B 72 Änderung des Planungs- und Baugesetzes mit Schwerpunkt Mehrwertausgleich

Geltendes Recht	Entwurf RR vom 24. Januar 2017	Anträge der RUEK vom 10. April 2017 für die 1. Beratung
	Planungs- und Baugesetz (PBG)	
	<p><i>Der Kantonsrat des Kantons Luzern,</i></p> <p>nach Einsicht in die Botschaft des Regierungsrates vom 24. Januar 2017,</p> <p><i>beschliesst:</i></p>	
	I.	
	Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 7. März 1989 ¹ (Stand 1. März 2017) wird wie folgt geändert:	
<p>§ 7 Kantonaler Richtplan</p> <p>¹ Der Regierungsrat erlässt den kantonalen Richtplan.</p>	<p>§ 7 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (neu)</p> <p>¹ Der Kantonsrat erlässt als Teil des kantonalen Richtplans die behördenverbindlichen raumordnungspolitischen Zielsetzungen. Dazu zählen insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. (neu) die Positionierung des Kantons innerhalb der Schweiz, b. (neu) die Raumstrukturen (Räume, Achsen, Zentren), c. (neu) die Verteilung der erwarteten Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung auf die Raumstrukturen, 	

¹ SRL Nr. [735](#)

Geltendes Recht	Entwurf RR vom 24. Januar 2017	Anträge der RUEK vom 10. April 2017 für die 1. Beratung
<p>² Dieser bedarf der Genehmigung des Kantonsrates² in Form eines Kantonsratsbeschlusses³.</p>	<p>d. (neu) die Entwicklungsziele und -strategien bezüglich Siedlung, Wirtschaft, Verkehr, Landschaft, Versorgung, insbesondere mit Energie, und Entsorgung.</p> <p>² Der Regierungsrat erlässt die übrigen Inhalte des kantonalen Richtplans. Der Kantonsrat nimmt davon Kenntnis.</p> <p>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.</p>	
<p>§ 13 Verfahren für die Richtpläne</p> <p>² Die Entwürfe der regionalen und kommunalen Richtpläne sind während 30 Tagen, der Entwurf des kantonalen Richtplans während 60 Tagen aufzulegen. Die Auflage ist öffentlich bekannt zu machen.</p>	<p>§ 13 Abs. 2 (geändert)</p> <p>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.</p>	
<p>§ 14 Anpassung der Richtpläne</p> <p>⁴ Der Regierungsrat kann den kantonalen Richtplan ohne Genehmigung des Kantonsrates geringfügig anpassen.</p>	<p>§ 14 Abs. 4 (geändert)</p> <p>⁴ Der Regierungsrat kann in allen Teilen des kantonalen Richtplans geringfügige Anpassungen selber vornehmen.</p>	
<p>§ 18 Anordnungen des Regierungsrates</p>	<p>§ 18 Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (aufgehoben)</p>	

² Gemäss Änderung vom 28. April 2008, in Kraft seit dem 1. August 2008 (G 2008 256), wurde in den §§ 7 und 14 die Bezeichnung «Grosser Rat» durch «Kantonsrat» ersetzt.

³ Gemäss Änderung vom 28. April 2008, in Kraft seit dem 1. August 2008 (G 2008 256), wurde die Bezeichnung «Grossratsbeschluss» durch «Kantonsratsbeschluss» ersetzt.

