 2,20 m), kann den nicht anrechenbaren Geschossflächen i.S.v. § 10 Abs. 1g Anhang PBV zugeordnet werden, sofern dem Dachraum aufgrund der Umstände (im konkreten Fall: fehlende Fenster, kein Zugang über eine ordentliche Treppe, keine Begehbarkeit und keine Heizung) im Verhältnis zu den eigentlichen Wohn- und Wirtschaftsräumen (z.B. Waschküche) nur eine nebensächliche Bedeutung zukommt (KGU 7H 19 127 vom 25. Februar 2021 E. 9.7). – Zudem muss ausgehend vom Wortlaut ein Dachgeschoss im Sinne von §

	10 Abs. 1g Anhang PBV nicht zwingend das oberste Geschoss eines Gebäudes bilden, sondern lediglich von Dachflächen umschlossen sein, was ohne Weiteres auch beim zweitobersten Geschoss der Fall sein kann. Voraussetzung für die Qualifikation als Dachgeschoss ist einzig, dass das Geschoss - entweder komplett oder nur teilweise durch halbhohe Aussenmauern (Kniestöcke) - Dachschrägen aufweist und mithin im Dach des Gebäudes liegt (KGU 7H 19 127 vom 25. Februar 2021 E. 9.5). – Der Begriff der tatsächlichen Flächen im Sinne von § A1-9 Abs. 1 PBG darf willkürfrei so ausgelegt werden, dass die Liftfläche in jedem vom Lift erschlossenen Vollgeschoss zur aGF zählt. Die Flächen der geschossverbindenden Treppen sind jeweils dem oberen Geschoss anzurechnen und demnach sind die Treppe vom zweiten Obergeschoss zum Attikageschoss diesem Geschoss anzurechnen. Unerheblich ist dabei, ob das unterliegende Geschoss nicht als Vollgeschoss gezählt wird. Nicht zu den Erschliessungsflächen eines Geschosses werden nur Treppen gezählt, die ausschliesslich zu nicht anrechenbaren Räumen, wie zum Beispiel Kellern oder Waschküchen, führen (BGr 1C_81/2019, E. 4.4., 6, 7.3). – *Begriff des Wintergartens*: Nach § A1-10 Abs. 1d PBV werden Wintergärten aus Gründen der Energieeffizienz privilegiert, wenn sie keine heiztechnischen Einrichtungen aufweisen (Urteil des Verwaltungsgerichts Luzern V 07 343 vom 4.8.2008 E. 4c). Hintergrund dieses Privilegs bildet das Bewusstsein für energetisches Planen und Bauen. Die wesentliche Ursache der genannten Privilegierung liegt also beim Energiespareffekt (publ. KGU 7H 16 60 vom 9.01.2017, E. 3.5; vgl. auch LGVE 2004 II Nr. 13). *Begriff der Loggia*: Unter Loggien versteht man gemeinhin offene Lauben oder Säulenhallen, die in der Regel nicht über die Bauflucht hervortreten resp. in den Baukörper einbezogen sind. Loggien unterscheiden sich insofern von Balkonen und Veranden, als letztere in der Regel der Fassade an- oder vorgebaut sind und entsprechend über diese hervorragen. Die Auskragungen von Balkonen und Veranden sind einerseits typische Elemente, die in der optischen Wahrnehmung für eine gewisse Kontrastwirkung zum Baukubus sorgen und die Fassadenflucht gleichsam durchbrechen, andererseits hat diese Bauweise thermische resp. energetische Auswirkungen auf die von ihr umfassten Flächen und daran angrenzende Räume (publ. KGU 7H 16 60 vom 9.01.2017, E. 3.7). – Die Fläche eines Lifts in einem Einfamilienhaus ist – anders als bei einem Mehrfamilienhaus – anzurechnen. Dies folgt in systematischer Auslegung aus § 11 lit. c Anhang PBV e contrario. Diese Fläche ist in jedem vom Lift erschlossenen Geschoss mit anrechenbaren Räumen – und so auch im Attikageschoss – zu berücksichtigen. Die erwähnte Norm von § 11 lit. c Anhang PBV gewährt (bei Mehrfamilienhäusern) einen Abzug von 5 m2 pro Geschoss für den Lift. Die Fläche eines Treppenaufgangs zählt nach § 9 ff. Anhang PBG zur anrechenbaren Geschossfläche. Dies gilt grundsätzlich auch für Treppen, die ins Attikageschoss führen. Mit dieser Betrachtungsweise wird in der AZ-Berechnung eines Geschosses jeweils die auf die Geschossebene (Treppenöffnung) projizierte Fläche der Treppe zwischen diesem und dem darunterliegenden Geschoss berücksichtigt, ohne dass dies zu einer doppelten Anrechnung von Flächen führen würde. Oder anders gewendet: Die Fläche des Treppenhauses ist aufgrund der auf die Attikageschoss-Ebene projizierten Fläche des darunterliegenden Geschosses als tatsächlich, real vorhandene Geschossfläche zu betrachten. Damit muss diese auch als Fläche angerechnet und mitgezählt wer-

	den (n.p. 7H 18 53 vom 13. Dezember 2018, E. 3.10.2 und 3.10.3). – Einstellhallenflächen für Fahrzeuge zählen nur dann nicht zu den anrechenbaren Flächen, soweit es sich um Pflichtabstellplätze sowie Eingänge und Zufahrten dazu oder um Räume für Velos, Motorfahrräder und Kinderwagen handelt (§ 10 Abs. 1e und f Anhang PBV, Urteil VGer V 10 194 vom 4.5.2011), respektive wenn eine der übrigen Ausnahmen nach § 10 Abs. 1 Anhang PBV zur Anwendung kommt, d.h. wenn es sich bei der Einstellhalle um ein nicht sichtbares Untergeschoss handelt (KGU 7H 18 117 vom 7. Juni 2019, E. 3.4). – Die Fläche eines Treppenaufgangs zählt nach § 9 ff. Anhang PBV zur anrechenbaren Geschossfläche (aGF). Dasselbe gilt grundsätzlich für Treppen, die ins Obergeschoss führen. Sowohl die Treppenfläche zwischen dem 1. UG und dem EG als auch die Fläche zwischen dem EG und dem OG müssen zur aGF hinzugerechnet werden. Es ist dabei nicht relevant, ob das darunterliegende Geschoss nicht als Vollgeschoss gezählt wird. Anzurechnen sind die Erschliessungsflächen in Vollgeschossen mit den dazwischenliegenden Treppenverbindungen. Stellen EG und OG Vollgeschosse dar, ist die Treppenfläche, die zu diesen Geschossen führt, mit zu berücksichtigen. Nur die ausschliesslich zu nicht anrechenbaren Räumen führenden Verkehrswege sind von der Anrechnung ausgenommen. Nicht anders verhält es sich in Bezug auf die Treppenaugen wie Treppenlücken bzw. Hohlräume zwischen den Geländern im Treppenhaus (KGU 7H 18 117 vom 7. Juni 2019, E. 3.5). – Erging die Baubewilligung, bevor die Revision von § 68 Abs. 3 PBV in Kraft getreten ist, ist betreffend Energiebonus noch § 10 Abs. 2 Anhang PBV massgebend (KGU 7H 18 117 vom 7. Juni 2019, E. 3.6.2). – Berechnung anrechenbare Geschossfläche. Bestätigung der Praxis, wonach aussenliegende Erschliessungsflächen, die innenliegende Erschliessungen ersetzen, anzurechnen sind. Wie bei internen Treppenanlagen sind allerdings nur die Erschliessungsflächen in Vollgeschossen mit den dazwischenliegenden Treppenverbindungen anzurechnen. Bei innenliegender Erschliessung ist die Fläche eines Treppenaufgangs bei Attika- resp. Dachgeschossen grundsätzlich zu berücksichtigen. Eine doppelte Anrechnung von innen- und aussenliegenden Flächen, die der Erschliessung der gleichen Räume dienen, ist hingegen unzulässig (n.p. KGU 7H 17 182 vom 25. Januar 2018; E. 4.4.1 und 4.4.3). – Begriff der Loggia gemäss § 10 Abs. 1d PBV (publ. KGU 7H 16 60 vom 9.01.2017, E. 3.7 f.). – Ausnützungsübertragung (§ 14 Abs. 3 lit. b Anhang PBV): Für die Zulässigkeit der Ausnützungsübertragung innerhalb eines Gestaltungsplanperimeters genügen eine entsprechende Ausnahmebewilligung im Genehmigungsentscheid sowie eine Anmerkung des Gestaltungsplans auf den betroffenen Grundstücken. Ein zusätzlicher separater Entscheid des Gemeinderats pro betroffene Parzelle ist nicht erforderlich, sofern der Gestaltungsplan hinsichtlich der in seinem Perimeter liegenden Grundstücke hinreichende Angaben zur Überbauung enthält (n.p. KGU 7H 14 359 vom 22. April 2016, E. 6.2). – Mit dem Bauvorhaben wurde das Schwimmbecken allseitig verglast, womit ein eigenständiger Baukubus realisiert wurde. Angesichts der vier Glaswände und der Dachkonstruktion entstand damit ein abgeschlossener Raum. Zudem wurde keine permanente Öffnung in der Verglasung realisiert, sondern ein Wetterschutz-Rollo angebracht, mit dem die Aussparung in der Glaswand geschlossen werden kann. Somit handelt es sich

	beim verglasten Schwimmbecken um einen abgeschlossenen Raum im Sinn des § 9 Absatz 1 Anhang PBV. Nichts anderes bewirkte eine Auflage, den Baukubus dauernd geöffnet zu halten. Auch mit permanent offenem Rollo würde der Raum abschliessbar bleiben, weshalb er weiterhin als abgeschlossener Raum zu gelten hätte (n.p. KGU 7H 14 104 vom 23. April 2015, E. 4.4). – Sowohl eine Ausnützungsübertragung als auch die Vereinigung von Grundstücken müssen nichts bereits im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung rechtsverbindlich vorliegen (vgl. VGU V 10 194 vom 4. Mai 2011 E. 5e, V 09 8 vom 26. November 2009 E. 4e). Den Betroffenen soll die Möglichkeit offen stehen, zuerst die Rechtskraft der Baubewilligung abzuwarten. Im Verfahren V 07 130 vom 8. November 2007 hat das damalige Verwaltungsgericht die Vorinstanz aufgefordert, eine entsprechende Auflage, wonach ein Erwerb einer Teilfläche vor Baubeginn zu erfolgen habe und dem Gemeinderat vorgängig mitzuteilen sei, ergänzend einzufügen (vgl. zitiertes Urteil E. 5c). Eine solche Auflage ist gemäss dieser Rechtsprechung auch im vorliegenden Verfahren möglich. Dementsprechend haben die Grundeigentümer nach Rechtskraft der Baubewilligung und vor Baubeginn dem Gemeinderat den Nachweis zu erbringen, dass die Grundstücke zumindest im erforderlichen Ausmass bezüglich Grenzabstand und Ausnützung vereinigt wurden. Die Baubewilligung ist mit dieser Auflage zu ergänzen (n.p. KGU 7H 14 120 vom 10. März 2015, E. 7.2.5). – Auch für Gestaltungsplangebiete gilt, soweit keine besondere Detailregelung festgelegt ist, die bauliche Grundordnung für die betreffende Zone. Für das Bundesgericht ist es daher nachvollziehbar und nicht willkürlich, wenn das Verwaltungs- bzw. Kantonsgericht eine Ausnützungsübertragung von Grundstücken innerhalb eines Gestaltungsplanperimeters auf Grundstücke ausserhalb, die der gleichen Zone angehören, nicht von vornherein ausschliesst. § 14 Absatz 3 [Anhang] PBV muss weder vom Wortlaut noch von der Zielsetzung her zwingend als abschliessende Regelung für Nutzungsübertragungen unter Einbezug von Grundstücken in Bebauungs- oder Gestaltungsplangebieten verstanden werden. Die Vorschrift erleichtert Nutzungsverschiebungen innerhalb derartiger Perimeter im Interesse gesamtheitlicher und qualitätsvoller Lösungen. Es kann aber ohne Willkür davon ausgegangen werden, dass solche Grundstücke unter den allgemeinen Voraussetzungen von § 14 Absatz 1 [Anhang] PBV auch an Ausnützungsübertragungen unter Einbezug von Grundstücken ohne Gestaltungsplanpflicht beteiligt werden können, jedenfalls solange nicht die in Gestaltungsplangebieten zulässige Überschreitung der maximalen Ausnützung um 15 Prozent (§ 75 Abs. 2 Satz 3 [Anhang] PBG) auf Grundstücke ausserhalb des Perimeters übertragen werden soll. Der bundesgerichtlichen Rechtsprechung widerspricht eine solche Betrachtungsweise nicht von vornherein. Diese stellt mit den Voraussetzungen gleicher Zonenzugehörigkeit und gleicher Nutzungsvorschriften (vgl. Urteil 1P.193 und 1P.195/1997 vom 5. September 1997, in: ZBl 100/1999 S. 218 ff.; BGE 119 Ia 113 E. 3c S. 118; 109 Ia 188 E. 3 S. 190 f.) auf vergleichbare bzw. gleich interpretierbare Kriterien ab wie § 14 Absatz 1 [Anhang] PBV (benachbarte Grundstücke in der gleichen Bauzone und Wahrung des Zonencharakters) (Urteil BGer. 1C_413/ 2013 vom 29. August 2013, E. 5.2). – Eine Ausnützungsübertragung im Sinn von § 14 [Anhang] PBV liegt vor, falls ein Bauprojekt nicht nur die sich aus der Bauparzelle ergebende Ausnützungsmöglichkeit, sondern auch Ausnützungsreserven - oder Aus-

