

**§ 36** *Bau- und Zonenreglement*

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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 naturnahe und standortgemässe Begrünung, Bepflanzung und Gestaltung der Oberflächen zur Schaffung von Rückhaltevolumen für das Regenwasser oder für dessen Versickernlassen, zur Verminderung der lokalen Hitzebelastung sowie zur Förderung der Biodiversität,
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 Hundever säuberungsanlagen,
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,
21. klimaangepasstes Bauen (Ver- und Entsiegelung, Unterbauungsziffer, Oberflächenmaterialisierung usw.)
22. abweichende Grenzabstände von Gewächsen (§ 86 Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 20. November 2000).

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> Bei Vorliegen eines öffentlichen Interesses, insbesondere des Schutzes des Lokalklimas oder der angestrebten städtebaulichen Entwicklung, können die Gemeinden für ganze Zonen oder für gewisse Teile des Gemeindegebietes nähere Vorschriften zur Stellung und Dimensionierung der Bauten erlassen.

#### *Erläuterungen*

##### Allgemein

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 Giebdächern 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 9: Gemäss Ziffer 9 können Gemeinden Vorschriften über die «Umgebungsgestaltung, insbesondere Begrünung, Bepflanzung und Gestaltung der Oberflächen zur Schaffung von Rückhaltevolumen für das Regenwasser oder für dessen Versickernlassen» erlassen. Mit der Änderung des PBG vom 6. Mai 2024 wurde neu ergänzt, dass entsprechende Vorschriften auch zur Verminderung der lokalen Hitzebelastung erlassen werden können. Eine klimaangepasste Umgebungsgestaltung zeichnet sich durch einen hohen Anteil an Grünräumen und einen tiefen Versiegelungsgrad aus. Denn im Gegensatz zu versiegelten Flächen heizen sich unversiegelte Flächen und Grünflächen am Tag weniger stark auf und kühlen in der Nacht schneller ab. Die Begrünung leistet dabei über ihre Verdunstungswirkung und Beschattung einen positiven Beitrag zum Lokalklima. Entsiegelung dient damit sowohl der Reduktion des Oberflächenabflusses während Starkregenereignissen als auch der Verminderung der Hitzebelastung und der Trockenheit im Siedlungsgebiet (B 15 vom 21. November 2023, S. 15).

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 einschränken 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).

Ziffer 21: Ziffer 21 verankert die Möglichkeit der Gemeinden, Vorschriften zum klimaangepassten Bauen zu erlassen, insbesondere zu den Themen Ver- und Entsiegelung von Flächen, Unterbauungsziffer sowie Oberflächenmaterialisierung, im Gesetz.

Zur Reduktion der Versiegelung kann die Gemeinde Vorschriften über die *Ver- und Entsiegelung* erlassen. Verlangt werden kann, dass die Versiegelung des Gebäudeumschwungs so gering wie möglich gehalten wird und dass beispielsweise Parkplätze unversiegelt sein oder zumindest einen sickerungsfähigen Belag aufweisen müssen. Damit wird sichergestellt, dass Regenwasser im Boden versickern kann (Reduktion des Oberflächenabflusses) und während trockenen und heissen Perioden als Wasserreserve für die Vegetation und für die Verdunstung zur Verfügung steht (Hitzeminderung).

Ziel einer *Unterbauungsziffer* ist, dass die Grundstücksfläche zu einem angemessenen Teil nicht unterbaut sein soll. Dieser Bereich soll möglichst unversiegelt gestaltet und dauerhaft begrünt sein. Durch die Einschränkung der Unterbauung wird sichergestellt, dass ausreichend Raum zur Wasserspeicherung und Wurzelraum für die Vegetation und insbesondere grosskronige Bäume zur Verfügung steht. Bäume haben eine grosse Bedeutung für die klimaangepasste Siedlungsentwicklung: Sie kühlen über ihre Verdunstungsleistung und spenden Schatten. Wird eine Grünfläche unterbaut, ist die Bodenschicht in der Regel dünn und trocknet im Sommer ohne Bewässerung schnell aus. Unterbaute Grünflächen sind somit ungeeignete Baumstandorte. Solche Flächen eignen sich höchstens als Standorte für kleine bis mittelgrosse Gewächse, die eine schwächere Klimawirkung insbesondere in Trockenphasen aufweisen. Bis zur Änderung des PBG vom 6. Mai 2024 beinhaltete das PBG und die kommunalen Bau- und Zonenreglemente keine Einschränkung der Unterbauung. Die gesamte Grundstücksfläche konnte unterbaut werden, auch unterhalb einer anrechenbaren Grünfläche. Alleine mit einer Grünflächenziffer wird somit noch nicht sichergestellt, dass Möglichkeiten zur Pflanzung grosser Bäume bestehen.

Eine Hitzeminderung kann schliesslich auch über eine *Oberflächenmaterialisierung* mit hoher Reflexionsstrahlung von Gebäuden und Strassenbelägen erreicht werden (B 15 vom 21. November 2023, S. 16).

Ziffer 22: Eine der wichtigsten Massnahmen zur Verminderung der Hitzebelastung ist der Erhalt und die Erhöhung des Baumbestandes. Im dichten Siedlungsgebiet ist der Platz für Bäume jedoch begrenzt, sowohl im unter- wie im oberirdischen Raum. Die angestrebte Innenverdichtung der Siedlungsräume verschärft dieses Problem weiter. Als Baumstandort kommen häufig nur die Randbereiche von Grundstücken und Strassen in Frage. Im Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EGZGB) vom 20. November 2000 (SRL

Nr. 200) sind die privatrechtlich einzuhaltenden Pflanzabstände geregelt (3 m für hoch- und 2 m für niederstämmige Obstbäume, 6 m für Nuss-, Kastanien- und alle übrigen hochstämmigen Bäume, 0,5 m für Zwergbäume, Sträucher, Grünhecken und Reben sowie jegliche Pflanzungen gegenüber Wald). Die Festlegung von abweichenden Grenzabständen von Pflanzungen im öffentlichen Recht ist heute schon zulässig (§ 86 Abs. 5 EGZGB).