Geltendes Recht	Entwurf RR vom 24. Januar 2017	Anträge der RUEK vom 10. April 2017 für die 1. Beratung
<p>² Kommt eine Gemeinde dieser Verpflichtung innert gesetzter Frist nicht nach, trifft der Regierungsrat an ihrer Stelle und auf ihre Kosten die erforderlichen Massnahmen.</p> <p>³ Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen die Anordnungen des Regierungsrates ist ausgeschlossen.</p>	<p>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 erforderlich kommt sinngemäss das Verfahren nach § 33b zur Anwendung.</p> <p>³ aufgehoben</p>	
<p>§ 35 Zonenplan</p> <p>³ Die Bauzonen können unterteilt werden in Kern- oder Dorfzonen, Wohnzonen, Arbeitszonen, Weilerzonen, Zonen für öffentliche Zwecke, Zonen für Sport- und Freizeitanlagen, Grünzonen, Deponiezo- nen, Abbauzonen und Verkehrszonen.</p> <p>⁴ Die Nichtbauzonen können unterteilt werden in Landwirtschaftszonen, Reservezonen, Übrige Gebie- te, Gefahrenzonen und Freihaltezonen.</p>	<p>§ 35 Abs. 3 (geändert), Abs. 4 (geändert)</p> <p>³ Die Bauzonen können unterteilt werden in Kern- oder Dorfzonen, Wohnzonen, Arbeitszonen, Zonen für öffentliche Zwecke, Zonen für Sport- und Freizeit- anlagen, Grünzonen und Verkehrszonen.</p> <p>⁴ Die Nichtbauzonen können unterteilt werden in Landwirtschaftszonen, Reservezonen, Übrige Gebie- te, Gefahrenzonen, Freihaltezonen, Weilerzonen, Deponiezo- nen und Abbauzonen.</p>	
<p>§ 36 Bau- und Zonenreglement</p> <p>² Soweit notwendig und nach § 112a zulässig, sind insbesondere Vorschriften zu erlassen über</p> <p>19. preisgünstigen Wohnungsbau,</p>	<p>§ 36 Abs. 3 (neu)</p>	<p>§ 36 Abs. 2</p> <p>² Soweit notwendig und nach § 112a zulässig, sind insbesondere Vorschriften zu erlassen über</p> <p>19. (geändert) preisgünstigen oder gemeinnützigen Wohnungsbau,</p>

Geltendes Recht	Entwurf RR vom 24. Januar 2017	Anträge der RUEK vom 10. April 2017 für die 1. Beratung
	<p>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.</p>	
<p>§ 39 Siedlungsentwicklung nach innen</p>	<p>§ 39 Abs. 5 (neu)</p> <p>⁵ Sie hebt privatrechtliche Baubeschränkungen, die der Siedlungsentwicklung nach innen entgegenstehen, im Verfahren nach Enteignungsgesetz⁴ 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.</p>	
<p>§ 45 Wohnzone</p> <p>³ Die Gemeinde kann Zonen für preisgünstigen Wohnungsbau ausscheiden, in denen eine gegenüber der zonengemässen Nutzung höhere Überbauungsziffer gewährt werden kann.</p>		<p>§ 45 Abs. 3 (geändert)</p> <p>³ Die Gemeinde kann Zonen für preisgünstigen oder gemeinnützigen Wohnungsbau ausscheiden, in denen eine gegenüber der zonengemässen Nutzung höhere Überbauungsziffer gewährt werden kann.</p>
<p>§ 47 Weilerzone</p>	<p>§ 47 aufgehoben</p>	

⁴ SRL Nr. [730](#)

Geltendes Recht	Entwurf RR vom 24. Januar 2017	Anträge der RUEK vom 10. April 2017 für die 1. Beratung
<p>¹ Die Weilerzone dient der Erhaltung und massvollen Entwicklung ländlicher Kleinsiedlungen. Sie darf nur für die durch die regionalen Entwicklungsträger als gemischt oder nicht landwirtschaftlich eingestuftten Kleinsiedlungen festgelegt werden.</p> <p>² Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> a. für die Land- und die Forstwirtschaft und b. für die im Bau- und Zonenreglement genau umschriebenen nicht land- und forstwirtschaftlichen Zwecke. <p>a. für die Land- und die Forstwirtschaft und</p> <ul style="list-style-type: none"> b. für die im Bau- und Zonenreglement genau umschriebenen nicht land- und forstwirtschaftlichen Zwecke. 		
<p>§ 51 Deponiezone, Abbauzone</p> <p>¹ Die Deponiezone dient dem Ablagern von Abfällen. Die Abbauzone dient dem Abbau von Erden (Stein, Kies, Lehm, Sand und dergleichen).</p> <p>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.</p>	<p>§ 51 aufgehoben</p>	

