KANTON LUZERN

Botschaft des Regierungsrates
an den Grossen Rat B 76

zu den Entwürfen
– eines Grossratsbeschlusses über die Initiative «Einkaufen vor Ort – Grosszentren mit Mass»
– einer Änderung des Planungs- und Baugesetzes

20. Oktober 2000

Übersicht

Mit der Änderung des Planungs- und Baugesetzes schlägt der Regierungsrat im Wesentlichen eine Überarbeitung der geltenden Bestimmungen zu den Nutzungszonen, zum Erschliessungsrecht, zum Bauen ausserhalb der Bauzonen, zu den Einkaufszentren, zum Campingwesen sowie zu den Zuständigkeiten und Abläufen in den Planerlass- und im Baubewilligungsverfahren vor. Die neu vorgesehene Ordnung für die Nutzungszonen ist einfach, übersichtlich und auf das übergeordnete Recht und die Gerichtspraxis abgestimmt, belässt den Gemeinden aber bei der Festlegung der Bau-, Nichtbau- und Schutzzonen gleichwohl grösstmögliche Autonomie. Im Erschliessungsrecht werden die heute in verschiedenen Gesetzen enthaltenen Regelungen im Planungs- und Baugesetz zusammengeführt. Die Funktion des bundesrechtlich geforderten Erschliessungsprogramms soll der neu ausgestaltete Erschliessungsrichtplan übernehmen. Beim Bauen ausserhalb der Bauzonen wird der mit dem revidierten Raumplanungsgesetz gewährte Rahmen für Ausnahmen von der Zonenkonformität ausgeschöpft. Das trifft auch für die Regelung zu, in speziell bezeichneten Landwirtschaftszonen Bauten, Anlagen und Nutzungen zu gestatten, deren Zweck über die innere Aufstockung eines landwirtschaftlichen Betriebes hinausreicht. An Einkaufszentren sind wegen ihrer Auswirkungen auf die Umwelt, die Erschliessung, den Verkehr und die Grundversorgung nach wie vor besondere Anforderungen zu stellen, ihre Errichtung aber soll gleichwohl möglich bleiben. Unterschieden wird neu zwischen Einkaufs- und Fachmarktzentren. Die Ordnung für das Campieren wird vereinfacht und insoweit gelockert, als das regelmässige Campieren – etwa in Form von Ferien auf dem Bauernhof – nicht mehr in jedem Fall die Schaffung einer entsprechenden Nutzungszone voraussetzt. Zum Verfahren legt das revidierte Gesetz einzig noch fest, wann für Bauten, Anlagen oder Änderungen derselben in der Regel eine Baubewilligungspflicht besteht und welche Erleichterungen beim vereinfachten Baubewilligungsverfahren gelten. Darüber hinaus wird eine Optimierung der nun auch im Raumplanungsgesetz ausdrücklich geforderten Verfahrenskoordination angestrebt und dazu auf kantonaler Stufe das Konzentrationsmodell eingeführt, sodass in Zukunft in allen Verfahren nur noch ein einziger kantonaler Entscheid ergeht.

Gleichzeitig mit dem Entwurf einer Änderung des Planungs- und Baugesetzes legt der Regierungsrat die Initiative «Einkaufen vor Ort – Grosszentren mit Mass» des Detaillistenverbandes des Kantons Luzern zur Behandlung vor. Diese verlangt in der Form der allgemeinen Anregung Anpassungen der geltenden Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes zu den Einkaufszentren. Dabei soll neu zwischen Einkaufszentren und Fachmärkten – also Einkaufszentren im Non-Food-Bereich, in denen das Warenangebot auf einzelne Branchen beschränkt ist – unterschieden werden. Für Fachmärkte sollen im Vergleich zu den Einkaufszentren weniger strenge Anforderungen gelten; namentlich müssten Fachmärkte keinem Orts- oder Quartierkern mehr zugeordnet sein. In beiden Fällen aber wären solche Zentren ab einer bestimmten Grösse im kantonalen oder regionalen Richtplan ausdrücklich vorzusehen und überdies durch die Stimmberechtigten der Standortgemeinde gutzuheissen. Schliesslich sollen Gemeinden gegen Bebauungspläne für Einkaufszentren und Fachmärkte einer benachbarten Ge-

meinde einsprache- und beschwerdebefugt sein. Der Regierungsrat erachtet die Anregungen der Initiative in weiten Teilen als begründet, weshalb die Initiativbegehren im vorliegenden Entwurf einer Änderung des Planungs- und Baugesetzes grösstenteils berücksichtigt sind. Da die Initiative aber in einzelnen Punkten zu weit geht, beantragt der Regierungsrat ihre Ablehnung.

Der Regierungsrat des Kantons Luzern an den Grossen Rat

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen mit dieser Botschaft die Entwürfe eines Grossratsbeschlusses über die Initiative «Einkaufen vor Ort – Grosszentren mit Mass» und einer Änderung des Planungs- und Baugesetzes vom 7. März 1989 (SRL Nr. 735).

I. Einleitung

1. Ausgangslage

Der Grosse Rat beschloss am 7. März 1989 das Planungs- und Baugesetz (PBG). Es trat nach unbenütztem Ablauf der Referendumsfrist am 1. Januar 1990 in Kraft. Seither erfuhr das Gesetz verschiedene Anpassungen. Als wichtigste zu nennen sind die Teilrevision vom 11. Mai 1993 (in Kraft getreten mit ihrer Gutheissung in der Volksabstimmung vom 28. November 1993), die mit der Revision des Verwaltungsrechtspflegegesetzes einhergehende Änderung vom 13. März 1995 (in Kraft seit dem 1. Januar 1997) sowie die Teilrevision vom 20. März 1995 (in Kraft getreten mit ihrer Gutheissung in der Volksabstimmung vom 26. November 1995).

Im Vordergrund der Teilrevision vom 11. Mai 1993 standen
- die Einführung der Kompetenz des Regierungsrates zum Erlass kantonaler Nutzungspläne und -vorschriften (§ 17a),
- die Anpassung der Vorschriften über die Etappierung, das Verfahren zur Umetappierung und die Zulässigkeit von Aussenantennen an das übergeordnete Recht (§§ 42, 43 und 143),
- die Lockerung des Abparzellierungsverbots in der Landwirtschaftszone (§§ 54 und 54a),
- die Schaffung eines grösseren Spielraums für Grenzabstandsvereinbarungen zwischen benachbarten Grundeigentümern (§ 128) sowie
- die Beschleunigung des vereinfachten Baubewilligungsverfahrens und des Verfahrens bei nachträglichen Planänderungen (§§ 198 und 202).

Die Änderungen der Revision vom 20. März 1995 umfassten zur Hauptsache
- die Neuregelung der in erster Linie in der Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz (PBV) umschriebenen Berechnungsweise der Ausnützungsziffer (§§ 24 und 223; vgl. auch §§ 9 und 10 PBV),
- die Vereinfachung des Verfahrens für untergeordnete Änderungen eines Gestaltungsplans (§ 77),
- die Lockerung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für Hochhäuser und Einkaufszentren (§§ 166 und 170),

- die Neuumschreibung der Anstösser im ordentlichen Baubewilligungsverfahren (§ 193),
- die Regelung der Verfahrenskoordination (§§ 196a–196d) sowie
- Ergänzungen der Vorschriften zu den Baubewilligungs- oder Gestaltungsplanverfahren (§§ 198a und 212).