Werden die generell gültigen Pflanzenabstände konsequent eingehalten, bleibt für Bäume im dichten Raum nicht genügend Platz. Heute im Grenzbe-  
reich stehende Bäume könnten bei einem Abgang nicht wieder an gleicher  
Stelle ersetzt werden. Die Gemeinden sollen daher in ihren Bau- und Zonen-  
reglementen bestimmen können, dass diese näher an der Grundstücksgrenze  
gepflanzt werden dürfen, wobei ein Abstand von 2 m nicht unterschritten  
werden sollte, um nachbarrechtliche Konflikte nach Artikel 684 des Schweize-  
rischen Zivilgesetzbuches (ZGB) vom 10. Februar 1907 (SR 210) möglichst zu  
vermeiden. Damit erhöht sich die Zahl der möglichen Standorte für Bäume  
im Siedlungsgebiet, die dort für ein angenehmes Lokalklima sorgen (B 15  
vom 21. November 2023, S. 16 f.).

#### 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 Bedin-  
gungen oder Auflagen geknüpft werden oder eine Frist zur Überbauung fest-  
gelegt und bei unbenütztem Ablauf dieser Frist die Zonenzuweisung ent-  
schädigungslos wieder geändert wird. Die Verfügbarkeit von Bauland wird  
vorzugsweise im gegenseitigen Einvernehmen mit vertraglichen Mitteln si-  
chergestellt (§ 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 Ge-  
meinde beispielsweise die Schaffung einer Sonderbauzone mit der Bedin-  
gung 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 standortge-  
bundene 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 üb-  
lich ist. Solche Massnahmen setzen ein entsprechendes öffentliches Interesse  
voraus. Die konkrete Umsetzung einer angedrohten Rückzonung muss recht-  
mässig sein und erfordert deshalb eine erneute Zonenplanrevision (B 72 vom  
24. Januar 2017, S. 43 f.).

#### Absatz 4

	<p>Während Hitzeperioden können nächtliche Kalt- und Frischluftströmungen aus dem Umland und aus innerstädtischen Grünflächen zum Abbau der Hitzebelastung beitragen. Werden wichtige Kaltluftströme nicht von Bauten behindert, können sie einer Überwärmung des Siedlungsraums entgegenwirken. Kaltluftströme werden jedoch am Siedlungsrand häufig durch ungünstige Gebäudestellungen blockiert. Dies verhindert die Durchlüftung der dahinterliegenden Siedlung. Um eine gute Durchlüftung des Gemeindegebietes und damit eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung sicherzustellen, müssen Gemeinden in der Lage sein, wichtige Kaltluftströme und Kaltluftentstehungsgebiete raumplanerisch zu sichern. Die Gebäudestellung nimmt dabei eine wichtige Rolle ein. Denn werden Gebäude beispielsweise längs anstatt quer zur Windrichtung gestellt, kann die Kaltluft die Gebäude umströmen. Mit dem mit Änderung vom 6. Mai 2024 eingeführten § 36 Abs. 4 PBG wurde deshalb die Möglichkeit für die Gemeinden verankert, die Stellung und Dimensionierung von Bauten für ganze Zonen oder gebietsweise näher zu regeln, wenn ein wesentliches öffentliches Interesse besteht – wie beispielsweise der Schutz des Lokalklimas (bzw. der Schutz von Kaltluftströmen) oder auch andere (städtebauliche) Gründe. Das war zwar bisher schon möglich, wird aber angesichts der grossen Bedeutung einer klimaangepassten Siedlungsentwicklung ausdrücklich und in einem generellen Sinn im Gesetz verankert. Mit den Klimakarten des Kantons Luzern, die wichtige Kaltluftströme und Kaltluftentstehungsgebiete aufzeigen, liegt dafür die erforderliche Grundlage vor (B 15 vom 21. November 2023, S. 17).</p>
<i>PBV</i>	–
<i>Urteile</i>	<p>– 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.)</p>
<i>Hinweise</i>	<p>– Arbeitshilfe Ortsplanungen mit Bebauungskonzepten  <a href="https://rawi.lu.ch/down_loads/down_loads_rp">https://rawi.lu.ch/down_loads/down_loads_rp</a></p> <p>– Bundesamt für Umwelt, "Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen", 2005  <a href="https://www.bafu.admin.ch/bafu/de/home/themen/landschaft/publikationen-studien/publikationen/empfehlungen-zur-vermeidung-von-lichtemissionen.html">https://www.bafu.admin.ch/bafu/de/home/themen/landschaft/publikationen-studien/publikationen/empfehlungen-zur-vermeidung-von-lichtemissionen.html</a></p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>– 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.</li> </ul>
<i>Verweise</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Kantonaler Richtplan (Koordinationsaufgabe S3-1, Ortsbilder von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung)  <a href="https://rawi.lu.ch/down_loads/down_loads_rp">https://rawi.lu.ch/down_loads/down_loads_rp</a></li> </ul>
<i>Skizzen</i>	–
<i>Muster BZR</i>	–