Geltendes Recht	Entwurf RR vom 24. Januar 2017	Anträge der RUEK vom 10. April 2017 für die 1. Beratung
<p>³ Spätestens nach Abschluss der Deponie oder der Rekultivierung ist die betroffene Fläche im Zonenplanverfahren jener Zone zuzuteilen, die sich für die Nachnutzung eignet.</p>		
	<p>§ 59a (neu) Weilerzone</p> <p>¹ Die Weilerzone dient der Erhaltung traditionell entstandener ländlicher Kleinsiedlungen. Sie darf nur für die durch die regionalen Entwicklungsträger als gemischt oder nicht landwirtschaftlich eingestufteten Kleinsiedlungen festgelegt werden.</p> <p>² Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen</p> <p>a. für die Land- und die Forstwirtschaft und</p> <p>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.</p>	
	<p>§ 59b (neu) Deponiezone, Abbauzone</p> <p>¹ Die Deponiezone dient dem Ablagern von Abfällen. Die Abbauzone dient dem Abbau von Erden (Stein, Kies, Lehm, Sand und dergleichen).</p>	

Geltendes Recht	Entwurf RR vom 24. Januar 2017	Anträge der RUEK vom 10. April 2017 für die 1. Beratung
	<p>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.</p> <p>³ Spätestens nach Abschluss der Deponie oder der Rekultivierung ist die betroffene Fläche im Zonenplanverfahren jener Zone zuzuteilen, die sich für die Nachnutzung eignet.</p>	
<p>§ 75 Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung und zum Bebauungsplan</p> <p>⁴ Sie kann im Bau- und Zonenreglement zur Gewährung von Abweichungen weitere Anforderungen (Qualität, gemeinnütziger Wohnungsbau usw.) vorsehen.</p>	<p>§ 75 Abs. 4 (geändert)</p> <p>⁴ Sie kann im Bau- und Zonenreglement zur Gewährung von Abweichungen weitere Anforderungen (Qualität, preisgünstiger Wohnungsbau usw.) vorsehen.</p>	<p>§ 75 Abs. 4 (geändert)</p> <p>⁴ Sie kann im Bau- und Zonenreglement zur Gewährung von Abweichungen weitere Anforderungen (Qualität, preisgünstiger oder gemeinnütziger Wohnungsbau usw.) vorsehen.</p>
<p>4 <i>Übernahmepflicht, Entschädigungen und Beiträge</i></p>	<p>Titel nach § 104 (geändert) <i>4 Planungsvorteile und -nachteile und Beiträge</i></p>	
<p>4.1 <i>Übernahmepflicht</i></p>	<p>Titel nach Titel 4 (geändert) <i>4.1 Planungsvorteile</i></p>	
<p>§ 105 Pflicht zur Übernahme von Grundstücken</p>	<p>§ 105 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (neu), Abs. 4 (neu), Abs. 5 (neu) Abgabepflicht (Überschrift geändert)</p>	

Geltendes Recht	Entwurf RR vom 24. Januar 2017	Anträge der RUEK vom 10. April 2017 für die 1. Beratung
<p>¹ Die Pflicht zur Übernahme von Baugrundstücken, die durch Baulinien zerschnitten werden, regelt sich nach den Vorschriften des Strassengesetzes.</p> <p>² Die Übernahmepflicht obliegt der Gemeinde, welche die Baulinien festgelegt hat. Bei Baulinien entlang Strassen bleiben die Bestimmungen des Strassengesetzes vorbehalten.</p>	<p>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.</p> <p>² Gemeinwesen im Sinn von § 5 des Gesetzes über die Grundstückgewinnsteuer⁵ sind von der Abgabe befreit.</p> <p>³ Sofern ein Mehrwert von mehr als 100 000 Franken anfällt, wird eine Mehrwertabgabe erhoben:</p> <ul style="list-style-type: none">a. bei der neuen und dauerhaften Zuweisung von Land in eine Bauzone (Einzonung),b. bei der Umzonung von Land von einer Bauzone in eine andere Bauzonenart (Umzonung) in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht,c. bei der Anpassung von Nutzungsvorschriften (Aufzonung) in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht,d. beim Erlass oder bei der Änderung eines Bebauungsplanes. <p>⁴ Einzonungen von weniger als 300 m² sind von der Abgabe befreit.</p>	