Schliesslich brachte das neue, seit dem 1. Januar 1997 geltende Rechtsmittelsystem (Teilrevision des Verwaltungsrechtspflegegesetzes) auch eine Neuregelung der Bestimmungen zum Rechtsschutz im Planungs- und Baugesetz (§§ 206 f.). Ziel dieser Änderung war es, den Regierungsrat von seinen Aufgaben als Rechtsmittelinstanz zu entlasten. Entgegen der früheren Ordnung entscheidet deshalb seither als erste Rechtsmittelinstanz in Baubewilligungs- oder Gestaltungsplanverfahren in der Regel das Verwaltungsgericht und nicht mehr der Regierungsrat.

2. Gründe für eine Gesetzesrevision

Die Bestimmungen und Regelungen im Planungs- und Baugesetz vom 7. März 1989 mit den seitherigen Änderungen haben sich in der Praxis in weiten Teilen bewährt. Das Gesetz ist daher nicht einer Totalrevision zu unterziehen. Es ist vielmehr nur insoweit zu überarbeiten, als die im übergeordneten Recht und in der Rechtsprechung zu beobachtende Entwicklung auf dem Gebiet des Planungs- und Baurechts, die gewandelten Anforderungen an Planungs- und Baubewilligungsverfahren und der erhöhte Abstimmungsbedarf mit in Spezialgesetzen geregelten bau- und planungsrechtlichen Sachverhalten Anpassungen geboten erscheinen lassen. Dabei drängt sich vorweg mit Blick auf die in der Volksabstimmung vom 7. Februar 1999 gutgeheissenen und vom Bundesrat auf den 1. September 2000 in Kraft gesetzten Änderungen der Vorschriften des Raumplanungsgesetzes zur Landwirtschaftszone und zum Bauen ausserhalb der Bauzonen eine zügige Überarbeitung der darauf beruhenden Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes auf. Auch die mit der Änderung vom 6. Oktober 1995 in das Raumplanungsgesetz eingefügte Vorgabe, wonach die Gemeinden ihre Bauzonen nach zum Voraus bestimmten Fristen im neu vorzusehenden Erschliessungsprogramm zu erschliessen haben, erlaubt kein weiteres Zuwarten beim Erlass der auf kantonaler Ebene notwendigen Ausführungsbestimmungen. Schliesslich gebieten die anzustrebende zeitliche und inhaltliche Abstimmung der Revisionsvorlage auf die vom Detaillistenverband des Kantons Luzern eingereichte Initiative «Einkaufen vor Ort – Grosszentren mit Mass» (Teil II dieser Botschaft), das Bedürfnis nach einer gesetzlichen Verankerung der erfolgreich eingeführten und tätigen Baugesuchszentrale im Raumplanungsamt sowie parlamentarische Vorstösse zu anderen im Planungs- und Baugesetz geregelten Sachbereichen, heute eine weitere Revision verschiedener Abschnitte des Planungs- und Baugesetzes an die Hand zu nehmen.

3. Parlamentarische Vorstösse

Zum Planungs- und Baurecht sind folgende Motionen und Postulate eingereicht und erheblich erklärt worden, mit denen Änderungen der Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes verlangt werden:

- Postulat von Robert Peyer (P 305 vom 22. November 1988) über die Ermöglichung einer optimalen Ausnützung bestehender Wohngebäude in der Landwirtschaftszone für Wohnzwecke, erheblich erklärt am 1. Dezember 1992;
- Motion von Melchior Furrer (M 489 vom 5. Dezember 1989) über raumwirksame Tätigkeit für die haushälterische Nutzung des Wohnraumes ausserhalb der Bauzone, erheblich erklärt als Postulat am 1. Dezember 1992;
- Postulat von Josef Wermelinger (P 35 vom 25. Juni 1991) über eine flexiblere Raumplanung, erheblich erklärt am 1. Dezember 1992;
- Postulat von Marie-Theres Voney (P 542 vom 19. März 1990) zur besseren Nutzung von bestehender Bausubstanz in der Landwirtschaftszone, erheblich erklärt am 1. Dezember 1992;
- Postulat von Otto Albisser (P 604 vom 15. Mai 1990) für mehr landwirtschaftlichen Wohnungsbau, teilweise erheblich erklärt am 1. Dezember 1992;
- Motion von Thomas Mathis (M 639 vom 2. Februar 1999) über eine Änderung von § 177 Absatz 1 des Planungs- und Baugesetzes, erheblich erklärt als Postulat am 14. September 1999;
- Motion von Albert Vitali (M 97 vom 15. Februar 2000) über die Änderung des Planungs- und Baugesetzes, erheblich erklärt als Postulat am 9. Mai 2000.

4. Ziele der Gesetzesrevision

Mit unserem Entwurf für eine Änderung des Planungs- und Baugesetzes, den wir Ihnen unterbreiten, beabsichtigen wir,

- den raumplanerischen Anliegen Nachachtung zu verschaffen, namentlich
  - die haushälterische Nutzung des Bodens zu fördern,
  - die Siedlungsentwicklung in geordnete Bahnen zu lenken,
  - die Qualität des Siedlungsbaus zu erhalten und zu verbessern,
  - die Landschaft zu schonen und – wo nötig – zu schützen;
- das Planungs- und Baugesetz an die geänderte übergeordnete Gesetzgebung und die mittlerweile ergangene Rechtsprechung anzupassen, vorweg
  - die durch die Stimmberechtigten in der Volksabstimmung vom 7. Februar 1999 gutgeheissenen und vom Bundesrat auf den 1. September 2000 in Kraft gesetzten Änderungen der Vorschriften des Raumplanungsgesetzes zur Landwirtschaftszone und zum Bauen ausserhalb der Bauzonen umzusetzen,
  - kantonalrechtliche Ausführungsbestimmungen zum Erschliessungsprogramm, das mit der Änderung vom 6. Oktober 1995 in das Raumplanungsgesetz Eingang fand, zu schaffen,
  - die Rechtsprechung der vergangenen Jahre zum Raumplanungsgesetz sowie zum Planungs- und Baugesetz zu verarbeiten,
  - die Aussagen des neuen kantonalen Richtplans vom 25. August 1998 in die gesetzliche Ordnung einzubeziehen;

- den Anliegen, wie sie mit dem Projekt Gemeindereform 2000+ angestrebt werden, Rechnung zu tragen, insbesondere
  - auf eine Stärkung der Gemeinden hinzuwirken, indem ihnen dort, wo sie Aufgaben wahrzunehmen haben, auch Kompetenzen und Verantwortung übertragen werden,
  - die Gemeinden nach dem Subsidiaritätsprinzip ihre Aufgaben im Rahmen ihrer Möglichkeiten autonom bewältigen zu lassen;
- sowohl die materiellen Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes wie auch die verschiedenen planungs- und baurechtlichen Verfahren zu vereinfachen und zu straffen und dabei
  - die Beständigkeit kommunaler Nutzungsordnungen zu gewährleisten,
  - die Gestaltungsfreiheit der Planenden und Bauenden zu erhalten und zu erhöhen,
  - eine klare Ordnung der Zuständigkeiten und der Abläufe zu schaffen,
  - den Verwaltungsaufwand zu vermindern,
  - die Verfahren zu beschleunigen;
- die materielle und formelle Koordination unter den verschiedenen, in einem engen Sachzusammenhang stehenden Verfahren zu erhöhen und zu verbessern;
- die Rechtmässigkeit bestehender Bauten und Anlagen zu bewahren, ihren Bestand zu garantieren.