	nützungsprivilegien - anderer Grundstücke beansprucht. Das Recht auf die nicht beanspruchte Ausnützung eines Grundstücks kann auf ein anderes Baugrundstück übertragen werden, wenn die beiden Grundstücke benachbart sind, in der gleichen Bauzone liegen und der Zonencharakter gewahrt wird (Abs. 1; vgl. auch die bundesgerichtliche Rechtsprechung zur Nutzungsübertragung in BGE 119 Ia 118, 109 Ia 190f. E. 3, 108 Ia 121f. E. 3). Die Nutzungsübertragung bewirkt einerseits eine rechnerische Erweiterung der massgeblichen Grundfläche und ermöglicht damit eine erhöhte bauliche Nutzung auf dem «Empfänger-Grundstück», belegt aber anderseits das «Spender-Grundstück» mit einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung (Sieber, Die bauliche Verdichtung aus rechtlicher Sicht, Diss. Freiburg 1996, S. 98ff. mit Hinweisen). Die Möglichkeit einer Ausnützungsübertragung erlaubt dem Grundeigentümer oder der Grundeigentümerin, durch Überschreiten der festgelegten Ausnützungsziffer ein gewisses Projekt trotz fehlender Grundflächen zu verwirklichen. Zur Wahrung der Gesamtordnung wird vorausgesetzt, dass auf dem benachbarten Abtretungsgrundstück die zulässige Ausnützbarkeit herabgesetzt wird, indem die Beizugsfläche als ausgenützt gilt (vgl. zum Ganzen: V 11 62 vom 4. Januar 2012, E. 7b/aa, in: LGVE 2012 II Nr. 12) (VGU V 11 187 vom 6. August 2012, E. 7d/bb, in: LGVE 2012 II Nr. 10). – Besteht auf einem inzwischen abparzellierten Stammgrundstück ein Ausnützungsprivileg, steht, mangels anderer Abreden, allen abparzellierten Grundstücken frei, davon Gebrauch zu machen, wenn sie für die Realisierung ihres Bauvorhabens eine weitere Ausnützung benötigen. Dies gilt jedoch nur insoweit, als das Privileg nicht bereits bei einem anderen Bauvorhaben berücksichtigt wurde (VGU V 11 187 vom 6. August 2012, E. 7c/aa, in: LGVE 2012 II Nr. 10). – Aus Gründen der Gleichbehandlung sind aussenliegende Erschliessungsflächen von Vollgeschossen, soweit sie üblicherweise im Innern liegende Treppenhäuser und Hausgänge ersetzen, den anrechenbaren Geschossflächen zuzuschlagen und damit an die Ausnützung anzurechnen (VGU V 11 139_1 vom 11. Januar 2012, E. 3, in: LGVE 2012 II Nr. 7). – Eine Ausnützungsübertragung belastet die «Spender-Parzelle» mit einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung, die auch ohne entsprechende Anmerkung im Grundbuch besteht. Letztere hat lediglich deklaratorischen Charakter. Bei Überbauungen in Zonen mit gemischter Nutzung, die über mehrere Grundstücke geplant, aber nur teilweise realisiert wurden, beurteilt sich die in späteren Bauvorhaben vorgesehene Nutzung wiederum aufgrund einer Gesamtbetrachtung und unter Berücksichtigung früherer Ausnützungsübertragungen (VGU V 11 62_2 vom 4. Januar 2012, E. 7, in: LGVE 2012 II Nr. 6). – Ist ein Gebäude Minergie-zertifiziert oder werden mindestens 75 Prozent des Wärmebedarfs für Heizungen und Warmwasser mit erneuerbaren Energien gedeckt, werden 5 Prozent der anrechenbaren Geschossflächen nicht angerechnet (§ 10 Abs. 2 [Anhang] PBV). Trotz ihrer systematischen Ansiedlung unter dem Titel "Ausnützungsziffer" der PBV wendet das Verwaltungs- bzw. Kantonsgericht diese Bestimmung auch bei der Dichtebemessung nach der Baumassenziffer an. Nach seiner Auffassung wird mit dem Bonus beabsichtigt, diejenigen Bauherren nicht zu benachteiligen, die aufgrund energiefreundlichen Bauens eine kleinere anrechenbare Geschossfläche in Kauf nehmen müssten. Dass eine solche Benachteiligung nicht nur beim Bauen nach Ausnützungsziffern, sondern auch nach Volumenerhaltung der Fall sei, sei offensichtlich. Aus Gründen der rechtsgleichen Behandlung aller Grundeigentümer rechtfertige es sich daher, auch

	in Bauzonen mit Volumenerhaltung den Abzug gemäss § 10 Absatz 2 [Anhang] PBV analog anzuwenden und einen Minergiebonus von 5 Prozent zuzulassen. Das Bundesgericht hat diese Schlussfolgerung als konsequent und offensichtlich nicht willkürlich beurteilt (Urteil BGer. 1C_381/2011 vom 29. November 2011, E. 6.4.3). – Auslegung von § 10 Unterabsatz g aPBV [Bestimmung entspricht § 10 Abs. 1g Anhang PBV]. Qualifikation eines unbeheizten Dachraumes (Estrich), der weder über eine natürliche Belichtung und Belüftung noch einen Treppenaufgang verfügt, als Nebenraum, der den nichtanrechenbaren Geschossflächen zuzurechnen ist. Zu beachten ist, dass diese Qualifikation nicht nur von den Erschliessungs- und Nutzungsverhältnissen abhängt, sondern ganz entscheidend auch von den konkreten Raumdimensionen (VGU V 06 224 vom 13. Juni 2007, E. 2c/aa). – Auslegung von § 9 Absatz 1 Satz 1 [Anhang] PBV. Zu den anrechenbaren Geschossflächen gehören auch offene Erschliessungsflächen, sofern sie innen liegende Treppenhäuser und Flure ersetzen (VGU V 06 224 vom 13. Juni 2007, E. 2c/bb). – Eine Ausnützungsübertragung von einem Grundstück auf ein anderes ist eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung, die nur gestützt auf eine rechtskräftige Verfügung der zuständigen Behörde im Grundbuch angemerkt werden darf. Die Gemeinde hat zu prüfen, ob die Voraussetzungen von § 14 [Anhang] PBV erfüllt sind. Gesuche um Anmerkung einer Ausnützungsübertragung sind in jedem Fall legitimierten Drittinteressierten vorgängig bekannt zu machen. - Die AZ bezieht sich auf das ganze Grundstück. Ein Miteigentumsanteil, auf den die Ausnützung übertragen werden soll, verfügt nicht wie bei einem Stockwerkeigentumsgrundstück über ein Sondernutzungsrecht an einem bestimmten Teil des Grundstücks. Damit ist eine Ausnützungsübertragung nur auf ein Miteigentumsgrundstück nicht möglich. - Nutzungsziffern sollen zur Wahrung des Zonencharakters auch eine gleichmässige Verteilung der Baudichte innerhalb der einzelnen Bauzone herbeiführen. Damit durch die Nutzungsübertragung keine unerwünschte Konzentrierung der Bausubstanz entsteht, muss das Mass der Nutzungsübertragung, bezogen auf das profitierende Grundstück, untergeordnet bleiben. - § 14 [Anhang] PBV kennt für die Ausnützungsübertragung in quantitativer Hinsicht keine Beschränkung und auch die Rechtsprechung hat bisher davon abgesehen, eine solche Grösse der noch zulässigen Nutzungsübertragung festzulegen. Auch wenn weiterhin auf die Festlegung einer fixen Grösse verzichtet wird, dürfte eine Nutzungsüberschreitung von fast 50 Prozent immer problematisch, hingegen eine solche von weniger als 15 Prozent in der Regel problemlos sein. Bei Übertragungen von mehr als 15 Prozent wird aufgrund der Rahmenbedingungen (z.B. Gestaltungsplan) die Vereinbarkeit mit dem Zonencharakter genau überprüft werden müssen. Eine Erhöhung der Nutzung von lediglich 4,3 Prozent führt im vorliegenden Fall kaum zu einer Veränderung des Zonencharakters. Eine abschliessende Beurteilung kann erst im Rahmen eines neuen Baubewilligungsverfahrens erfolgen (VGU V 02 159_1 vom 16. April 2004, E. 3-5). – Für die Qualifizierung eines Raumes als Wintergarten im Sinne von § 10 Unterabsatz d aPBV [Bestimmung entspricht § 10 Abs. 1d Anhang PBV] stehen zwei Elemente im Vordergrund: Einerseits die Verglasung und andererseits die funktionale Überlegung, dass ein Wintergarten nicht bloss Wohnraumerweiterung sein darf (VGU V 03 106 vom 26. Februar 2004,

	E. 3c, in: LGVE 2004 II Nr. 13). – Einbezug von Verkehrsflächen als anrechenbare Grundstücksflächen bei der Ermittlung der Ausnützungsziffer (VGU V 98 70 vom 2. Dezember 1998, E. 3, in: LGVE 1998 II Nr. 17). – Der Regierungsrat hat mit § 29 PBG eine umfassende Kompetenz erhalten, die Berechnungsweise der Bauziffern und damit auch der Ausnützungsziffer zu regeln. Die getroffene Regelung hält sich in vertretbarem Rahmen (VGU P 96 4 vom 9. Oktober 1996, E. 4, in: LGVE 1996 II Nr. 4).
Hinweise	–
Verweise	–
Skizzen	– Untergeschosse bei gestaffelten Baukörpern (§ 10 Unterabs. b PBV [§ 10 Abs. 1b Anhang PBV]) – Anrechenbare Grundstücksfläche (§ 12 PBV [§ 12 Anhang PBV]) [https://baurecht.lu.ch/-/media/Baurecht/Dokumente/alte_Skizzen_zu_PBG_und_PBV.pdf?la=de-CH]

§ A1-25 *Überbauungsziffer*

Die Überbauungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der überbaubaren Grundfläche und der anrechenbaren Grundstücksfläche.