⁵ SRL Nr. [647](#)

Geltendes Recht	Entwurf RR vom 24. Januar 2017	Anträge der RUEK vom 10. April 2017 für die 1. Beratung
	<p>⁵ Parzellierungen zur Umgehung der Abgabepflicht bleiben unbeachtlich.</p>	
	<p>§ 105a (neu) Vertraglicher Mehrwertausgleich</p> <p>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.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none">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 von kommunaler Bedeutung für Soziales, Gesundheit und Bildung,d. der Abtausch oder die Abtretung von Grundstücken oder Grundstücksteilen, die Einräumung von Bau- oder Nutzungsrechten für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse,	<p>§ 105a Abs. 2</p> <p>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:</p>

Geltendes Recht	Entwurf RR vom 24. Januar 2017	Anträge der RUEK vom 10. April 2017 für die 1. Beratung
	<p>e. die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum,</p> <p>f. die Verpflichtung zur Überbauung innert einer bestimmten Frist,</p> <p>g. die Vereinbarung eines Kaufrechts zugunsten des Gemeinwesens im Fall der Nichtüberbauung,</p> <p>h. die Verteilung der Planungskosten, die Finanzierung von Machbarkeitsstudien, Studienaufträgen und Wettbewerben.</p> <p>³ Sind die Grundeigentümer mit einer vertraglichen Lösung nicht einverstanden, können sie die Veranlagung der Mehrwertabgabe verlangen.</p>	<p>e. (geändert) die Schaffung von preisgünstigem oder gemeinnützigem Wohnraum,</p>
	<p>§ 105b (neu) Höhe und Bemessung der Mehrwertabgabe</p> <p>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.</p> <p>² Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Landes mit und ohne Planänderung. Er ist mit anerkannten Methoden zu bestimmen.</p>	

Geltendes Recht	Entwurf RR vom 24. Januar 2017	Anträge der RUEK vom 10. April 2017 für die 1. Beratung
	<p>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 1^{quater} des Bundesgesetzes über die Raumplanung verwendet wird. Die Dauer des Baubewilligungs- und eines allfälligen Beschwerdeverfahrens oder eines Zivilverfahrens ist nicht mitzurechnen.</p>	
	<p>§ 105c (neu) Fälligkeit der Mehrwertabgabe und Rückerstattung</p> <p>¹ Bei Einzonungen wird die Mehrwertabgabe fällig</p> <ul style="list-style-type: none">a. bei der Überbauung des Grundstücks nach Rechtskraft der Baubewilligung,b. beim Verkauf des Grundstücks mit dem Eintritt der neuen Rechtslage. <p>² Bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht sowie bei Erlass oder Änderung eines Bebauungsplanes wird die Mehrwertabgabe fällig</p> <ul style="list-style-type: none">a. bei Neubauten oder erheblichen Änderungen an bestehenden Bauten nach Rechtskraft der Baubewilligung,b. beim Verkauf des Grundstücks mit dem Eintritt der neuen Rechtslage.	