Wir haben das Baudepartement deshalb am 12. März 1999 beauftragt, die folgenden Themen- und Sachbereiche in die Revisionsarbeiten einzubeziehen:
- Regelungen zur Raumplanungs- sowie zur Nutzungsplanungskommission,
- Nutzungszonen, Arten und Definitionen (Teil IV.1 der Botschaft),
- Erschliessungsrecht und -mittel (Teil IV.2),
- Vorschriften zum Bauen ausserhalb der Bauzonen, vorweg Ausführungsbestimmungen zum Bundesrecht (Teil IV.3),
- Bestimmungen zu den Einkaufszentren (Teil IV.4),
- Zuständigkeiten, Abläufe und Koordination in den verschiedenen Planerlass- und im Baubewilligungsverfahren (Teil IV.6).

Im Zusammenhang mit der Überarbeitung dieser Themen- und Sachbereiche ergab sich die Notwendigkeit, etliche Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes ausschliesslich formalen Anpassungen zu unterziehen, um die Systematik des Gesetzes zu gewährleisten oder zu verbessern und um Widersprüche zwischen einzelnen Vorschriften zu vermeiden. Allerdings bleiben die davon betroffenen Bestimmungen inhaltlich unverändert; die Revisionsvorlage weist als Folge davon einen stattlichen Umfang auf.

Im Weiteren greift der Revisionsentwurf die Vorschriften zu den Baulinien, zu den Stromleitungen und Antennen, zu den Aufzügen, zu den Seilbahnen und Skiliften, zum Campingwesen, zur Bestandesgarantie, zum Vorentscheid, zur Rechtsmittelordnung sowie zur Gebührenerhebung auf. Wir verweisen dazu auf die Erläuterungen zu den Gesetzesbestimmungen im Einzelnen (Teil V der Botschaft).

Nicht Gegenstand der Gesetzesänderung bilden jene Teile des Planungs- und Baugesetzes, die von den aktuellen Bemühungen des Bundes sowie den Bestrebungen vieler Regionen (auch der Innerschweiz im Rahmen der Zentralschweizerischen Baudirektorenkonferenz) zur Harmonisierung des Baurechts erfasst werden könn-

ten. Zu nennen sind in diesem Zusammenhang die Definitionen und Umschreibungen von baurechtlichen Begriffen (Bauziffern, Grenz- und Gebäudeabstände, Geschosse, First-, Fassaden- und Gebäudehöhe usw.), wie sie in der ganzen Schweiz Verwendung finden. Ohnehin sind einzelne dieser Vorschriften, namentlich die Berechnung der Ausnützungsziffer, erst vor kurzer Zeit revidiert worden. Deren neuerliche Änderung widerspräche den Grundsätzen der Rechtsbeständigkeit von Erlassen und der Rechtssicherheit, führte zu zahlreichen rechtswidrigen Bauten und Anlagen und bewirkte für die Gemeinden einen hohen zusätzlichen Verwaltungsaufwand. Vielmehr gilt es für die genannten Regelungen vorerst die notwendigen praktischen Erfahrungen zu sammeln, wofür auch Vollzugshilfen – etwa die Wegleitung des Baudepartementes vom 10. März 1998 zur Überprüfung und Festlegung der Ausnützungsziffern – zur Verfügung stehen. Eine Ausweitung der Gesetzesänderung namentlich auf die zuvor genannten Themen wäre nicht zu rechtfertigen, eine Gesamtrevision des Planungs- und Baugesetzes ist daher nicht angebracht.

II. Initiative «Einkaufen vor Ort – Grosszentren mit Mass»

1. Inhalt

Nach der Kontrolle der vom Initiativkomitee am 24. Januar 2000 während des laufenden Vernehmlassungsverfahrens zur Änderung des Planungs- und Baugesetzes eingereichten Unterschriftenbogen haben wir die Initiative «Einkaufen vor Ort – Grosszentren mit Mass» des Detaillistenverbandes des Kantons Luzern mit Beschluss vom 1. Februar 2000 als zustande gekommen erklärt. Die Initiative verlangt in der Form der allgemeinen Anregung gemäss § 41bis Absatz 2 der Staatsverfassung des Kantons Luzern eine Änderung des Planungs- und Baugesetzes. Im Einzelnen lautet der Initiativtext wie folgt:

«Das kantonale Planungs- und Baurecht ist im nachgenannten Sinn zu ergänzen:

a. Bebauungspläne für Einkaufszentren mit einer Nettoladenfläche von mehr als 6000 m^2 und für Fachmärkte mit einer Nettoladenfläche von mehr als 10 000 m^2 müssen von den Stimmberechtigten erlassen werden.
b. Die Standorte neuer Einkaufszentren mit einer Nettoladenfläche von mehr als 6000 m^2 und neuer Fachmärkte mit einer Nettoladenfläche von mehr als 10 000 m^2 müssen im regionalen oder kantonalen Richtplan ausdrücklich vorgesehen sein.
c. Fachmärkte sind Einkaufszentren im Nonfood-Bereich, in denen das Warenangebot auf einzelne Branchen beschränkt ist. Sie sind bau- und planungsrechtlich den Einkaufszentren gleichzustellen, müssen aber im Unterschied zu diesen weder von der Lage noch von der Grösse her einem Orts- oder Quartierkern zugeordnet sein.
d. Gemeinden sind gegen Bebauungspläne von Einkaufszentren und Fachmärkten einer benachbarten Gemeinde einsprache- und beschwerdebefugt.»

2. Formelle Behandlung

Die in der Form der allgemeinen Anregung gehaltene (nicht-formulierte) Gesetzesinitiative enthält den Auftrag an Ihren Rat, eine Vorlage im Sinn des Initiativbegehrens auszuarbeiten, die dem fakultativen Volksreferendum unterliegt (§ 131 Abs. 3 Stimmrechtsgesetz). Für Ihre Stellungnahme dazu haben wir Ihnen gemäss § 82a Absatz 1 des Gesetzes über die Organisation und Geschäftsführung des Grossen Rates (Grossratsgesetz) innert einem Jahr seit Veröffentlichung des Zustandekommens der Gesetzesinitiative am 12. Februar 2000 (Kantonsblatt Nr. 6 vom 12. Februar 2000, S. 353) Botschaft und Entwurf zu unterbreiten. Dabei nimmt Ihr Rat die Initiative, soweit sie gültig ist, mit einem Grossratsbeschluss an oder lehnt sie ab (§ 82b Abs. 1b Grossratsgesetz).