Erläuterungen	–
Anhang PBV	– § 12 Anrechenbare Grundstücksfläche – § 17 Berechnung – § 18 Überbaubare Grundfläche – § 19 Verbot mehrfacher Berücksichtigung der gleichen Grundstücksfläche und Übertragung überbaubarer Grundfläche
Urteile	– Bei gestaffelten Gebäudeteilen wird die Geschosszahl für die beiden versetzten Gebäudeteile separat berechnet (§ A1-138 Abs. 5 PBG). Das Kellergeschoss als oberes Geschoss des separat zu behandelnden Gebäudeteils, kann somit per definitionem nicht als Untergeschoss gelten. Entsprechend ist das Kellergeschoss bei der überbaubaren Grundfläche nach § A1-18 Abs. 1 Satz 1 PBV im Sinn eines Erd- bzw. Obergeschosses mitzuberücksichtigen (KGU 7H 19 237 vom 18. Dezember 2020, E.5.3).
Hinweise	– Die Berechnungsweise für die "alte" Überbauungsziffer ist in sich abschliessend. Darauf sind noch keine Definitionen und Messweisen des neuen Rechts anzuwenden. Die Ausnahmen von der Anrechenbarkeit bei der überbaubaren Grundfläche gemäss § 18 Absatz 2 Anhang PBV, insbesondere hinsichtlich über die Fassade vorspringende offene Gebäudeteile (Abs. 2a), gelten uneingeschränkt weiter.
Verweise	–
Skizzen	– Anrechenbare Grundstücksfläche (§ 12 PBV [§ 12 Anhang PBV]) [https://baurecht.lu.ch/-/media/Baurecht/Dokumente/alte_Skizzen_zu_PBG_und_PBV.pdf?la=de-CH]

§ A1-27 *Grünflächenziffer*

Die Grünflächenziffer ist die Verhältniszahl zwischen der Grünfläche und der anrechenbaren Grundstücksfläche.

Erläuterungen	–
Anhang PBV	– § 12 Anrechenbare Grundstücksfläche – § 23 Berechnung – § 24 Grünfläche
Urteile	–
Hinweise	–
Verweise	–
Skizzen	– Anrechenbare Grundstücksfläche (§ 12 PBV [§ 12 Anhang PBV]) [https://baurecht.lu.ch/-/media/Baurecht/Dokumente/alte_Skizzen_zu_PBG_und_PBV.pdf?la=de-CH]

§ A1-28 *Versiegelungsanteil* Der Versiegelungsanteil ist die Verhältniszahl zwischen den versiegelten Flächen und der Grundstücksfläche.	
Erläuterungen	–
Anhang PBV	– § 25 Berechnung – § 26 Versiegelte und unversiegelte Flächen
Urteile	–
Hinweise	–
Verweise	–
Skizzen	–

§ A1-75 *Verhältnis zu Nutzungsplänen und zum Bau- und Zonenreglement*

[1] Der Gestaltungsplan kann vom Zonenplan, vom Bau- oder Zonenreglement oder vom Bebauungsplan abweichen, sofern wegen der besonderen Verhältnisse eine eigene Regelung sinnvoll erscheint und der Zonencharakter gewahrt bleibt. Im Bau- und Zonenreglement ist die für solche Abweichungen erforderliche Mindestfläche für Gestaltungspläne festzulegen.

[2] Die Geschosszahl darf im Gestaltungsplan höchstens um ein Vollgeschoss vom massgebenden Zonen- oder Bebauungsplan abweichen. Grössere Abweichungen sind nur zulässig, wenn sie hinsichtlich Lage und Ausmass im Zonenplan und im Bau- und Zonenreglement festgelegt sind. Die Ausnützungsziffer darf die maximale Ausnützung gemäss Zonen- oder Bebauungsplan um höchstens 15 Prozent überschreiten. Bei Gestaltungsplänen in Bauzonen für verdichtete Bauweise gemäss § 38 Absatz 4 ist kein Ausnützungszuschlag gestattet.

Erläuterungen	Die Kompetenz der Gemeinde, im Rahmen eines Gestaltungsplans Ausnahmen von den Bau- und Nutzungsvorschriften zu bewilligen, ist beschränkt. Erstes Erfordernis für Abweichungen vom Zonenplan bzw. Bau- und Zonen-reglement ist, dass wegen der besonderen Verhältnisse eine eigene Regelung sinnvoll erscheint und der Zonencharakter gewahrt bleibt (Abs. 1). Grundsätzlich darf die Geschosszahl höchstens um ein Vollgeschoss vom massgebenden Zonen- oder Bebauungsplan abweichen. Grössere Abweichungen sind nur zulässig, wenn sie hinsichtlich Lage und Ausmass im Zonenplan und im Bau- und Zonenreglement festgelegt sind. Die Ausnützungsziffer darf die maximale Ausnützung gemäss Zonen- oder Bebauungsplan um höchstens 15 Prozent überschreiten (Abs. 2) (B 119 vom 12. August 1986, S. 36, in: GR 1986, S. 757 f.). Im Bau- und Zonenreglement muss die Mindestfläche eines Gestaltungsplans, mit dem von der Grundnutzungsordnung abgewichen werden darf, vorgesehen werden. Der Umfang der zulässigen Abweichungen von der Grundnutzungsordnung richtet sich nach der Qualität des Gestaltungsplans. Je mehr der in Absatz 3 aufgeführten Qualitätsmerkmale der Gestaltungsplan erfüllt, umso weiter gehende Abweichungen vom Zonenplan, vom Bau- und Zonenreglement oder vom Bebauungsplan - stets im Rahmen des § 75 Absatz 2 - kann die Gemeinde also gestatten. Die kommunale Behörde hat demnach bei ihrem Entscheid über den Gestaltungsplan im Einzelnen zu begründen, weshalb sie von der Grundnutzungsordnung abweichende Regelungen im Gestaltungsplan erlaubt und die Voraussetzungen dafür als erfüllt erachtet (B 76 vom 20. Oktober 2000, S. 42, in: GR 2001, S. 262 f.).
Anhang PBV	–
Urteile	– In Gemeinden, in welchen die neuen PBG/PBV-Bestimmungen noch nicht in Kraft sind, gilt nebst § A1-75 Abs. 1 und 2 PBG auch der neue § 75 Abs. 3 und 4 PBG (n.p. KGU 7H 18 89 vom 12.12.2019, E. 4.5). – Ausnützungszuschlag bei Gestaltungsplänen: Bei der Gewährung von Ausnützungszuschlägen in Gestaltungsplänen ist für jede der im BZR verankerten Zonenarten die jeweilige "zonengemässe Ausnützung" die Grundlage, auf welcher (u.U.) ein AZ-Bonus gestützt auf § 75 weitergeltende Bestimmungen PBG gewährt wird. Der Begriff der "zonengemässen Ausnützung" kann nach dem Wortlaut nur so verstanden werden, als er an

	die zulässige Grundnutzung − an die ordentliche Ausnützung, wie die einzelnen Bauzonen sie vorsehen − anknüpft. Gerade der Wortbestandteil "gemässen" verweist auf die Grundnutzungsordnung und verbietet als Ausgangswert eine zufolge (kommunalrechtlichem) Spezialtatbestand addierte Ausnützungsziffer (Ausnützungszuschlag) (n.p. KGU 7H 15 293 vom 5. Juli 2016, E. 6.5, insb. E. 6.5.1). – Für Abweichungen von der Normalbauweise müssen – bis zur gemeindeweisen Inkraftsetzung des revidierten § 75 Absätze 1 und 2 PBG – weiterhin besondere Verhältnisse vorliegen, die eine eigene Regelung sinnvoll erscheinen lassen (KGU V 13 84 vom 4. März 2014, E. 5.3.). – Auch für Gestaltungsplangebiete gilt, soweit keine besondere Detailregelung festgelegt ist, die bauliche Grundordnung für die betreffende Zone. Es ist daher nachvollziehbar und nicht willkürlich, wenn das Verwaltungs- bzw. Kantonsgericht eine Ausnützungsübertragung von Grundstücken innerhalb eines Gestaltungsplanperimeters auf Grundstücke ausserhalb, die der gleichen Zone angehören, nicht von vornherein ausschliesst. § 14 Absatz 3 [Anhang] PBV muss weder vom Wortlaut noch von der Zielsetzung her zwingend als abschliessende Regelung für Nutzungsübertragungen unter Einbezug von Grundstücken in Bebauungs- oder Gestaltungsplangebieten verstanden werden. Die Vorschrift erleichtert Nutzungsverschiebungen innerhalb derartiger Perimeter im Interesse gesamtheitlicher und qualitätsvoller Lösungen. Es kann aber ohne Willkür davon ausgegangen werden, dass solche Grundstücke unter den allgemeinen Voraussetzungen von § 14 Absatz 1 [Anhang] PBV auch an Ausnützungsübertragungen unter Einbezug von Grundstücken ohne Gestaltungsplanpflicht beteiligt werden können, jedenfalls solange nicht die in Gestaltungsplangebieten zulässige Überschreitung der maximalen Ausnützung um 15 Prozent (§ 75 Abs. 2 Satz 3 [Anhang] PBG) auf Grundstücke ausserhalb des Perimeters übertragen werden soll. Der bundesgerichtlichen Rechtsprechung widerspricht eine solche Betrachtungsweise nicht von vornherein. Diese stellt mit den Voraussetzungen gleicher Zonenzugehörigkeit und gleicher Nutzungsvorschriften (vgl. Urteil 1P.193 und 1P.195/1997 vom 5. September 1997, in: ZBI 100/1999 S. 218 ff.; BGE 119 Ia 113 E. 3c S. 118; 109 Ia 188 E. 3 S. 190 f.) auf vergleichbare bzw. gleich interpretierbare Kriterien ab wie § 14 Absatz 1 [Anhang] PBV (benachbarte Grundstücke in der gleichen Bauzone und Wahrung des Zonencharakters) (Urteil BGer. 1C_413/2013 vom 29. August 2013, E. 5.2). – Voraussetzungen der Abweichung von der baulichen Grundordnung. Kein Erfordernis, dass kumulativ sämtliche der in § 75 Absatz 3 PBG aufgelisteten Qualitätsmerkmale erfüllt sein müssen. Die Prüfung der qualitativen Anforderungen gemäss § 75 Absatz 3 PBG darf nicht mit der Frage der besonderen Verhältnisse im Sinne von § 75 Absatz 1 [Anhang] PBG vermengt werden. Die besondere Art des Bauvorhabens soll ebenso wie die genannten Qualitätsmerkmale zur Begründung beigezogen werden können (VGU V 05 126_2 vom 16. Februar 2006, E. 7 und 9, in: LGVE 2006 II Nr. 5).
Hinweise	–
Verweise	–
Skizzen	–

§ A1-112a *Baubegriffe und Messweisen* Absatz 1 (neu) gilt noch nicht.	
Erläuterungen	–
Anhang PBV	–
Urteile	– Die IVHB-Begriffsdefinitionen in § 112a Abs. 2 PBG sind nicht unmittelbar, sondern erst mit der gemeindeweisen Inkraftsetzung der revidierten Bau- und Zonenordnung durch den Regierungsrat anwendbar. Bis dahin gelten die Begriffsdefinitionen des bisherigen Rechts weiter, sofern diese im Anhang PBG aufgeführt sind. Im Anhang fehlend und daher sofort anwendbar ist die neue Begriffsdefiniton für die Gebäudelänge (§ 112a Abs. 2j i.V.m. Abs. 2e, f und g PBG). Sofort anwendbar sind zudem die bereits vollumfänglich in Kraft gesetzten Begriffe zur Baulinie (§ 30 Abs. 1 PBG) und zum Baubereich (§ 30 Abs. 2 PBG), wobei hier nach § 30 Abs. 5 PBG für den Begriff des vorspringenden Gebäudeteils § 112a Abs. 2h PBG bereits massgebend ist (LGVE 2016 IV Nr. 1 = KGU 7H 14 207 vom 11. Januar 2016).
Hinweise	– § 112a Absatz 1 PBG ist trotz Erwähnung im Anhang PBG eine neue Bestimmung und erklärt die abschliessende Anwendbarkeit der neuen Baubegriffe und Messweisen gemäss IVHB. Dieser Absatz 1 kann bis zur gemeindeweisen Inkraftsetzung der neuen Bestimmungen (nach Einführung von Gesamthöhen etc.) noch keine Geltung haben, weil bis dahin noch die alten Baubegriffe anwendbar sind. Die Baubegriffe und Messweisen gemäss Absatz 2 haben aber mit dem Inkrafttreten der PBG-Änderung am 1. Januar 2014 Geltung erlangt, weshalb Absatz 2 im Anhang nicht erwähnt wird.
Verweise	–
Skizzen	–

§ A1-139 *Berechnung der Höhenmasse*

[1] Die Gebäudehöhe ergibt sich aus der Zahl der zulässigen Vollgeschosse. Dabei dürfen für die Höhe der einzelnen Geschosse im Durchschnitt höchstens 3 m eingesetzt werden. Bei Bauten mit Geschäfts- und Gewerbebetrieben kann gesamthaft ein Zuschlag bis zu 1,5 m gewährt werden, wenn es nachweisbar betriebsbedingt ist.