Geltendes Recht	Entwurf RR vom 24. Januar 2017	Anträge der RUEK vom 10. April 2017 für die 1. Beratung
	<p>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.</p> <p>⁴ Es besteht kein Anspruch auf Rückerstattung der Mehrwertabgabe bei einer späteren Nutzungsplanänderung.</p>	
	<p>§ 105d (neu) Verteilung und Verwendung der Erträge</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>§ 105d Abs. 3 (geändert)</p>

Geltendes Recht	Entwurf RR vom 24. Januar 2017	Anträge der RUEK vom 10. April 2017 für die 1. Beratung
	<p>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 Wohnungsbaus zu verwenden.</p> <p>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.</p> <p>⁵ Die Aufwendungen des Kantons für die Verwaltung des Fonds werden diesem vorab belastet.</p>	<p>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.</p>
	<p>§ 105e (neu) Verfahren</p> <p>¹ Die Mehrwertabgabe wird von der Gemeinde nach Rechtskraft der Planänderung veranlagt, 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.</p>	<p>§ 105e Abs. 3 (geändert), Abs. 5 (geändert)</p>

Geltendes Recht	Entwurf RR vom 24. Januar 2017	Anträge der RUEK vom 10. April 2017 für die 1. Beratung
	<p>² Gegen die Veranlagung kann bei der Veranlagungsbehörde innert 30 Tagen nach Zustellung der Verfügung schriftlich Einsprache erhoben werden. Die Bestimmungen von § 154 des Steuergesetzes⁶ gelten sinngemäss. Gegen die Einspracheentscheide der Veranlagungsbehörde ist innert 30 Tagen seit Zustellung die Verwaltungsgerichtsbeschwerde zulässig. Dem Kantonsgericht steht auch die Ermessenskontrolle zu.</p> <p>³ Wird die verfügte Mehrwertabgabe fällig, stellt die Gemeinde den Betrag in Rechnung. 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.</p> <p>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 Grundstückgewinnsteuer⁷.</p>	<p>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.</p>

⁶ SRL Nr. [620](#)

⁷ SRL Nr. [647](#)

Geltendes Recht	Entwurf RR vom 24. Januar 2017	Anträge der RUEK vom 10. April 2017 für die 1. Beratung
	<p>⁵ Der Gemeinde steht bei Einzonungen fünf Prozent des Abgabebetrags als pauschale Entschädigung für ihren Veranlagungs- und Bezugsaufwand zu. Bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht sowie bei Erlass oder Änderung eines Bebauungsplanes tragen die Grundeigentümer die Kosten des Veranlagungsverfahrens.</p> <p>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.</p> <p>⁷ Der Status des Grundstücks bezüglich Mehrwertabgabe ist öffentlich.</p>	<p>⁵ Der Gemeinde steht bei Einzonungen fünf Prozent des Abgabebetrags als pauschale Entschädigung für ihren Veranlagungs- und Bezugsaufwand zu.</p>
	<p>§ 105f (neu) Gesetzliches Pfandrecht</p> <p>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 Zivilgesetzbuches⁸ (ZGB) ist kein Eintrag im Grundbuch erforderlich.</p>	
	<p>§ 105g (neu) Verhältnis zum Steuerrecht</p>	<p>§ 105g Abs. 2 (neu)</p>

⁸ SR [210](#)

Geltendes Recht	Entwurf RR vom 24. Januar 2017	Anträge der RUEK vom 10. April 2017 für die 1. Beratung
	<p>¹ Mehrwertabgaben sind anrechenbare Aufwendungen bei der Grundstückgewinnsteuer und geschäftsmässig begründeter Aufwand bei den ordentlichen Steuern.</p>	<p>² Das gilt auch für einen vertraglich festgelegten Mehrwertausgleich bis höchstens 20 Prozent des Mehrwerts der Planänderung.</p>
	<p>§ 105h (neu) Ergänzendes Recht</p> <p>¹ Der Regierungsrat regelt das Nähere in der Verordnung.</p>	
<p>4.2 Entschädigungen</p>	<p>Titel nach § 105h (geändert) 4.2 Planungsnachteile</p>	
<p>§ 115 Strassenbenennung, Häusernummerierung</p> <p>² Ihr Entscheid kann mit Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat angefochten werden. Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist ausgeschlossen.</p>	<p>§ 115 Abs. 2 (geändert)</p> <p>² Ihr Entscheid kann mit Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat angefochten werden.</p>	
	<p>§ 154a (neu) Aussengeschoß- und Umgebungsflächen</p> <p>¹ Für Wohngebäude mit sechs und mehr Wohnungen sind in angemessenem Umfang qualitativ hochstehende, der Wohn- und Aufenthaltsqualität dienende Aussengeschoß- und Umgebungsflächen zu erstellen.</p>	