Mit der vorliegenden Botschaft beantragen wir Ihnen aus den nachfolgenden Gründen die Ablehnung der Initiative «Einkaufen vor Ort – Grosszentren mit Mass» und unterbreiten Ihrem Rat gleichzeitig eine schon in einem früheren Zeitpunkt an die Hand genommene, umfassendere Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes. Dagegen sehen wir nicht vor, der Initiative einen Gegenentwurf gegenüberzustellen (§ 82a Abs. 2 Grossratsgesetz). Insbesondere ist der Initiative nicht die hiermit vorgeschlagene Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes als Gegenentwurf gegenüberzustellen. Denn ein solcher Gegenentwurf hätte eine von der Initiative abweichende Regelung der gleichen Materie zu enthalten (§ 82f Abs. 1 Grossratsgesetz). Wohl umfasst die Änderung des Planungs- und Baugesetzes namentlich auch die Bestimmungen zu den Einkaufs- und Fachmarktzentren und trägt den Anliegen der Initiative in weiten Teilen Rechnung. Gemäss § 82g Absatz 2 des Grossratsgesetzes sind den Stimmberechtigten allerdings Initiative und Gegenentwurf in einer Doppelabstimmung vorzulegen. Bei der Beantwortung der Stichfrage in einer solchen Doppelabstimmung (§ 86 Abs. 1e Stimmrechtsgesetz) könnten die Stimmberechtigten alsdann nicht gleichzeitig der Initiative und der Änderung des Planungs- und Baugesetzes zustimmen. Da die Gesetzesänderung neben den überarbeiteten Vorschriften zu den Einkaufs- und Fachmarktzentren jedoch noch etliche andere im Planungs- und Baugesetz geregelte Bereiche zum Gegenstand hat, würde den Stimmberechtigten folglich die Möglichkeit genommen, ihren Willen klar und unverfälscht zum Ausdruck zu bringen. Immerhin drängt sich angesichts des inhaltlichen Zusammenhangs der Initiative «Einkaufen vor Ort – Grosszentren mit Mass» mit der Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes eine gleichzeitige Behandlung von Initiative und Gesetzesänderung auf.

Die Gesetzesinitiative des Detaillistenverbandes des Kantons Luzern ist, wenn sie Ihr Rat – wie von uns beantragt – ablehnt und Sie auf einen Gegenentwurf verzichten, der Volksabstimmung zu unterbreiten (§ 82e Grossratsgesetz). Etwas anderes gilt nur bei einem Rückzug der Initiative, der bis zur Veröffentlichung der Anordnung der Volksabstimmung möglich bleibt (§ 146 Abs. 1 Stimmrechtsgesetz). Unabhängig davon soll die weiter reichende Änderung des Planungs- und Baugesetzes nach der Beratung in Ihrem Rat in Kraft treten. Vorbehalten bleibt das fakultative Referendum, dem die Gesetzesänderung unterliegt. Kommt das Referendum gegen die Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes zustande, soll die Gesetzesänderung den

Stimmberechtigten gleichzeitig mit der Initiative zur Abstimmung vorgelegt werden. Heissen dabei die Stimmberechtigten sowohl die Ihrem Rat beantragte Änderung des Planungs- und Baugesetzes wie auch die Initiative «Einkaufen vor Ort – Grosszentren mit Mass» gut, werden die alsdann geltenden neuen Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes zu den Einkaufs- und Fachmarktzentren vollumfänglich an die Forderungen in der Initiative anzupassen sein.

3. Heutige Situation

Mit der Initiative «Einkaufen vor Ort – Grosszentren mit Mass» bringen die Initiantinnen und Initianten verschiedene auf eine Neugestaltung der geltenden Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes zu den Einkaufszentren zielende Begehren vor. Die Notwendigkeit, diese Bestimmungen den heutigen Bedürfnissen anzupassen, zeigte sich bei der Beurteilung von grösseren Zentren, wie sie in den vergangenen Jahren Gegenstand von planungsrechtlichen Verfahren waren (Geschäftszentrum Schwyzermatt in der Gemeinde Schenkon, Pilatus-Markt im Schlund in der Gemeinde Kriens, Fachmarkt Meierhöfli in der Gemeinde Emmen), wiederholt. Eine Änderung der geltenden gesetzlichen Regelung zu den Einkaufszentren leiteten wir denn auch noch vor der Lancierung der Initiative «Einkaufen vor Ort – Grosszentren mit Mass» durch den Detaillistenverband des Kantons Luzern in die Wege, wobei wir nicht beabsichtigten, diese im Wesentlichen am 1. Januar 1978 in Kraft getretene Regelung gänzlich neu zu ordnen, hat sie sich doch in weiten Teilen bewährt (siehe Teil IV.4 der Botschaft). Anzustreben ist eine geordnete, mit der gewünschten Besiedlung, der Umwelt und dem Verkehr abgestimmte und mit der übrigen Gesetzgebung koordinierte Entwicklung. Um dies zu erreichen, gilt es eine Ordnung zu schaffen, die an Einkaufszentren aufgrund ihrer Auswirkungen auf die Umwelt, die Erschliessung, den Verkehr und die Grundversorgung zwar spezielle Anforderungen stellt, ihre Erstellung aber weiterhin ermöglicht. Nur auf diese Weise kann mit Blick auf die Entwicklung in unseren benachbarten, mit dem Auto in kurzer Zeit erreichbaren Kantonen vermieden werden, dass in starkem Ausmass neue Einkaufsbeziehungen entstehen, die einmal zu unnötigem Mehrverkehr und andererseits zu einem Kaufkraft- und Arbeitsplatzverlust in unserem Kanton führen. Letztlich bedarf es gerade auch zur Bewahrung einer dezentralen Grundversorgung einer gesetzlichen Ordnung, die neue, unserem Einkaufsverhalten angepasste Angebotsstrukturen zulässt. Vor diesem Hintergrund ist es wegen der ungleichen Auswirkungen von Einkaufs- und Fachmarktzentren vorweg auf die Grundversorgung geboten, künftig zwischen diesen beiden Formen von Zentren zu unterscheiden, wie dies nicht nur die Initianten fordern, sondern auch der von Ihrem Rat genehmigte kantonale Richtplan vom 25. August 1998 vorsieht und wir in unserem Entwurf für eine Änderung des Planungs- und Baugesetzes vorschlagen.

4. Zuständigkeit bei Entscheiden über Einkaufs- und Fachmarktzentren

Als Erstes fordert die Initiative «Einkaufen vor Ort – Grosszentren mit Mass», Bebauungspläne für Einkaufs- und Fachmarktzentren, die eine bestimmte Grösse überschritten (6000 m² Nettofläche bei Einkaufszentren, 10 000 m² Nettofläche bei Fachmarktzentren), seien durch die Stimmberechtigten zu erlassen.

In Übereinstimmung mit den Initiantinnen und Initianten vertreten wir die Auffassung, dass grössere Einkaufs- und Fachmarktzentren für die jeweilige Standortgemeinde von erheblicher Bedeutung und mit vielfältigen Auswirkungen verbunden sind. Es rechtfertigt sich daher, den Entscheid über Bebauungspläne für solche Zentren durch die Stimmberechtigten oder durch das sie vertretende Gemeindeparlament treffen zu lassen. Eine solche Regelung schlagen wir Ihnen mit der Änderung des Planungs- und Baugesetzes vor (§ 170 Abs. 2). Sie ist nötig, obwohl die Zuständigkeit zum Erlass von Bebauungsplänen auch nach heutigem Recht bei den Stimmberechtigten liegt. Denn die Gemeinden sind ermächtigt und mehrheitlich auch dazu übergegangen, in der Gemeindeordnung oder im Bau- und Zonenreglement vorzusehen, dass das Gemeindeparlament oder der Gemeinderat anstelle der Stimmberechtigten über Bebauungspläne entscheidet (§ 17 Abs. 2 PBG). Zu weit gehend und zu stark in die Autonomie der Gemeinden eingreifend dagegen ist die Forderung der Initiative, auch in den fünf Gemeinden des Kantons Luzern, die über ein Gemeindeparlament verfügen, stets die Stimmberechtigten über Bebauungspläne für Einkaufszentren mit einer Nettofläche über 6000 m² und für Fachmarktzentren mit einer Nettofläche über 10 000 m² befinden zu lassen. Die Beschlüsse der Einwohnerräte von Emmen, Littau, Horw und Kriens und des Grossen Stadtrates von Luzern als gewählten Vertretungen der Stimmberechtigten sind – im Sinn des Anliegens der Initianten – demokratisch abgestützt und unterliegen überdies zum Teil (Luzern, Emmen) noch dem fakultativen Referendum. Es soll den Stimmberechtigten vorbehalten bleiben, in der Gemeindeordnung zu bestimmen, ob sie selbst über Bebauungspläne für Einkaufs- und Fachmarktzentren entscheiden oder sich durch das Gemeindeparlament vertreten lassen wollen.