[2] Die Höhe des Dachfirstes darf höchstens 5 m betragen, gemessen ab Oberkante des Dachgeschossbodens bis zum höchsten Punkt des Daches. Die Höhe des Attikageschosses darf höchstens 3 m betragen. Auf dem Attikageschoss sind ein Dachaufbau von höchstens 2 m und technisch notwendige Aufbauten zulässig.

[3] Ist das Untergeschoss kein Vollgeschoss, wird seine Höhe ab dem ausgemittelten gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain bis zur Oberkante des Erdgeschossbodens berechnet.

[4] Die Höhe des Firstes wird in dessen Mitte ab dem ausgemittelten gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain bis zum höchsten Punkt des Daches gemessen.

[5] Die Traufhöhe wird in ihrer Mitte ab dem ausgemittelten gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain bis zur Unterkante des Dachgesimses gemessen.

[6] Die Gebäudehöhe kann auch mit Metermassen umschrieben werden.

[7] Bei gestaffelten Baukörpern wird die zulässige Gebäude-, Trauf- und Firsthöhe für jeden der versetzten Gebäudeteile separat berechnet.

[8] Im Bau- und Zonenreglement oder in einem Bebauungs- oder Gestaltungsplan kann Absatz 2 durch eine andere Regelung ersetzt werden.

Erläuterungen	<u>Absätze 1 und 2</u> Die Gebäudehöhe wird durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Diese Berechnungsweise hat den Nachteil, dass die Höhe des Dach- oder Attikageschosses nicht mitberechnet wird. Um diesen Mangel zu beheben, ist in Absatz 2 eine maximale Höhe des Dachfirstes und des Attikageschosses mit einem Dachaufbau festgelegt worden (B 119 vom 12. August 1986, S. 53 [§ 137], in: GR 1986, S. 775). <u>Absatz 4</u> Die Firsthöhe ist hier einheitlich für den ganzen Kanton umschrieben (B 119 vom 12. August 1986, S. 53 [§ 137], in: GR 1986, S. 775). <u>Absatz 8</u> Mit diesem Absatz wird den Gemeinden ermöglicht, anstelle von Absatz 2 eine eigene Regelung zu treffen, die ihren besonderen Verhältnissen entspricht (B 119 vom 12. August 1986, S. 53 [§ 137], in: GR 1986, S. 775).
Anhang PBV	–
Urteile	– Die Umschreibung der Gebäudehöhe mit Metermassen nach §139 Abs. 6 Anhang PBG kann mit einer talseitigen (nicht aber bergeseitigen, vgl. KGU 7H 16 124 vom 30. Januar 2017 E. 4.4.2) Fassadenhöhe erfolgen. In diesem Fall muss die Vorgabe der durchschnittlichen Geschosshöhe von

	3 m nach § 139 Abs. 1 Anhang PBG nicht beachtet werden (KGU 7H 18 293 vom 6. April 2020, E. 8.). – Sind gemäss Sonderbauvorschriften nur technisch «notwendige» Dachaufbauten zulässig, ohne dass ein genaues Mass ist festgelegt wäre, ginge es nach Ansicht des Gerichts zu weit, der Bauherrschaft aufgrund des Begriffs «notwendig» vorzuschreiben, welchen Lifttyp sie einbauen muss. Sofern die gewählte Liftvariante eine Liftüberfahrt erfordert, ist eine solche nicht zu beanstanden (KGU 7H 18 117 vom 7. Juni 2019, E. 6). – Obschon der Zuschlag grundsätzlich nur dann gewährt werden kann, wenn ein Raum tatsächlich gewerblich genutzt wird, ist zu berücksichtigen, dass gerade bei Mietobjekten die gewerbliche Nutzung im Zeitpunkt der Erstellung der Baute oftmals noch nicht in allen Einzelheiten feststehen dürfte. Hinzu kommt vorliegend, dass es sich um eine relativ kleine Gewerbefläche von etwas mehr als 100 m^2 handelt und auch der Höhenzuschlag mit 0,44 m nicht voll ausgeschöpft wird. Es wäre daher kaum verhältnismässig, im jetzigen Zeitpunkt bereits den Nachweis aller Einzelheiten der künftigen gewerblichen Nutzung zu fordern. Namentlich ist es hier im Hinblick auf eine gewerbliche Nutzung sinnvoll und nachvollziehbar, wenn eine Mehrhöhe für den allfälligen Einbau einer Lüftung geplant wird. (n.p. KGU 7H 17 150 vom 27. März 2018, E. 7.4.4.). – Der allgemeinen gesetzlichen Regelung der Berechnung der Gebäudehöhe anhand der zulässigen Anzahl Vollgeschosse gehen allfällige kommunale Bestimmungen vor, in denen die Gebäudehöhe gestützt auf § 139 Abs. 6 Anhang PBG in Metermassen definiert wird. Dies ergibt sich einerseits aus dem Wortlaut sowie dem Sinn und Zweck von § 139 Abs. 6 Anhang PBG wie auch aus der systematischen Stellung dieser Norm (LGVE 2011 II Nr. 7 E. 4b; vgl. auch Urteile des Verwaltungsgerichts Luzern V 07 349/350/351 vom 16.12.2008 E. 5a, V 07 2 vom 15.6.2007 E. 3). (n.p. KGU 7H14 207 vom 11. Januar 2016, E. 5.2). – Die maximal zulässige Höhe des Attikageschosses beträgt 3 m (§ 139 Abs. 2 Satz 2 Anhang PBG). Von diesem Mass darf im kommunalen Bau- und Zonenreglement abgewichen werden, wenn dieses die zulässigen Höchstmasse festlegt (vgl. LGVE 2011 II Nr. 7 E. 6, bestätigt in BGer-Urteil 1 C_276/2011 vom 17.11.2011 E. 2.3). (n.p. KGU 7H14 207 vom 11. Januar 2016, E. 5.3). – § 139 Absatz 2 PBG unterscheidet zwischen Dachfirsthöhe und Höhe des Attikageschosses. Die Gemeinden können jedoch vom PBG abweichende Regelungen treffen. Regelt das BZR der Gemeinde aber nur die Höhe des Dachfirstes, gilt in Bezug auf die Höhe des Attikageschosses das PBG (KGU V 12 213 vom 30. Juli 2013, E. 5.2). – Die Berechnung der Anzahl Vollgeschosse bestimmt sich nur dann nach § 138 PBG, wenn keine davon abweichenden Regelungen bestehen. Nicht massgeblich sind dabei die Geschoss- sowie die Gebäude- und Firsthöhe. - § 139 Absätze 1-3 PBG regelt die Berechnung der zulässigen Gebäudehöhe, wenn lediglich die zulässige Geschosszahl vorgeschrieben ist. Diese Regelung kommt jedoch nicht zum Zug, wenn die Gebäudehöhe - oder die Firsthöhe - mit Metermassen festgelegt ist, insbesondere wenn diese gemäss BZR wesentlich tiefer liegt (VGU V 10 174_4 vom 9. Mai 2011, in: LGVE 2011 II Nr. 7).

	– Begriff der Dachaufbaute im Sinne von § 139 Absatz 2 [Anhang] PBG (VGU V 08 304_2 vom 4. Mai 2009, E. 3, in: LGVE 2009 II Nr. 12). – Eine 5 m hohe zylinderförmige Verkleidung (d = 1 m) eines Mobilfunkantennenmastes gilt als Aufbau oder Baute und nicht als Anlage im Sinne des PBG. Als solche wäre sie nur ohne Verkleidung zu qualifizieren. - Eine Baute, die das für Dachaufbauten zulässige Höhenmass von 2 m übersteigt, kann nur bewilligt werden, wenn sie sich als technisch notwendig erweist. Die technische Notwendigkeit ist im Hinblick auf die betroffene Baute zu beurteilen und kann nicht auf beliebige Infrastrukturanlagen ausgedehnt werden (VGU V 05 300 vom 20. Dezember 2005, E. 2).
Hinweise	–
Verweise	–
Skizzen	– Höhenmasse bei Bauten mit Dachgeschoss (§§ 122 Abs. 4, 138 Abs. 4 und 139 Abs. 1, 2, 4 und 5 PBG [§§ 122 Abs. 4, 138 Abs. 4 und 139 Abs. 1, 2, 4 und 5 Anhang PBG]) – Höhenmasse bei Bauten mit Attikageschoss (§§ 122 Abs. 4 und 139 Abs. 1, 2, 4 und 5 PBG [§§ 122 Abs. 4 und 139 Abs. 1, 2, 4 und 5 Anhang PBG]) [https://baurecht.lu.ch/-/media/Baurecht/Dokumente/alte_Skizzen_zu_PBG_und_PBV.pdf?la=de-CH]

§ A1-121 *Begriff der Massiv- und Weichbauten*

[1] Ein Gebäude gilt als Massivbau, wenn flächenmässig mindestens drei Viertel der Umfassungswände, ab Terrain gemessen, in massiver Bauart (Stein-, Beton- Stahl-, Glasbauten usw.) ausgeführt sind.

[2] Als Weichbauten gelten namentlich Holz- und Riegelbauten.

[3] Fenster, Türen, Lauben usw. werden bei der Bestimmung der Bauart eines Gebäudes ohne Rücksicht auf ihre Ausführung der Bauart der betreffenden Umfassungswände oder -wandanteile zugerechnet.

[4] Bauten, deren Umfassungswände massiv, aber nach aussen mit brennbarem Material verkleidet sind, gelten als Weichbauten.

[5] Bauten, deren Umfassungswände brennbar, aber nach aussen mit nicht brennbarem Material verkleidet sind, gelten als Massivbauten.

[6] Scheunen gelten als Weichbauten, auch wenn sie bis auf Stallhöhe gemauert oder nach aussen mit nicht brennbarem Material verkleidet sind.

Erläuterungen	–
Anhang PBV	–
Urteile	–
Hinweise	–
Verweise	–
Skizzen	–

§ A1-122 *Ordentlicher Grenzabstand*

[1] Der Grenzabstand beträgt die Hälfte der Fassadenhöhe, mindestens jedoch 4 m bei Massivbauten und 6 m bei Weichbauten.

[2] In den ein- und zweigeschossigen Wohnzonen beträgt der Grenzabstand für Massiv- und Weichbauten 4 m.

[3] Im Gebiet der Stadt Luzern beträgt der Grenzabstand für Massivbauten mindestens 3,5 m.

[4] Die Höhe der Fassaden ist in ihrer Mitte ab gewachsenem oder tiefer gelegtem Terrain bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberfläche zu messen, wobei grössere Unebenheiten im Terrain auszumitteln sind; bei Giebelfassaden ist die Höhe des Giebeldreieckes nicht mit zu berücksichtigen. Bei Flachdachbauten ist die Fassadenhöhe bis Oberkante Brüstung beziehungsweise Geländer zu messen.

[5] Bei Fassaden von mehr als 20 m Länge erhöht sich der Abstand zur gegenüberliegenden Grenze um einen Viertel der Mehrlänge bis auf höchstens 10 m. Bei Bauten mit drei und mehr Vollgeschossen werden eingeschossige Anbauten von nicht mehr als 3,5 m Fassadenhöhe, 4,5 m Firsthöhe und 10 m Länge für die Berechnung der Fassadenlänge nicht berücksichtigt. Dies gilt bei Bauten mit weniger als drei Vollgeschossen nur für angebaute Untergeschosse. Bei schräg zur Grenze verlaufenden Fassaden sind die im 10-m-Bereich liegenden Fassadenabschnitte massgebend.

[6] In Kern-, Dorf- und Arbeitszonen, in Gebieten mit geschlossener Bauweise und zur Erhaltung architektonisch und historisch wertvoller Ortsteile können im Bau- und Zonenreglement oder in einem Bebauungsplan unter Wahrung der Gesichtspunkte der Gesundheit, des Feuerschutzes und des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes kleinere Grenzabstände festgelegt werden.