Geltendes Recht	Entwurf RR vom 24. Januar 2017	Anträge der RUEK vom 10. April 2017 für die 1. Beratung
	<p>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.</p>	
<p>§ 157 Behindertengerechtes Bauen</p> <p>³ Bei der Errichtung, Erneuerung, Änderung und Erweiterung von Wohngebäuden mit zusammen mindestens sechs Wohnungen und von Gebäuden mit mehr als 25 Arbeitsplätzen sind die Bedürfnisse der Behinderten angemessen zu berücksichtigen.</p>	<p>§ 157 Abs. 3 (geändert)</p> <p>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.</p>	
<p>§ 166</p> <p>¹ Hochhäuser sind Bauten mit einer Gesamthöhe von mehr als 25 m.</p> <p>² Sie dürfen nur an ortsplanerisch geeigneten Orten und nur aufgrund eines Bebauungs- oder Gestaltungsplanes erstellt werden. Bei industriellen Bauten mit einer Gesamthöhe bis 35 m kann ausnahmsweise auf einen solchen Plan verzichtet werden. Für Hochhäuser mit einer Gesamthöhe von mehr als 35 m ist immer ein Bebauungsplan erforderlich.</p>	<p>§ 166 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert)</p> <p>¹ Hochhäuser sind Bauten mit einer Gesamthöhe von mehr als 30 m.</p> <p>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.</p>	
<p>§ 203 Meldepflicht, Baukontrolle</p>	<p>§ 203 Abs. 3 (geändert), Abs. 5 (neu) Meldepflicht, Bauaufsicht und -kontrolle (Überschrift geändert)</p>	

Geltendes Recht	Entwurf RR vom 24. Januar 2017	Anträge der RUEK vom 10. April 2017 für die 1. Beratung
<p>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. Die amtlichen Stellen dürfen zur Ausübung ihrer Funktion das Baugrundstück und die benachbarten Grundstücke jederzeit betreten.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>	
<p>§ 208 Aufsicht</p>	<p>§ 208 Abs. 1^{bis} (neu)</p> <p>^{1bis} Der Regierungsrat beaufsichtigt den Vollzug des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen⁹.</p>	
	<p>§ 225a (neu) Übergangsbestimmung der Änderung vom ...</p> <p>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 ... erfolgt.</p> <p>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.</p>	

⁹ SR [702](#)

Geltendes Recht	Entwurf RR vom 24. Januar 2017	Anträge der RUEK vom 10. April 2017 für die 1. Beratung
	II.	
	Enteignungsgesetz (EntG) vom 29. Juni 1970 ¹⁰ (Stand 1. Januar 2016) wird wie folgt geändert:	
§ 78 III. Schätzungsverfahren	§ 78 Abs. 3 (neu) ³ Bei Entschädigungsansprüchen infolge der Reduktion überdimensionierter Bauzonen nach Artikel 15 Absatz 2 des Raumplanungsgesetzes ¹¹ ist dem Kanton Luzern die Gelegenheit zu eröffnen, sich als Partei am Verfahren zu beteiligen.	
	III.	
	<i>Keine Fremdaufhebungen.</i>	
	IV.	
	Die Änderung tritt am ... in Kraft. Sie unterliegt dem fakultativen Referendum.	
	Luzern, Im Namen des Kantonsrates Der Präsident: Der Staatsschreiber:	

¹⁰ SRL Nr. [730](#)

¹¹ SR [700](#)