5. Richtplanfestsetzung bei Einkaufs- und Fachmarktzentren

Im Weiteren enthält die Initiative «Einkaufen vor Ort – Grosszentren mit Mass» das Begehren, die Standorte neuer Einkaufszentren mit einer Nettoladenfläche von mehr als 6000 m² und neuer Fachmärkte mit einer Nettoladenfläche von mehr als 10 000 m² müssten im regionalen oder kantonalen Richtplan ausdrücklich vorgesehen sein.

Grössere Einkaufs- und Fachmarktzentren, an die dem Initiativtext entsprechend besondere planerische Anforderungen zu stellen sind, 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 unerwünschten Auswirkungen solcher Zentren auf die Versorgungsstruktur, den Verkehr, die Umwelt u. a. gleichermassen in den benachbarten Gemeinden ausreichend einzuschränken oder zu vermeiden. Mit der Änderung des Planungs- und Baugesetzes unterbreiten wir Ihnen deshalb eine Regelung, welche die von neuen Einkaufs- und Fachmarktzentren betroffenen Gemeinden verpflichtet, die für das konkret geplante Zentrum notwendigen Massnahmen gegenseitig abzustimmen (§ 170 Abs. 5 PBG). Soweit ein Handeln auf regionaler oder gar kantonaler Ebene geboten erscheint, hat die Koordination auf der Ebene des Regionalplanungsverbandes oder des Kantons zu erfolgen.

Ein solches stufengerechtes Verfahren für die Überprüfung und Abstimmung der Auswirkungen von Einkaufs- und Fachmarktzentren, das sich nach der Grösse und den Auswirkungen des geplanten Zentrums richtet, ist der von den Initiantinnen und Initianten verlangten ausdrücklichen und wenig flexiblen Verankerung grösserer Einkaufszentren und Fachmärkte im kantonalen oder regionalen Richtplan vorzuziehen. Die in den Regionalplanungsverbänden zusammengefassten Planungsregionen dürften – wie die in den vergangenen Jahren geplanten grösseren Zentren nachgerade zeigen (Geschäftszentrum Schwyzermatt in der Gemeinde Schenkon, Pilatus-Markt im Schlund in der Gemeinde Kriens, Fachmarkt Meierhöfli in der Gemeinde Emmen) – nur in den wenigsten Fällen mit dem Kreis der Gemeinden übereinstimmen, die von den Auswirkungen eines Grosscenters betroffen sind. Das aber hätte bei Einkaufs- und Fachmarktzentren mit einer Nettofläche (entspricht der Summe aller der Kundschaft zugänglichen Geschossflächen) über 6000/10 000 m^2 nach der Vorgabe der Initiative zweierlei zur Folge: Wo der Kreis der betroffenen Gemeinden – unabhängig von ihrer Zahl – über die Regionsgrenze hinausreichte, müssten die Zentren stets ausdrücklich im kantonalen Richtplan vorgesehen sein. Eine solche Lösung lehnte Ihr Rat auf einen entsprechenden parlamentarischen Vorstoss hin zumindest im Zusammenhang mit der Planung des Zentrums Schwyzermatt ab. Wo dagegen die Auswirkungen eines Zentrums nur einzelne Gemeinden einer Region beträfen, wäre gleichwohl stets eine Behandlung im regionalen Richtplan unter Beteiligung aller, auch der nicht interessierten Regionsgemeinden erforderlich. Ein so weit reichender Eingriff nicht zuletzt in die Gemeindeautonomie aber ist weder sachgerecht noch durch die verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung geboten, solange in geeigneter Weise eine stufengerechte Abstimmung der Aufgaben, die im Hinblick auf die Erstellung eines Einkaufs- oder Fachmarktzentrums zu ergreifen sind, gewährleistet bleibt.

Mit unserem Entwurf für eine Änderung des Planungs- und Baugesetzes schlagen wir Ihnen eine solche Regelung ausdrücklich vor und übernehmen damit die zentrale Forderung der Initiative, die verlangt, dass die Folgen von Grosszentren über die Gemeindegrenzen hinaus zu untersuchen und die notwendigen Massnahmen materiell zu koordinieren sind. Offen dagegen lassen wir das Koordinationsinstrument, weil die Auswirkungen der jeweiligen Zentren zu verschieden sind und die Gemeinden davon folglich unterschiedlich betroffen werden. Das geeignete Instrument wird im kantonalen Vorprüfungsverfahren festzulegen sein, wodurch eine Umgehung der erforderlichen Koordination ausgeschlossen wird. Die Mitsprache und Mitwirkung der von einem Einkaufs- oder Fachmarktzentrum betroffenen Gemeinden – im Streitfall aufgrund ihrer Einsprache- und Beschwerdeberechtigung – ist damit gewährleistet. Wir beantragen Ihnen deshalb, unseren Vorschlägen im Entwurf einer Änderung des Pla-

nungs- und Baugesetzes gegenüber den Forderungen in der Initiative «Einkaufen vor Ort – Grosszentren mit Mass» auch in diesem Punkt den Vorzug zu geben, gehen die Initiativbegehren doch zu weit, wo sie von unseren mit der Gesetzesänderung vorgeschlagenen Anpassungen der Bestimmungen zu den Einkaufs- und Fachmarktzentren abweichen.

6. Zuordnung von Einkaufs- und Fachmarktzentren

Die Initiantinnen und Initianten regen überdies an, bei der Unterscheidung zwischen Einkaufszentren und Fachmärkten seien Fachmärkte als Einkaufszentren im Non-Food-Bereich zu definieren, in denen das Warenangebot auf einzelne Branchen beschränkt ist. Sie seien bau- und planungsrechtlich den Einkaufszentren gleichzustellen, müssten aber im Unterschied zu diesen weder von der Lage noch von der Grösse her einem Orts- oder Quartierkern zugeordnet sein.

Die einheitliche Behandlung aller Formen von Einkaufszentren im geltenden Planungs- und Baugesetz (§ 169 Abs. 1), ungeachtet ihres Warenangebots, führte in den vergangenen Jahren bei deren Planung immer wieder zu grösseren Auseinandersetzungen. Gleich der in der Initiative «Einkaufen vor Ort – Grosszentren mit Mass» verfolgten Stossrichtung erachten wir aufgrund der bisherigen praktischen Erfahrungen eine Differenzierung zwischen Einkaufs- und Fachmarktzentren als 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, künftig strengeren planerischen, strukturellen und erschliessungsmässigen Anforderungen zu genügen als Fachmarktzentren, die ein auf einzelne Branchen beschränktes Warenangebot für den mittel- und langfristen Bedarf führen und Güter des täglichen und des häufigen periodischen Bedarfs nur in einem beschränkten Mass anbieten dürfen. Der Ihnen mit dieser Botschaft unterbreitete Entwurf für eine Änderung des Planungs- und Baugesetzes setzt diese Überlegungen in weitgehender Übereinstimmung mit den Initiativbegehren um (§§ 169–171 PBG). Die Grenze, bis zu der das Warenangebot an Gütern des täglichen und des häufigen periodischen Bedarfs noch als untergeordnet gilt, wird in der Verordnung festzulegen sein. Diese Lösung schafft einerseits die nötige Klarheit sowohl für die Planenden wie auch für die rechtsanwendenden Behörden, gewährleistet andererseits aber jene Flexibilität, die für allfällige Anpassungen notwendig ist, wenn sich die getroffene Regelung in der Praxis als unzweckmässig erweisen sollte.