Erläuterungen

Absätze 1 und 3

Grundsätzlich ist an der bewährten Regelung des Grenzabstands gemäss dem alten Baugesetz festgehalten worden (Abs. 1). Da aber nach dem alten Baugesetz der minimale Grenzabstand nur 3,5 m betrug, ist für das Gebiet der Stadt Luzern dieser Mindestabstand übernommen worden (Abs. 3). Andernfalls wären die meisten Bauten in der Stadt Luzern in einen ungesetzlichen Zustand versetzt worden. Eine solche Lösung wäre für die Grundeigentümer höchst unbefriedigend gewesen (B 119 vom 12. August 1986, S. 49 [§ 121], in: GR 1986, S. 770 f.).

Absatz 4

Nach dem alten Baugesetz war die Höhe der Fassaden in ihrer Mitte ab gewachsenem Terrain bis Oberkante Dachgesims zu messen, wobei grössere Unebenheiten im Terrain auszumitteln waren. Die Umschreibung "Oberkante Dachgesims" führte immer wieder zu unterschiedlichen Interpretationen. Um diese Schwierigkeit bei der Anwendung des Gesetzes zu beheben, ist nach Absatz 4 die Höhe der Fassade bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberfläche zu messen. Weiter war nach dem alten Baugesetz die Höhe der Fassaden ab gewachsenem Terrain zu messen. Diese Vorschrift hatte zur Folge, dass Untergeschosse beliebig, an Hanglagen sogar extrem abgegraben und sichtbar gemacht wurden, ohne dass sie zur Gebäudehöhe zählten. Das alte, ursprünglich gewachsene Terrain war nur noch eine theoretische Linie, die nach der Fertigstellung der Baute nicht mehr nachvollziehbar

	war. Massgebend sollte aber die optische Erscheinung, d.h. die sichtbare Höhe einer Baute und nicht eine theoretische Terrainhöhe sein. Deshalb ist die Messweise in dem Sinne ergänzt worden, dass bei der Fassadenhöhe entweder das gewachsene oder das tiefer gelegte Terrain zu berücksichtigen ist (B 119 vom 12. August 1986, S. 49 f. [§ 121], in: GR 1986, S. 771). <u>Absatz 5</u> Im letzten Satz wird bestimmt, wie der Mehrlängenzuschlag bei schräg zur Grenze verlaufenden Fassaden zu berechnen ist. Mit dieser Ergänzung ist eine immer wieder aufgetauchte Frage gesetzlich geregelt worden (B 119 vom 12. August 1986, S. 50 [§ 121], in: GR 1986, S. 771).
Anhang PBV	– § 42 Mehrlängenzuschlag
Urteile	– Für die Frage, ob ein bauliches Element – auch wenn es als Dachaufbaute bezeichnet werden kann – allenfalls fassadenbildend wirkt, ist die optische Komponente und damit die sichtbare Höhe einer Baute ebenso massgebend. Die Dachaufbaute beansprucht nur zu 2/5 die Trauflänge und liegt zudem nicht in den Eckbereichen der Dachfläche. Deshalb wirkt die optische Erscheinung der eingesetzten Schleppgaube nicht als Erhöhung der Fassade um ein Geschoss, weshalb ihre Höhe nicht der Fassadenhöhe hinzuzurechnen ist (KGU 7H 20 115 vom 14. Mai 2021 E. 6.2.5.2). – Mangels gesetzlich vorgesehener Grenzabstände für Anlagen (Schwimmbecken) ist auch kein Mehrlängenzuschlag zu gewähren (KGU 7H 20 142/7H 20 149 vom 28. März 2021 E. 3.2.2). – Da es sich bei Wärmepumpen um Anlagen handelt, müssen diese keine Grenzabstände einhalten. Ferner ist die projektierte Aussen-Luft/Wasser-Wärmepumpe aufgrund ihrer Nähe zur bestehenden Nebenbaute nicht als deren Verlängerung bzw. Bestandteil aufzufassen, was dazu führen würde, dass ungeachtet der Qualifikation als Anlage die Abstandsvorschriften für Bauten zum Tragen kommen würden, mithin auch bei Fehlen von Abstandsvorschriften für Anlagen der Grenzabstand für Bauten von 4 m massgeblich wäre (KGU 7H 20 90 vom 29. März 2021 E. 6.3). – Ein nicht überdachter Treppenlift (in Form eines filigranen Geländers) ist nicht als Baute, sondern als Anlage zu qualifizieren, für welche keine Grenzabstände einzuhalten sind (n.p. KGU 7H 20 125 vom 2. November 2020, E. 6, beinhaltend auch weitere Ausführungen zur Unterscheidung von Bauten und Anlagen). – ***Begriff der «grösseren Unebenheiten»:*** Ein gleichmässig abfallendes Hanggrundstück ist nicht aufgrund der blossen Tatsache, dass es sich dabei nicht um eine Parzelle im flachen Gelände handelt, als grössere Unebenheit zu qualifizieren. Präsentiert sich ein bestehender Geländeverlauf entlang einer bestimmten Fassade jedoch insofern als unregelmässig, als die Neigung nicht gleichmässig, sondern an gewissen Stellen steiler und an anderen eher flacher verläuft, dürfte sich eine Ausmittlung in den meisten Fällen als sachgerecht erweisen. Beim Entscheid, ob eine Ausmittlung des Terrains notwendig ist, mithin eine grössere Unebenheit vorliegt, kommt der kommunalen Baubehörde ein gewisser Ermessensspielraum zu (KGU 7H 18 71 vom 04.04.2019 E. 3.7.2). – ***Beschrieb der beiden Methoden zur Ausmittlung von grösseren Unebenheiten:*** Gemäss Rechtsprechung des Kantonsgerichts hat eine Ausmittlung des

	gewachsenen oder tiefer gelegten Terrains über die ganze betroffene Fassade zu erfolgen. Es sind im Wesentlichen zwei Methoden denkbar. So können zur Ermittlung des ausgemittelten gewachsenen oder tiefer gelegten Terrains die Höhen des gewachsenen oder tiefer gelegten Terrains an beiden Eckpunkten der Gebäudefassade beigezogen werden. Sodann kann aus dieser Verbindungslinie in der Fassadenmitte die massgebende Höhe gemessen werden. Diese Messmethode erweist sich dann als sachgerecht, wenn es sich um einfache Baukörper handelt und das gewachsene oder tiefer gelegte Terrain nicht übermässige Höhendifferenzen aufweist. Diese voran umschriebene "vereinfachte" Methode erweist sich indes nicht immer als zielführend. Vielmehr bedarf es bei komplexeren Bauvorhaben einer Einzelfallbetrachtung, was beispielsweise dann der Fall ist, wenn es entlang der zwischen den beiden Eckpunkten liegenden Fassade zu Abgrabungen oder Aufschüttungen kommt, welche einen unregelmässigen Verlauf des gewachsenen oder tiefer gelegten Terrains zur Folge haben. Eine sachgerechte Berechnungsmethode ergibt sich in solchen komplexeren Fällen aus der Berücksichtigung der bereits für die Berechnung des Untergeschosses beigezogenen Fassadenabwicklungen. Diese Fassadenabwicklung hält die unter dem gewachsenen oder tiefergelegten Terrain liegende Fläche fest und zeigt damit dessen Verlauf auf. Wird die unter dem Boden liegende Fläche durch die gesamte Fassadenlänge dividiert, ergibt sich daraus die durchschnittliche «Höhe» des gewachsenen oder tiefergelegten Terrains. Diese so ermittelte Höhe ist sodann der Höhenkote der Unterkante des untersten, aus der Erde ragenden Geschosses hinzuzurechnen. Die daraus resultierende Höhenkote stellt das ausgemittelte gewachsene bzw. tiefer gelegte Terrain auf einer Fassadenseite dar (KGU 7H 18 71 vom 04.04.2019 E. 3.7.3). – Die Fassade eines Gebäudes mit Attikageschoss kann nur dann lediglich bis Oberkante der Brüstung gemessen werden, wenn das geplante Attikageschoss auf dieser Gebäudeseite optisch nicht als Fassadenteil in Erscheinung tritt. Die Brüstungshöhe des Attikageschosses ist mit anderen Worten für die Ermittlung der Fassadenhöhe nur an jener Gebäudeseite von Bedeutung, an welcher tatsächlich eine Terrasse besteht und das Attikageschoss um das in der kommunal definierten Dachnorm umschriebenen Mass zurückversetzt ist. An jenen Gebäudeseiten, an welchen die Fassaden bis Oberkant Attikageschoss mit der Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses bündig sind, ist ihre Höhe auch bis Oberkant Attikageschoss zu messen (n.p. KGU 7H 17 150 vom 27. März 2018, E. 5.4.2. und 5.4.3.). – Für blosse bauliche Anlagen existieren, abgesehen von den in § 126 Abs. 1-3 Anhang PBG erwähnten, keine Grenzabstandsvorschriften. Mithin finden die Bestimmungen von § 121 ff. Anhang PBG nur auf Bauten, nicht aber auf Anlagen Anwendung. Beim geplanten Schwimmteich und Biotop handelt es sich um bauliche Anlagen, die nicht unter die Grenzabstandsbestimmungen der §§ 121 - 125 Anhang PBG fallen (n.p. KGU 7H 16 6 vom 12. Dezember 2016, E. 6.2). – Die Fassadenhöhe eines Gebäudes ist für jede Fassade separat zu ermitteln. Gemäss dem Recht, das bis zur gemeindeweisen Umsetzung der Definitionen der IVHB gilt, ist die Fassadenhöhe dabei auch im Fall einer kommunalen Höhenbeschränkung jeweils in der Mitte der Fassade zu messen (KGU V 12 189 vom 14. Februar 2014, E. 5.4.3. und 5.4.4.). – Bei der Bemessung des Grenzabstandes nach § 122 Absatz 4 [Anhang]

	PBG ist zentrale Bezugsgrösse - in vertikaler Hinsicht - die Fassadenhöhe und nicht die Gebäude- oder Geschosshöhe. Gemessen wird die Fassade in ihrer Mitte ab dem gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain. Ins Blickfeld kommen hierbei sämtliche "fassadenbildenden Elemente". Eine differenzierte Messweise ist bei Schräg- und Flachdächern zu beachten (VGU V 08 288 vom 24. Juni 2009, E. 4). – Erschliessungsstrassen als massgebliche Bezugspunkte für die Festlegung des gewachsenen Terrains; Bestätigung der bisherigen Praxis (VGU V 08 304_2 vom 4. Mai 2009, E. 4c, in: LGVE 2009 II Nr. 12). – Der Grenzabstand beträgt in den ein- und zweigeschossigen Wohnzonen 4 m, ungeachtet der Fassadenhöhe (keine Anwendung von § 122 Abs. 1 [Anhang] PBG). Hingegen ist der Mehrlängenzuschlag von § 122 Absatz 5 [Anhang] PBG auch in den ein- und zweigeschossigen Wohnzonen zu beachten (VGU V 02 182_2 vom 12. Februar 2004, E. 2, in: LGVE 2004 II Nr. 14). – Sinn und Tragweite der Bestimmung über den Mehrlängenzuschlag. Anders als bei Anbauten findet bei eigentlichen Zwischenbauten Satz 2 des Absatzes 5 keine Anwendung (VGU V 94 95 vom 24. Mai 1995, E. 3 und 4, in: LGVE 1995 II Nr. 4).
Hinweise	–
Verweise	–
Skizzen	– Grenzabstand bei Bauten, Fassadenhöhe (§ 122 Abs. 4 PBG [§ 122 Abs. 4 Anhang PBG]) – Grenzabstand bei Bauten, Mehrlänge (§ 122 Abs. 5 PBG [§ 122 Abs. 5 Anhang PBG], § 42 PBV [§ 42 Anhang PBV]) [https://baurecht.lu.ch/-/media/Baurecht/Dokumente/alte_Skizzen_zu_PBG_und_PBV.pdf?la=de-CH]

§ A1-123 *Grenzabstand in Einfamilienhausgebieten*

[1] Im Bereich der ein- und zweigeschossigen Wohnzonen kann der minimale Grenzabstand gemäss § 122 Absätze 1–3 herabgesetzt werden, wenn die benachbarten Grundeigentümer in einer öffentlich beurkundeten Vereinbarung zustimmen und die Herabsetzung keine wesentlichen öffentlichen und privaten Interessen beeinträchtigt.

