

**§ 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 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 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.

<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.

## 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 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).

### 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

|                   |  |
|-------------------|--|
|                   | <p>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.).</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>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Arbeitshilfe Ortsplanungen mit Bebauungskonzepten<br/><a href="https://rawi.lu.ch/downloadloads/downloadloadsrp">https://rawi.lu.ch/download loads/download loads rp</a></li> <li>– Bundesamt für Umwelt, "Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen", 2005<br/><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></li> <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>   | <p>– Kantonaler Richtplan (Koordinationsaufgabe S3-1, Ortsbilder von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung)<br/><a href="https://rawi.lu.ch/downloadloads/downloadloadsrp">https://rawi.lu.ch/download loads/download loads rp</a></p>  |
| <i>Skizzen</i>    | –  |
| <i>Muster BZR</i> | –  |