Die Initiantinnen und Initianten verlangen mit ihrem Initiativtext keine Zuordnung von Fachmarktzentren zu einem Orts- oder Quartierkern mehr. Dieser Vorschlag entspricht auch der von uns verfolgten Stossrichtung. So dürfen Fachmarktzentren gemäss unserem Entwurf mit ihrem auf einzelne Branchen beschränkten Warenangebot für den mittel- und langfristigen Bedarf nur in einem untergeordneten Mass Güter des täglichen und des häufigen periodischen Bedarfs führen und bleiben damit weitestgehend ohne Auswirkungen auf die bestehenden Grundversorgungsstrukturen. Anders verhält es sich bei Einkaufszentren, die unbeschränkt Waren für

den täglichen und den häufigen periodischen Bedarf zum Verkauf anbieten. Deren Zulässigkeit soll sich nach dem Initiativbegehren nach wie vor nach ihrer möglichen Zuordnung zu einem Orts- oder Quartierkern richten. Diese Forderung beruht auf der bisherigen Zuordnungsregel des Planungs- und Baugesetzes, die den unterschiedlichen strukturellen Gegebenheiten in unserem Kanton (Agglomeration, Regionszentren, ländliche Gebiete) nicht mehr zu genügen vermag, wie nachgerade die dazu ergangene, auf einer funktionalen Betrachtungsweise beruhende Rechtsprechung namentlich des Verwaltungsgerichtes zeigt. Massgebend soll daher fortan die angestrebte, im kantonalen Richtplan aufgezeigte Siedlungsstruktur (kantonaler Richtplan vom 25. August 1998, Koordinationsaufgabe S1-11, Bedeutung der Siedlungsstruktur) und die darin umschriebene Bedeutung und Funktion der Siedlungszentren sein, denen sich die Versorgungseinrichtungen unter Berücksichtigung ihrer Grösse und ihrer Ausrichtung (Angebot, Kundschaft) zuordnen lassen müssen (Koordinationsaufgaben S1-41 und S1-42, gross- und kleinräumige Zuordnung von publikumsintensiven Versorgungseinrichtungen). Dieses im kantonalen Richtplan angelegte Konzept, dem Sie mit der Genehmigung des kantonalen Richtplans zugestimmt haben, legen wir unserem Vorschlag für eine Gesetzesänderung zugrunde (§ 171 Abs. 1 PBG). Nicht zuletzt wird damit auch die unter dem geltenden Recht entwickelte Rechtsprechung zum Zuordnungserfordernis fortgeschrieben und in das positive Recht übernommen. Soweit also die Initiative «Einkaufen vor Ort – Grosszentren mit Mass» für die Zuordnung von Einkaufszentren auf die geltende Ordnung im Planungs- und Baugesetz zurückgreift, beantragen wir Ihnen, diese abzulehnen und dem Ihnen unterbreiteten, auf dem Strukturkonzept des kantonalen Richtplans beruhenden Änderungsentwurf den Vorzug zu geben.

7. Einsprache- und Beschwerdeberechtigung der Gemeinden

Schliesslich verlangt die Initiative, dass Gemeinden gegen Bebauungspläne von Einkaufszentren und Fachmärkten einer benachbarten Gemeinde einsprache- und beschwerdeberechtigt sein sollen. Dieses Begehren deckt sich im Wesentlichen mit der in der Praxis schon unter heutigem Recht entwickelten geltenden Rechtsprechung. Es rechtfertigt sich allerdings, in dieser Frage durch eine eindeutige gesetzliche Regelung Klarheit zu schaffen. Deshalb sehen wir in der Ihrem Rat vorgeschlagenen Gesetzesänderung vor, die Einsprache- und Beschwerdeberechtigung von Gemeinden, die durch ein Einkaufs- oder Fachmarktzentrum in ihren schutzwürdigen Interessen betroffen sind, ausdrücklich festzuschreiben (§ 207 Abs. 1f PBG). Immerhin soll aber, wie daraus hervorgeht, auch für eine benachbarte Gemeinde eine durch das Zentrum verursachte Betroffenheit in ihren schutzwürdigen Interessen – vorweg also eine Verletzung der Gemeindeautonomie – vorausgesetzt sein. Dagegen schränken wir den Kreis der einsprache- und beschwerdeberechtigten Gemeinden abweichend vom Initiativbegehren nicht auf die unmittelbar benachbarten Gemeinden ein. Vielmehr stellen wir auf die Betroffenheit der Gemeinden ab, weshalb je nach den zu erwartenden Auswirkungen eines Zentrums weitere, allenfalls auch ausserhalb eines Regionalplanungsverbandsgebietes liegende Gemeinden befugt sind, Einsprache oder Beschwerde zu erheben und auf diese Weise an der Zentrumsplanung mitzuwirken.

8. Zusammenfassung

Die mit der Initiative «Einkaufen vor Ort – Grosszentren mit Mass» verfolgten Anliegen haben in der Ihnen unterbreiteten Änderung des Planungs- und Baugesetzes, wie wir sie schon vor der Lancierung der Initiative durch den Detaillistenverband des Kantons Luzern in die Wege leiteten, in weiten Teilen Berücksichtigung und in den Gesetzestext Eingang gefunden. Namentlich die Ergebnisse der Verhandlungen, die das Baudepartement nach der Erwahrung der Initiative «Einkaufen vor Ort – Grosszentren mit Mass» mit dem Initiativkomitee aufnahm, führten – verglichen mit der Vernehmlassungsvorlage – nochmals zu Anpassungen am Änderungsentwurf. Mit diesen Anpassungen haben wir die Grundlage geschaffen, die es dem Initiativkomitee erlaubt, nach der Beratung der Ihrem Rat vorgelegten Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes einen Rückzug der Initiative in Betracht zu ziehen.

In einigen Punkten beruhen die in der Initiative formulierten Begehren noch auf den bisherigen, überholten Regelungen des Planungs- und Baugesetzes. Diese sind mit dem unseren Änderungsvorschlägen zugrunde gelegten Konzept zur planerischen Behandlung von Einkaufs- und Fachmarktzentren, welchem Sie mit der Genehmigung des kantonalen Richtplans vom 25. August 1998 zugestimmt haben, nicht vereinbar. Diesem Konzept, das – gleich den Anliegen der Initiantinnen und Initianten – auf eine geordnete, auf die angestrebte Besiedlung, die Umwelt und den Verkehr abgestimmte und mit der übrigen Gesetzgebung koordinierte Entwicklung hinzielt, vermögen allein die von uns vorgeschlagenen Änderungen der Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes zu den Einkaufs- und Fachmarktzentren zu genügen. Deshalb beantragen wir Ihnen mit der vorliegenden Botschaft, die Initiative «Einkaufen vor Ort – Grosszentren mit Mass» abzulehnen.