[2] Die Gemeinde holt vor ihrem Entscheid die Stellungnahme der Gebäudeversicherung ein.

Erläuterungen	–
Anhang PBV	–
Urteile	–
Hinweise	–
Verweise	–
Skizzen	–

§ A1-124 *Grenzabstand bei Kleinbauten*

Bei Anbauten und freistehenden Bauten beträgt der Grenzabstand, gemessen ab äusserstem Gebäudeteil, 3 m, sofern sie nicht dem Aufenthalt von Menschen dienen und nicht mehr als 3,5 m Fassadenhöhe, 4,5 m Firsthöhe und 10 m Fassadenlänge aufweisen.

Erläuterungen	–
Anhang PBV	–
Urteile	– Ein verglastes Schwimmbecken dient naturgemäss dem Aufenthalt von Menschen, weshalb - § 124 Anhang PBG e contrario - nicht der für Anbauten bzw. freistehende Bauten reduzierte Grenzabstand von 3 m zur Anwendung kommt, sondern der ordentliche, der nach § 122 Absatz 2 Anhang PBG 4 m beträgt (n.p. KGU 7H 14 104 vom 23. April 2015, E. 6.4.2). – Auf frei stehende 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). – 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).
Hinweise	–
Verweise	–
Skizzen	–

§ A1-125 *Grenzabstand bei Unterniveaubauten*

[1] Bei Unterniveaubauten, die um nicht mehr als 1 m über das gewachsene Terrain hinausragen, beträgt der Grenzabstand 2 m, gemessen ab äusserstem Gebäudeteil. Diese Bestimmung kann durch eine öffentlich beurkundete Vereinbarung geändert werden. Eine solche Vereinbarung ist von der Gemeinde zu genehmigen.

[2] Bauten, die vollständig unter das gewachsene Terrain zu liegen kommen, dürfen an die Grenze gebaut werden.

Erläuterungen	–
Anhang PBV	–
Urteile	– Nach dem klaren Wortlaut von § 125 Anhang PBG ist die Bestimmung nicht eigenständig für jede Fassadenseite anzuwenden; um als Unterniveaubaute vom privilegierten Grenzabstand von zwei Metern zu profitieren, darf eine solche Baute auf keiner Seite mehr als einen Meter über das gewachsene Terrain hinausragen. Überdies ist das Höchstmass von einem Meter kein Durchschnittsmass, sondern gilt absolut (n.p. KGU 7H 16 145 vom 26.09.2017, E.5.5-5.7). – Das Kantonsgericht ging davon aus, dass eine Unterniveaubaute im Durchschnitt um weniger als 1 m über das gewachsene Niveau hinausragen dürfe. Der Wortlaut, wonach die Unterniveaubaute um nicht mehr als 1 m über das gewachsene Terrain heraus- bzw. hinausragen darf, spricht aber dafür, dass die Unterniveaubaute an keiner Stelle um mehr als 1 m über das gewachsene Terrain hinausragen darf, was auch den Skizzen des Bau- und Verkehrsdepartements zum PBG und zur PBV vom 1. September 2002 entspricht (Urteil BGr. 1C_169/2016 vom 18. August 2016).
Hinweise	–
Verweise	–
Skizzen	– Grenzabstand bei Unterniveaubauten (§ 125 Abs. 1 PBG [§ 125 Abs. 1 Anhang PBG]) [https://baurecht.lu.ch/-/media/Baurecht/Dokumente/alte_Skizzen_zu_PBG_und_PBV.pdf?la=de-CH]

§ A1-126 *Grenzabstand bei Mauern, Einfriedungen, Böschungen und Gewächsen*

[1] Stützmauern, freistehende Mauern und Einfriedungen, die nicht mehr als 1,5 m über das gewachsene Terrain hinausragen, dürfen an die Grenze gestellt werden. Übersteigen sie dieses Mass, sind sie um das Doppelte ihrer Mehrhöhe, höchstens aber 4 m, von der Grenze zurückzusetzen. Vorbehalten bleibt Absatz 2.

[2] Für Stützmauern und freistehende Mauern, die mehr als 2 m über das gewachsene Terrain hinausragen, sind die Abstandsvorschriften für Bauten massgebend. Das gilt auch für Einfriedungen, die keinen Durchblick gewähren.

[3] Für Böschungen und Aufschüttungen sind diese Bestimmungen sinngemäss anzuwenden.

[4] Vorbehalten bleiben abweichende, öffentlich beurkundete Vereinbarungen der Nachbarn.

[5] Der Grenzabstand bei Gewächsen richtet sich nach den Vorschriften des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch.

Erläuterungen	<u>Absatz 1</u> Es wird bestimmt, dass Mauern, Einfriedungen und Böschungen keinen grösseren Grenzabstand als den gesetzlichen Mindestabstand für Massivbauten einzuhalten haben, wobei allerdings Absatz 2 vorbehalten bleibt. Es wäre nämlich nicht gerechtfertigt, dass Mauern, Einfriedungen und Böschungen weiter von der Grenze zurückgesetzt werden müssten als Bauten (B 119 vom 12. August 1986, S. 50 [§ 124], in: GR 1986, S. 772).
Anhang PBV	–
Urteile	– Massgebend ist nicht der Durchschnitt sondern die maximale Höhe. Eine auf die Grenze gestellte freistehende Mauer darf folglich auf der ganzen Länge das Mass von 1,5 m nicht überschreiten (n.p. KGU 7H 14 110 vom 5. Januar 2016, E. 4.9.). – Eine 2 m hohe Lärmschutzwand (zu SBB-Gleisen hin) gilt als Einfriedung, die keinen Durchblick gewährt im Sinne von § 126 Abs. 2 Anhang PBG und müsst die Grenzabstandsvorschriften einhalten, falls nicht eine Ausnahmebewilligung erteilt werden kann (n.p. KGU 7H 14 307 vom 29. September 2015, E. 4.3). – Der Grenzabstand bei Einfriedungen bemisst sich nach § 126 [Anhang] PBG. Vorbehalten bleiben öffentlich beurkundete Vereinbarungen unter Nachbarn (§ 126 Abs. 4 [Anhang] PBG]). Ein entsprechender Vertrag ist unabdingbare Voraussetzung für die Erteilung einer Ausnahmebewilligung für das Unterschreiten des gesetzlichen Grenzabstands bei Einfriedungen. Wird ein entsprechender Vergleich vor dem Richter abgeschlossen, bedarf es hierüber keiner öffentlichen Beurkundung, denn dem gerichtlichen Vergleich kommt formersetzende Wirkung zu (VGU V 07 271_2 vom 23. Januar 2008, in: 2008 II Nr. 9).
Hinweise	–
Verweise	– § 86 EGZGB (Grenzabstand bei Gewächsen)

Skizzen	– Grenzabstand bei Mauern/Einfriedungen/Böschungen (§ 126 Abs. 1-3 PBG [§ 126 Abs. 1-3 Anhang PBG]) [https://baurecht.lu.ch/-/media/Baurecht/Dokumente/alte_Skizzen_zu_PBG_und_PBV.pdf?la=de-CH]

§ A1-130 *Begriff*

[1] Der Gebäudeabstand ist die kürzeste horizontale Entfernung zwischen zwei Gebäuden.

[2] Bei den gesetzlichen Gebäudeabständen handelt es sich um Minimalabstände.

Erläuterungen	Es ist zweckmässig, unter der Überschrift "Begriff" - wie in § 120 Absatz 1 Anhang PBG - eine Definition des Gebäudeabstandes zu geben (Abs. 1). Als Absatz 2 wird der Gebäudeabstand - wie in § 20 Absatz 2 Anhang PBG - als Minimalabstand definiert (B 119 vom 12. August 1986, S. 51 [§ 128], in: GR 1986, S. 773).
Anhang PBV	–
Urteile	–
Hinweise	–
Verweise	–
Skizzen	–

§ A1-132 *Gebäudeabstand bei Kleinbauten*

[1] Freistehende Kleinbauten von nicht mehr als 3,5 m Fassadenhöhe, 4,5 m Firsthöhe und 45 m^2 Grundfläche haben bei Fassaden von nicht mehr als 10 m Länge einen Gebäudeabstand von 4 m, gemessen ab äusserstem Gebäudeteil, einzuhalten, sofern damit keine erhöhte Gefahr verbunden ist.

[2] Für freistehende Kleinbauten mit nicht mehr als 3 m Firsthöhe, 4 m Fassadenlänge und 10 m^2 Grundfläche ist kein minimaler Gebäudeabstand einzuhalten, sofern damit keine erhöhte Gefahr verbunden ist.

[3] Diese Vorschrift gilt auch für die Erstellung von Hauptbauten neben Kleinbauten.

[4] Gegenüber Nachbargrundstücken Dritter ist der ordentliche Grenzabstand einzuhalten.

Erläuterungen	Die Regelung im alten Baugesetz gab aus feuerpolizeilicher Sicht immer wieder zu Diskussionen Anlass. Wurde nämlich ein Kleinbau als Anbau ausgeführt, so war der Einbau einer Feuerungsanlage oder Kochstelle möglich. Das feuerpolizeiliche Risiko war aber ungefähr gleich. Die Formulierung des Absatzes 1 geht auf einen Vorschlag der Gebäudeversicherung zurück (B 119 vom 12. August 1986, S. 51 [§ 130], in: GR 1986, S. 773).
Anhang PBV	–
Urteile	–
Hinweise	–
Verweise	–
Skizzen	–

§ A1-138 *Berechnung der Anzahl Vollgeschosse*

[1] Bei der Berechnung der Anzahl Vollgeschosse ist das Untergeschoss dann mitzurechnen, wenn es mit mehr als zwei Dritteln seiner Aussenflächen aus dem ausgemittelten gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain hinausragt. Weitere Untergeschosse dürfen nicht sichtbar sein. Ausgenommen sind die Zu- und Wegfahrten von Einstellhallen.

[2] Ein Dach- oder ein Attikageschoss ist dann mitzurechnen, wenn seine nutzbare Fläche mehr als zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses beträgt. Als nutzbar gilt jede Fläche ab 1,5 m lichter Raumhöhe.

[3] Im Bau- und Zonenreglement kann für Dachgeschosse mit Schrägdächern eine grössere Grundfläche gestattet werden. In diesem Fall sind die Kniestockhöhe und die Dachneigung zu begrenzen.

[4] Die Kniestockhöhe ist die Höhe ab Oberkante des Dachgeschossbodens bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberfläche.

[5] Bei gestaffelten Baukörpern wird die Geschosszahl für jeden der versetzten Gebäudeteile separat berechnet.