III. Vernehmlassungsverfahren zum Entwurf einer Änderung des Planungs- und Baugesetzes

Das Baudepartement führte mit unserer Ermächtigung ab Mitte November 1999 bis Ende Februar 2000 ein breit abgestütztes Vernehmlassungsverfahren zur Änderung des Planungs- und Baugesetzes durch. Der Vorentwurf der Gesetzesänderung und ein Fragenkatalog dazu wurden den im Kanton Luzern vertretenen Parteien, den Gemeinderäten, den Regionalplanungsverbänden, dem Verband Luzerner Gemeinden, dem Gemeindeammännerverband, dem Gemeindeschreiberverband, der Vereinigung Luzerner Gemeindeingenieure, dem Verwaltungsgericht, allen Departementen, dem Gewerbeverband, dem Detaillistenverband, den Fachverbänden für die Bauwirtschaft, die Architekten und die Ingenieure, dem Luzerner Bauernverband, den regionalen Wirtschaftsförderungen, verschiedenen Umweltverbänden und weiteren interessierten Organisationen zur Stellungnahme unterbreitet.

Insgesamt gingen rund 100 Stellungnahmen und beantwortete Fragebogen ein. Darin wurden die Ziele und Anliegen der Vorlage überwiegend begrüsst. Insbesondere fanden die Vorschläge für eine Neuordnung des Systems der Bau-, der Nichtbau-

und der Schutzzonen, für eine moderate Lockerung der Planungspflicht bei Campingplätzen, für eine differenzierte Regelung der Anforderungen bei Einkaufszentren einerseits und Fachmärkten andererseits und für die Einführung des Konzentrationsmodells bei Baubewilligungsverfahren auf der Stufe des Kantons Zustimmung. Ebenso unterstützt wurden die Anpassung des Planungs- und Baugesetzes an die revidierten Vorschriften des Raumplanungsgesetzes zur Landwirtschaftszone und zum Bauen ausserhalb der Bauzonen sowie die Ausschöpfung der dem Kanton hier gewährten Regelungskompetenzen. Einigkeit herrschte darüber, für Streitigkeiten auf dem Gebiet des Planungs- und Baurechts wieder eine abschliessende Rechtsmittelordnung im Planungs- und Baugesetz zu schaffen, die in verschiedenen Gesetzen enthaltenen Bestimmungen zu kommunalen Richtplänen, zu Baulinien und zu uns beratenden Kommissionen zu vereinheitlichen und soweit möglich aufzuheben. Bejaht wurde schliesslich auch die Absicht, Bestimmungen von untergeordneter Bedeutung oder von eher technischer Natur künftig auf dem Verordnungsweg zu erlassen.

Grossen Raum nahmen in den Vernehmlassungen die Ausführungen zu den Vorschlägen für eine Neugestaltung des Erschliessungsrechts und zu den überarbeiteten Vorschriften betreffend die Einkaufs- und Fachmarktzentren ein. Hier sind unterschiedliche, ja gegensätzliche Meinungen geäussert worden, wobei die mit unserer neuen Ordnung verfolgte Stossrichtung jeweils mehrheitlich Zustimmung fand. Dies gilt einmal für unsere Absicht, bei der Regelung des Erschliessungsrechts einzig einen minimalen, den bundesrechtlichen Anforderungen genügenden Standard vorzugeben und den zuständigen Gemeinden den Entscheid zu überlassen, inwieweit sie mit Blick auf die konkreten Verhältnisse und Bedürfnisse weiter reichende Aussagen zur Erschliessungsplanung vorsehen wollen. Gleiches trifft für den Themenbereich Einkaufs- und Fachmarktzentren zu, wo unser Vorschlag Unterstützung fand, diese beiden Zentrumsformen zu unterscheiden und künftig nicht mehr die gleichen planerischen und baulichen Anforderungen an sie zu stellen. Weitgehende Zustimmung erhielt auch unser Vorschlag, im Baubewilligungs- gleich wie im Gestaltungsplanverfahren von einer besonderen Qualifikation des Planverfassers abzusehen; kritisch äusserten sich dazu vor allem die betroffenen Berufsverbände. Überwiegend abgelehnt wurde die Pflicht zur Genehmigung von Gestaltungsplänen durch den Regierungsrat in besonderen Fällen, weshalb wir auf diese Ergänzung verzichtet haben.

Die im Vernehmlassungsverfahren vorgebrachten Meinungen und Änderungsvorschläge haben wir einlässlich geprüft und bei der Ausarbeitung des nun vorliegenden Entwurfs für eine Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes berücksichtigt. Auf die wichtigsten Vorbringen, insbesondere zu den zuvor angeführten Themenbereichen, werden wir in unseren Erläuterungen zu den einzelnen geänderten Gesetzesbestimmungen zurückkommen (vgl. Teil V). Im Übrigen werden wir rechtzeitig auf die Beratung der Änderung des Planungs- und Baugesetzes hin auch die neue, gesamthaft zu überarbeitende Planungs- und Bauverordnung, auf die in dieser Botschaft an verschiedener Stelle hingewiesen wird, im Entwurf vorlegen.

IV. Hauptthemen der vorgeschlagenen Gesetzesänderung

1. Nutzungszonen, Arten und Definitionen (§§ 35, 38, 39, 44–60 PBG)

Die geltende gesetzliche Ordnung mit Vorschriften zum Mindestinhalt eines Zonenplans, zu Zonenüberlagerungen, zum Begriff und zur Unterteilung der Bauzonen sowie zu den einzelnen Bau-, Nichtbau- und Schutzzonenarten ist unübersichtlich und steht in verschiedenen Punkten im Widerspruch zum Bundesrecht und zur Rechtsprechung. Es finden sich Doppelnormen sowie unnötige, wenig verständliche oder kaum praktikable Bestimmungen. Mit der Revision wollen wir ein einfaches und übersichtliches Zonensystem, das mit dem übergeordneten Recht und der Gerichtspraxis übereinstimmt, den Gemeinden aber bei der Festlegung der konkreten Bau-, Nichtbau- und Schutzzonen dennoch eine möglichst hohe Autonomie belässt. Neu werden nur noch die typischen und häufigsten Zonen genannt. Allein für diese Zonen führt das Gesetz eine Definition an, wobei die Gemeinden davon abweichen können. Zu einer Arbeitszone zusammengeführt werden die Industriezone und die Gewerbezone. Überdies findet der bundesrechtliche Begriff der Störung, dem im kantonalen Recht praktisch keine selbständige Bedeutung mehr zukommt, keine Verwendung mehr. Die flexible Ausgestaltung des Zonensystems erlaubt es, künftigen Entwicklungen besser Rechnung zu tragen. Da die vom Planungs- und Baugesetz vorgegebene Zonenordnung nicht mehr abschliessend ist, die Gemeinden also bei der Wahl weiterer Nutzungszonen eine erhöhte Planungsautonomie geniessen, bleiben Gültigkeit und Anwendbarkeit der in den bestehenden Ortsplanungen festgelegten Nutzungszonen gewahrt. Die neuen Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes zum Inhalt und zur Ausgestaltung von Zonenplänen lösen folglich keine Revisionen der geltenden kommunalen Nutzungsplanungen aus.