Erläuterungen	<u>Absatz 1</u> Im ersten Absatz wird - in Ergänzung zum alten Baugesetz - normiert, dass nur ein Untergeschoss sichtbar sein darf (B 119 vom 12. August 1986, S. 53 [§ 136], in: GR 1986, S. 775). <u>Absatz 2</u> Im Sinne der unter dem alten Baugesetz gefestigten Praxis ist vorgeschrieben, dass bei der Frage der Anrechnung eines Dach- und Attikageschosses als Vollgeschoss auf dessen nutzbare Fläche abzustellen ist. Als nutzbar gilt jede Fläche ab 1,5 m lichter Raumhöhe (B 119 vom 12. August 1986, S. 53 [§ 136], in: GR 1986, S. 775).
Anhang PBV	–
Urteile	– Bei der Berechnung der lichten Raumhöhe ist die auf die IVHB gestützte Bestimmung von § 112a Abs. 2 lit. l PBG massgebend. Diese Bestimmung ist orientierend heranzuziehen, auch wenn sie noch nicht anwendbar ist (KGU 7H 20 115 vom 14. Mai 2021 E. 4.4.2). – Die Begriffe "Grundfläche" und "anrechenbare Geschossfläche" sind nicht gleichbedeutend. Vielmehr geht es bei § 138 Abs. 2 Anhang PBG eben gerade nicht um die Nutzungsintensität, sondern um die Volumetrie und damit letztlich um die optische Erscheinung einer Baute. Folglich geht es auch bei der Bestimmung der nutzbaren Fläche im Dach- oder Attikageschoss im Wesentlichen um die optische Erscheinung. So sind beim darunterliegenden Geschoss all jene Flächen zur Grundfläche zu zählen, welche das Volumen des Geschosses beeinflussen. Ein verglaster Wintergarten wurde daher als Bestandteil der Grundfläche im Sinn von § 138 Abs. 2 Anhang PBG erachtet. Überdachte, nicht allseits umschlossene Flächen können ebenfalls nutzbare Flächen im Sinn von § 138 Abs. 2

	zweiter Satz Anhang PBG sein (KGU 7H 20 115 vom 14. Mai 2021 E. 6.1.4). – Aussenmauern können nicht unter den Wortlaut "nutzbare Flächen" gemäss § 138 Abs. 2 Anhang PBG subsumiert werden. Die nutzbaren Flächen reichen unter Umständen bis an die Aussenmauern, die Nutzbarkeit wird aber durch letztere gerade begrenzt (KGU 7H 20 115 vom 14. Mai 2021 E. 6.1.4). – Ein projektiertes Attikageschoss erzeugt die optische Wirkung eines weiteren Vollgeschosses in dem Sinn, dass man i.c. den Eindruck erhält, dass die Fassaden des Attikageschosses nahezu allseitig mit den Fassaden des darunterliegenden Vollgeschosses übereinstimmen. Die vorgesehene Rückversetzung erscheint mit Blick auf das Gesamtvolumen marginal und es fehlt an der erforderlichen baulichen Unterordnung im Vergleich zum darunterliegenden Vollgeschoss (n.p. KGU 7H 19 53 vom 18. August 2020 E. 5.3). – Bei gestaffelten Gebäudeteilen wird die Geschosszahl für die beiden versetzten Gebäudeteile separat berechnet (§ A1-138 Abs. 5 PBG). Das Kellergeschoss als oberes Geschoss des separat zu behandelnden Gebäudeteils, kann somit per definitionem nicht als Untergeschoss gelten. Entsprechend ist das Kellergeschoss bei der überbaubaren Grundfläche nach § A1-18 Abs. 1 Satz 1 PBV im Sinn eines Erd- bzw. Obergeschosses mitzuberücksichtigen (KGU 7H 19 237 vom 18. Dezember 2020, E.5.3). – Ein Geschoss mit einer Höhe von 6,3 m muss als zweigeschossig fingiert werden, weil ein Geschoss durchschnittlich höchstens 3 m hoch (4,5 m bei Gewerbe) sein darf (§ A1-139 Abs. 1 PBG). Die Nichtanrechnung des Luftraums der oberen Hälfte des überhöhten Geschosses an die aGF würde gegenüber einer Konstruktion mit zwei getrennten, 3 m hohen Geschossen eine nicht zu rechtfertigende Bevorteilung bedeuten (n.p. KGU 7H 18 89 vom 12.12.2019, E. 5.2.2 f.). – Nach § 138 Abs. 1 Anhang PBG ist das Untergeschoss bei der Berechnung der Anzahl Vollgeschosse dann mitzurechnen, wenn es mit mehr als zwei Dritteln seiner Aussenflächen aus dem ausgemittelten gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain hinausragt. Weitere Untergeschosse dürfen nicht sichtbar sein. Dabei geht es rein um die optische Erscheinung: Anschüttungen der weiteren Untergeschosse werden daher akzeptiert, weil andernfalls in Hanglagen keine weiteren Untergeschosse erstellt werden könnten. Allerdings sind Anschüttungen nicht unbeschränkt zulässig, sondern nur, wenn sie mit dem natürlichen Geländeverlauf vereinbar sind. Präzisierung der Rechtsprechung: Die Norm in § 138 Abs. 1 (2. Satz) PBG, wonach weitere Untergeschosse nicht sichtbar gemacht werden dürfen, hat solange nichts mit der Höhenlage einer Baute zu tun, als die Anschüttung massvoll ist. Auch an Hanglagen soll die Möglichkeit bestehen, ein nicht sichtbares Untergeschoss für Keller-, Abstell-, Technik-, Waschräume etc. realisieren zu können. Dass dies regelmässig nur mit einer Anschüttung der talseitigen und in gewissem Mass der seitlichen Fassaden möglich ist, erscheint einleuchtend. Wird allerdings ein Untergeschoss geplant, welches aufgrund seiner Grösse oder seiner örtlichen Setzung in den Hang eine massive Anschüttung zur Folge hat, welche mit dem geländenatürlichen Verlauf nicht vereinbar ist und nicht mit der Umgebung in Einklang gebracht werden kann, kann dies zur Folge haben, dass bei einer entsprechenden Bewilligung das Wohnhaus höher realisiert werden könnte, als wenn das Untergeschoss weiter nach unten in den Hang verlegt oder redimensioniert werden müsste. Ob der natürliche Ter-

	rainverlauf hinreichend berücksichtigt wird oder nicht, muss stets im Einzelfall beurteilt werden. Eine Anschüttung ist demnach nicht in allen Fällen ein adäquates Mittel. Zumindest krasse und unnatürlich wirkende Veränderungen des Terrains sind unzulässig (n.p. KGU 7H 16 102 vom 16.6.2017, E. 6.4.2) – Zur Ermittlung des ausgemittelten gewachsenen Terrains können die Höhen des gewachsenen Terrains an beiden Eckpunkten der Gebäudefassade beigezogen werden. Auch für die Berechnung der Fassaden- oder Firsthöhe wird das gewachsene Terrain praxisgemäss an der Gebäudefassade ausgemittelt, wobei nicht einzusehen ist, weshalb für die Beurteilung des Untergeschosses eine unterschiedliche Messweise vorzunehmen ist. Nicht massgebend ist für die Ausmittlung des Terrainverlaufs die Verbindung der einzelnen Parzellengrenzpunkte entlang der Hauptfassaden (publ. KGU 7H 16 34 vom 12.01.2017, E. 4.7). – Ein Dach- oder ein Attikageschoss ist gemäss § 138 Absatz 2 Anhang PBG dann mitzurechnen, wenn seine nutzbare Fläche mehr als zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses beträgt (Satz 1). Als nutzbar gilt jede Fläche ab 1,5 m lichter Raumhöhe (Satz 2). Die Gemeinden können gemäss § 138 Absatz 3 Anhang PBG in ihrem Bau- und Zonenreglement für Dachgeschosse mit Schrägdächern eine grössere Grundfläche vorsehen (Satz 1). In diesem Fall sind die Kniestockhöhe und die Dachneigung zu begrenzen (Satz 2). Solange diese nach kommunalem Recht festgesetzten Masse eingehalten sind, gilt das Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss, selbst wenn seine nutzbare Fläche das Ausmass gemäss § 138 Absatz 2 Anhang PBG überschreitet (Abs. 3 ist wie Abs. 2 von § 138 Anhang PBG im Licht des Zwecks dieser Bestimmung zu verstehen, nämlich der Berechnung der Anzahl Vollgeschosse; in einem ersten Entwurf der Kommission während der parlamentarischen Beratung des PBG im Grossen Rat waren beide Absätze denn auch in einem vereint [vgl. GR 1988, S. 178, und 1989, S. 112]) (n.p. KGU 7H 14 49 vom 12. August 2015, E. 3.6.3). – Wurden auf einem Grundstück schon verschiedentlich Aufschüttungen vorgenommen, gilt als natürlich gewachsenes Terrain in erster Linie diejenige Höhe, die bei früheren Bauarbeiten in genehmigten Bauplänen als solches festgelegt worden ist. Das gestaltete Terrain hat dort als massgebliches gewachsenes Terrain zu gelten, wo es in nicht missbräuchlicher Weise zu einer grossflächigen, mehrere Grundstücke betreffenden Veränderung des Terrains gekommen ist. Ein früherer, ursprünglicher Terrainverlauf bleibt unbeachtlich, wenn Teile des auf diese Weise veränderten Terrains später im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben ein weiteres Mal verändert wurden, sich der Terrainverlauf unmittelbar nach der ersten, grossflächigen Veränderung aber hinreichend genau rekonstruieren lässt. Ein im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben kleinflächig gestaltetes Terrain gilt nicht als massgebliches gewachsenes Terrain (VGU V 12 72 vom 16. Mai 2013, E. 3, in: LGVE 2013 IV Nr. 5). – Die Rechtsprechung zum Begriff "gestaffelter Baukörper" im Sinn von § 138 Absatz 5 [Anhang] PBG ist analog anzuwenden auf den gleichen Begriff von § 139 Absatz 7 [Anhang] PBG. Gleiches gilt mangels Ausführungen im Bau- und Zonenreglement auch im kommunalen Recht. Es handelt sich dann um einen Staffelbau, wenn ein Gebäudeteil bzw. ein Baukörper um mindestens 3 m rückversetzt ist (Bestätigung der Rechtsprechung) (VGU V 10 246_2 vom 22. August 2011, E. 4b, e und f, in: LGVE 2011 II Nr. 11).

	– Die Berechnung der Anzahl Vollgeschosse bestimmt sich einzig nach § 138 [Anhang] PBG, wenn BZR und Bebauungsplan keine davon abweichende Regelung enthalten. Nicht massgeblich sind dabei die Geschoss- sowie die Gebäude- und Firsthöhe. Aus dem Wortlaut von § 139 Absätze 1 und 2 [Anhang] PBG kann somit nicht gefolgert werden, dass die Überschreitung der darin postulierten Geschosshöhe zu einer Anrechnung des Attika- und Untergeschosses als Vollgeschoss führt. Die Gemeinde kann von der in § 139 Absatz 2 [Anhang] PBG festgesetzten Attikageschosshöhe gemäss § 139 Absatz 8 [Anhang] PBG abweichen. Wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht ausgeschöpft, entfaltet § 139 Absatz 1 Satz 2 [Anhang] PBG nach dessen Sinn und Zweck in der Regel keine Wirkung. Gleich verhält es sich mit § 139 Absatz 2 [Anhang] PBG, v.a. wenn im BZR die maximale Firsthöhe beschränkt wurde. § 139 Absätze 1-3 [Anhang] PBG regelt die Berechnung der zulässigen Gebäudehöhe, wenn lediglich die zulässige Geschosszahl vorgeschrieben ist. Diese Regelung kommt jedoch nicht zum Zug, wenn die Gebäudehöhe - oder die Firsthöhe - mit Metermassen festgelegt ist, insbesondere wenn diese gemäss BZR wesentlich tiefer liegt. Mit der Festlegung einer maximalen Firsthöhe werden die nachbarschaftlichen Interessen vorliegend gewahrt (VGU V 10 174_1 vom 9. Mai 2011, E. 5 und 6, in: LGVE 2011 II Nr. 7). – Die wahrnehmbare Volumetrie eines Dach- oder Attikageschosses im Sinne von § 138 Absatz 2 [Anhang] PBG darf jener eines Vollgeschosses nicht gleichkommen; ausschlaggebend ist die optische Wirkung. Die bauliche Unterordnung des Attikageschosses im Vergleich zum Vollgeschoss ist durch eine Rückversetzung der Fassade an einem oder mehreren Geschossrändern (Schaffung der Freifläche im Aussenbereich) sicherzustellen (VGU V 08 230_2 vom 7. Juli 2009, E. 3d und e, in: LGVE 2009 II Nr. 13). – Die Begriffe "Grundfläche" und "anrechenbare Geschossfläche" sind nicht gleichbedeutend. Ein verglaster Wintergarten ist Bestandteil der Grundfläche im Sinn von § 138 Absatz 2 [Anhang] PBG. Überdachte, nicht allseits umschlossene Flächen können nutzbare Flächen im Sinn von § 138 Absatz 2 zweiter Satz [Anhang] PBG sein (VGU V 08 230_1 vom 7. Juli 2009, E. 3f/aa und bb). – In welcher Grössenordnung die fraglichen Gebäudeteile bzw. Baukörper im Einzelfall versetzt sein müssen, um als im Sinne von § 138 Absatz 5 [Anhang] PBG gestaffelt zu gelten, lässt sich weder dem Gesetzestext noch den Materialien entnehmen. In einem Entscheid vom 21. Juli 1999 (V 98 214) hat das Verwaltungsgericht die Praxis der Vorinstanz geschützt, wonach bei einer Rückversetzung von mindestens 3 m von gestaffelten Baukörpern zu sprechen sei. Auf diese drei Meter, welche in Anlehnung an eine durchschnittliche Geschosshöhe (§ 139 Abs. 1 [Anhang] PBG) festgelegt wurden, hat es auch im Urteil G. vom 22. Juni 2004 (V 03 269) abgestellt. Von dieser Praxis abzuweichen besteht im vorliegenden Fall, da ebenfalls ein terrassierter Gesamtbaukörper an einer Hanglage zur Diskussion steht, kein Anlass (VGU V 04 165 vom 18. Februar 2005). – Die Kniestockhöhe steht lediglich dann zur Diskussion, wenn ein Bauvorhaben neben den zulässigen Vollgeschossen über ein zusätzliches Dachgeschoss verfügt (VGU V 04 204 vom 16. Februar 2005, E. 3). – Stimmt die Grundfläche des untersten Geschosses nicht mit derjenigen der Hauptbaute überein, ist bei der Berechnung der Vollgeschosszahl nach § 138 Absatz 1 [Anhang] PBG in erster Linie auf das eigentliche Un-

	tergeschoss, also auf das unter dem Hauptbau liegende Geschoss, abzustellen. Dabei ist für die Berechnung der Abwicklung der Aussenflächen von einem virtuellen Untergeschoss auszugehen, welches aufgrund der Projektion der Hauptfassaden festzulegen ist. Massgeblich für die Anrechenbarkeit als Vollgeschoss ist die Aussenfläche des Untergeschosses, die aus dem ausgemittelten gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain hinausragt. Zu berechnen ist somit die Abwicklung der Fassadenanteile, die über beziehungsweise unter dem massgeblichen Terrain liegen. Die Fassade, also der nach aussen sichtbare Teil, des Untergeschosses erstreckt sich von der Unterkante des Untergeschosses bis zur Oberkante dieses Geschosses (VGU V 02 182_2 vom 12. Februar 2004, E. 3c und d, in: LGVE 2004 II Nr. 14). – Begriff des gewachsenen Terrains. Für die Ermittlung des gewachsenen Terrains ist in zeitlicher Hinsicht eine Schranke zu setzen (VGU V 92 71 vom 21. Juni 1993, E. 2, in: LGVE 1993 II Nr. 3).
Hinweise	–
Verweise	–
Skizzen	– Höhenmasse bei Bauten mit Dachgeschoss (§§ 122 Abs. 4, 138 Abs. 4 und 139 Abs. 1, 2, 4 und 5 PBG [§§ 122 Abs. 4, 138 Abs. 4 und 139 Abs. 1, 2, 4 und 5 Anhang PBG]) [https://baurecht.lu.ch/-/media/Baurecht/Dokumente/alte_Skizzen_zu_PBG_und_PBV.pdf?la=de-CH]

§ A1-139 *Berechnung der Höhenmasse*

[1] Die Gebäudehöhe ergibt sich aus der Zahl der zulässigen Vollgeschosse. Dabei dürfen für die Höhe der einzelnen Geschosse im Durchschnitt höchstens 3 m eingesetzt werden. Bei Bauten mit Geschäfts- und Gewerbebetrieben kann gesamthaft ein Zuschlag bis zu 1,5 m gewährt werden, wenn es nachweisbar betriebsbedingt ist.

[2] Die Höhe des Dachfirstes darf höchstens 5 m betragen, gemessen ab Oberkante des Dachgeschossbodens bis zum höchsten Punkt des Daches. Die Höhe des Attikageschosses darf höchstens 3 m betragen. Auf dem Attikageschoss sind ein Dachaufbau von höchstens 2 m und technisch notwendige Aufbauten zulässig.

[3] Ist das Untergeschoss kein Vollgeschoss, wird seine Höhe ab dem ausgemittelten gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain bis zur Oberkante des Erdgeschossbodens berechnet.

[4] Die Höhe des Firstes wird in dessen Mitte ab dem ausgemittelten gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain bis zum höchsten Punkt des Daches gemessen.

[5] Die Traufhöhe wird in ihrer Mitte ab dem ausgemittelten gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain bis zur Unterkante des Dachgesimses gemessen.

[6] Die Gebäudehöhe kann auch mit Metermassen umschrieben werden.

[7] Bei gestaffelten Baukörpern wird die zulässige Gebäude-, Trauf- und Firsthöhe für jeden der versetzten Gebäudeteile separat berechnet.

[8] Im Bau- und Zonenreglement oder in einem Bebauungs- oder Gestaltungsplan kann Absatz 2 durch eine andere Regelung ersetzt werden.

Erläuterungen	<u>Absätze 1 und 2</u> Die Gebäudehöhe wird durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Diese Berechnungsweise hat den Nachteil, dass die Höhe des Dach- oder Attikageschosses nicht mitberechnet wird. Um diesen Mangel zu beheben, ist in Absatz 2 eine maximale Höhe des Dachfirstes und des Attikageschosses mit einem Dachaufbau festgelegt worden (B 119 vom 12. August 1986, S. 53 [§ 137], in: GR 1986, S. 775). <u>Absatz 4</u> Die Firsthöhe ist hier einheitlich für den ganzen Kanton umschrieben (B 119 vom 12. August 1986, S. 53 [§ 137], in: GR 1986, S. 775). <u>Absatz 8</u> Mit diesem Absatz wird den Gemeinden ermöglicht, anstelle von Absatz 2 eine eigene Regelung zu treffen, die ihren besonderen Verhältnissen entspricht (B 119 vom 12. August 1986, S. 53 [§ 137], in: GR 1986, S. 775).
Anhang PBV	–
Urteile	– Die Umschreibung der Gebäudehöhe mit Metermassen nach §139 Abs. 6 Anhang PBG kann mit einer talseitigen (nicht aber bergeseitigen, vgl. KGU 7H 16 124 vom 30. Januar 2017 E. 4.4.2) Fassadenhöhe erfolgen. In diesem Fall muss die Vorgabe der durchschnittlichen Geschosshöhe von

	3 m nach § 139 Abs. 1 Anhang PBG nicht beachtet werden (KGU 7H 18 293 vom 6. April 2020, E. 8.). – Sind gemäss Sonderbauvorschriften nur technisch «notwendige» Dachaufbauten zulässig, ohne dass ein genaues Mass ist festgelegt wäre, ginge es nach Ansicht des Gerichts zu weit, der Bauherrschaft aufgrund des Begriffs «notwendig» vorzuschreiben, welchen Lifttyp sie einbauen muss. Sofern die gewählte Liftvariante eine Liftüberfahrt erfordert, ist eine solche nicht zu beanstanden (KGU 7H 18 117 vom 7. Juni 2019, E. 6). – Obschon der Zuschlag grundsätzlich nur dann gewährt werden kann, wenn ein Raum tatsächlich gewerblich genutzt wird, ist zu berücksichtigen, dass gerade bei Mietobjekten die gewerbliche Nutzung im Zeitpunkt der Erstellung der Baute oftmals noch nicht in allen Einzelheiten feststehen dürfte. Hinzu kommt vorliegend, dass es sich um eine relativ kleine Gewerbefläche von etwas mehr als 100 m^2 handelt und auch der Höhenzuschlag mit 0,44 m nicht voll ausgeschöpft wird. Es wäre daher kaum verhältnismässig, im jetzigen Zeitpunkt bereits den Nachweis aller Einzelheiten der künftigen gewerblichen Nutzung zu fordern. Namentlich ist es hier im Hinblick auf eine gewerbliche Nutzung sinnvoll und nachvollziehbar, wenn eine Mehrhöhe für den allfälligen Einbau einer Lüftung geplant wird. (n.p. KGU 7H 17 150 vom 27. März 2018, E. 7.4.4.). – Der allgemeinen gesetzlichen Regelung der Berechnung der Gebäudehöhe anhand der zulässigen Anzahl Vollgeschosse gehen allfällige kommunale Bestimmungen vor, in denen die Gebäudehöhe gestützt auf § 139 Abs. 6 Anhang PBG in Metermassen definiert wird. Dies ergibt sich einerseits aus dem Wortlaut sowie dem Sinn und Zweck von § 139 Abs. 6 Anhang PBG wie auch aus der systematischen Stellung dieser Norm (LGVE 2011 II Nr. 7 E. 4b; vgl. auch Urteile des Verwaltungsgerichts Luzern V 07 349/350/351 vom 16.12.2008 E. 5a, V 07 2 vom 15.6.2007 E. 3). (n.p. KGU 7H14 207 vom 11. Januar 2016, E. 5.2). – Die maximal zulässige Höhe des Attikageschosses beträgt 3 m (§ 139 Abs. 2 Satz 2 Anhang PBG). Von diesem Mass darf im kommunalen Bau- und Zonenreglement abgewichen werden, wenn dieses die zulässigen Höchstmasse festlegt (vgl. LGVE 2011 II Nr. 7 E. 6, bestätigt in BGer-Urteil 1 C_276/2011 vom 17.11.2011 E. 2.3). (n.p. KGU 7H14 207 vom 11. Januar 2016, E. 5.3). – § 139 Absatz 2 PBG unterscheidet zwischen Dachfirsthöhe und Höhe des Attikageschosses. Die Gemeinden können jedoch vom PBG abweichende Regelungen treffen. Regelt das BZR der Gemeinde aber nur die Höhe des Dachfirstes, gilt in Bezug auf die Höhe des Attikageschosses das PBG (KGU V 12 213 vom 30. Juli 2013, E. 5.2). – Die Berechnung der Anzahl Vollgeschosse bestimmt sich nur dann nach § 138 PBG, wenn keine davon abweichenden Regelungen bestehen. Nicht massgeblich sind dabei die Geschoss- sowie die Gebäude- und Firsthöhe. - § 139 Absätze 1-3 PBG regelt die Berechnung der zulässigen Gebäudehöhe, wenn lediglich die zulässige Geschosszahl vorgeschrieben ist. Diese Regelung kommt jedoch nicht zum Zug, wenn die Gebäudehöhe - oder die Firsthöhe - mit Metermassen festgelegt ist, insbesondere wenn diese gemäss BZR wesentlich tiefer liegt (VGU V 10 174_4 vom 9. Mai 2011, in: LGVE 2011 II Nr. 7).

	– Begriff der Dachaufbaute im Sinne von § 139 Absatz 2 [Anhang] PBG (VGU V 08 304_2 vom 4. Mai 2009, E. 3, in: LGVE 2009 II Nr. 12). – Eine 5 m hohe zylinderförmige Verkleidung (d = 1 m) eines Mobilfunkantennenmastes gilt als Aufbau oder Baute und nicht als Anlage im Sinne des PBG. Als solche wäre sie nur ohne Verkleidung zu qualifizieren. - Eine Baute, die das für Dachaufbauten zulässige Höhenmass von 2 m übersteigt, kann nur bewilligt werden, wenn sie sich als technisch notwendig erweist. Die technische Notwendigkeit ist im Hinblick auf die betroffene Baute zu beurteilen und kann nicht auf beliebige Infrastrukturanlagen ausgedehnt werden (VGU V 05 300 vom 20. Dezember 2005, E. 2).
Hinweise	–
Verweise	–
Skizzen	– Höhenmasse bei Bauten mit Dachgeschoss (§§ 122 Abs. 4, 138 Abs. 4 und 139 Abs. 1, 2, 4 und 5 PBG [§§ 122 Abs. 4, 138 Abs. 4 und 139 Abs. 1, 2, 4 und 5 Anhang PBG]) – Höhenmasse bei Bauten mit Attikageschoss (§§ 122 Abs. 4 und 139 Abs. 1, 2, 4 und 5 PBG [§§ 122 Abs. 4 und 139 Abs. 1, 2, 4 und 5 Anhang PBG]) [https://baurecht.lu.ch/-/media/Baurecht/Dokumente/alte_Skizzen_zu_PBG_und_PBV.pdf?la=de-CH]