2. Erschliessung (§§ 40–43 PBG, § 49 des Strassengesetzes, §§ 1, 3 und 4 des Weggesetzes)

Die Regelungen zur kommunalen Erschliessungsrichtplanung, die sich heute in verschiedenen Gesetzen (Planungs- und Baugesetz, Strassengesetz, SRL Nr. 755, sowie Weggesetz, SRL Nr. 758a) finden, werden im Planungs- und Baugesetz zusammengeführt. Dabei sehen wir vor, dem kommunalen Erschliessungsrichtplan gemäss § 40 PBG neu die Funktion des in Artikel 19 des Raumplanungsgesetzes geforderten Erschliessungsprogramms zukommen zu lassen. Folglich hat der kommunale Erschliessungsrichtplan die für die Erschliessung der Bauzonen erforderlichen, durch die Gemeinden zu erstellenden Erschliessungsanlagen zu benennen, die Prioritäten festzulegen und die mutmasslichen Kosten anzuführen. Dabei geben wir mit unserer

Regelung einen Minimalstandard vor, dem alle Gemeinden zu entsprechen haben. Die Gemeinden werden so zu einer dem Erschliessungsprogramm genügenden Planung verpflichtet. Ihnen verbleibt aber ein weiter, bundesrechtlich zulässiger Planungsspielraum. Je nach den Bedürfnissen der Gemeinden, die aufgrund ihrer Grösse, Lage und Siedlungsstruktur sehr unterschiedlich sein können, kann so die Erschliessungsplanung – etwa bei schwierigen Erschliessungsverhältnissen – punktuell oder grossflächig erweitert und verfeinert werden. Unzweckmässig und wohl auch mit der Gemeindeautonomie nicht zu vereinbaren wäre es dagegen, die Gemeinden mit einer gesetzlichen Regelung in jedem Fall zu weiter reichenden, teuren, aufwendigen und für eine Beurteilung ihrer Nutzungsordnung gar nicht benötigten Erschliessungsrichtplanungen zu verpflichten, zumal solche Pläne kaum zeit- und problemgerecht erarbeitet und umgesetzt werden könnten.

Im Weiteren zu regeln sind – wie bundesrechtlich vorgeschrieben – die Folgen des nicht den zeitlichen Vorgaben im Erschliessungsrichtplan gemässen Handelns durch die Gemeinden, steht den Interessierten in diesen Fällen doch der Anspruch zu, anstelle der Gemeinden die Erschliessung an die Hand zu nehmen oder die dafür erforderlichen Kosten zu bevorschussen. Schliesslich ist eine gesetzliche Grundlage zu schaffen, die es umgekehrt den Gemeinden erlaubt, dort anstelle der an sich zuständigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer Erschliessungshandlungen vorzunehmen, wo sich diese nicht einigen können und das öffentliche Interesse ein Handeln gebietet.

3. Landwirtschaftszone, Bauen ausserhalb der Bauzonen (§§ 54, 54a und 180–183 PBG)

Die Bestimmungen im Planungs- und Baugesetz zur Landwirtschaftszone und zu den Ausnahmemöglichkeiten für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen sind den in der Volksabstimmung vom 7. Februar 1999 gutgeheissenen und vom Bundesrat auf den 1. September 2000 in Kraft gesetzten Änderungen des Raumplanungsgesetzes anzupassen. Dabei unterbreiten wir Ihnen den Vorschlag, die im Bundesrecht den Kantonen gewährten Möglichkeiten auszuschöpfen. Für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen sind besondere kantonale Ausnahmen von der Zonenkonformität vorgesehen und in besonders bezeichneten Landwirtschaftszonen Bauten, Anlagen und Nutzungen gestattet, deren Zweck über die innere Aufstockung eines landwirtschaftlichen Betriebs hinausreicht. Die Anforderungen, die bei der Bestimmung der zuletzt genannten Speziallandwirtschaftszone zu beachten sind, werden wir im Sinn der Vorgaben in § 54 Absatz 4 PBG in der Verordnung näher umschreiben. Für weitere kantonalrechtliche Regelungen besteht – gerade auch mit Blick auf die umfassenden Ausführungsvorschriften in der total revidierten Raumplanungsverordnung – weder Raum noch ein Bedarf, weshalb im Übrigen Verweise auf das Bundesrecht oder – wo es dem besseren Verständnis dient – die Wiedergabe des Bundesrechts genügen.

4. Einkaufs- und Fachmarktzentren (§§ 169–173 PBG)

Mit den Ihnen mit dieser Botschaft unterbreiteten Änderungen der Bestimmungen zu den Einkaufszentren beabsichtigen wir nicht, die geltende, im Wesentlichen am 1. Januar 1978 in Kraft getretene Regelung gänzlich neu zu gestalten. Einkaufszentren haben aufgrund ihrer Auswirkungen auf die Umwelt, die Erschliessung, den Verkehr und die Grundversorgung speziellen Anforderungen zu genügen; ihre Erstellung aber soll gleichwohl möglich bleiben. Aufgrund der ungleichen Auswirkungen von Einkaufs- und Fachmarktzentren vorweg auf die Grundversorgung schlagen wir Ihnen jedoch – gleich wie in der Initiative «Einkaufen vor Ort – Grosszentren mit Mass» des Detaillistenverbandes des Kantons Luzern angeregt (siehe Teil II der Botschaft) – vor, neu zwischen diesen beiden Formen von Zentren zu unterscheiden. Einkaufszentren bieten ohne Einschränkung auch Waren für den täglichen und häufigen periodischen Bedarf an, während Fachmarktzentren über ein auf einzelne Branchen beschränktes Warenangebot für den mittel- und langfristigen Bedarf verfügen und Waren für den täglichen und häufigen periodischen Bedarf nur in einem beschränkten Mass führen dürfen. An diese Unterscheidung sind einzelne Voraussetzungen geknüpft, die Einkaufs- oder Fachmarktzentren je nach ihrer Ausgestaltung zu erfüllen haben.

Vor allem Einkaufszentren sind mit spürbaren Auswirkungen auf die Grundversorgung der Bevölkerung verbunden, weshalb solche Zentren erhöhten Anforderungen an ihre Einordnung in die anzustrebende Siedlungs- und Versorgungsstruktur zu genügen haben. Massgebend soll dabei die angestrebte, im kantonalen Richtplan vom 25. August 1998 aufgezeigte Siedlungsstruktur und die darin umschriebene Bedeutung und Funktion der Siedlungszentren sein, denen sich die Versorgungseinrichtungen unter Berücksichtigung ihrer Grösse und ihrer Ausrichtung zuordnen lassen müssen. Unserem Vorschlag für eine Änderung der Bestimmungen zu den Einkaufs- und Fachmarktzentren legen wir daher dieses im kantonalen Richtplan verankerte Konzept zugrunde, dem Sie mit der Genehmigung des kantonalen Richtplans zugestimmt haben. Zudem dürfen Fachmarktzentren – im Vergleich zu Einkaufszentren – angesichts ihres Warenangebots, das in der Regel Güter mit einem grösseren Platzbedarf umfasst, mehr Nettoflächen aufweisen, bis für ihre Realisierung ein Sondernutzungsplan (Gestaltungsplan, Bebauungsplan) erforderlich und der gegebenenfalls notwendige Bebauungsplan durch die Stimmberechtigten oder das Gemeindeparlament zu beschliessen ist. Schliesslich sehen wir angesichts der vielfach gemeindeübergreifenden Auswirkungen von Einkaufs- und Fachmarktzentren eine ausdrückliche gesetzliche Regelung vor, wonach es in solchen Fällen einer Abstimmung der Massnahmen, die zur Vermeidung oder Verminderung von unerwünschten Beeinträchtigungen geboten sind, auf der jeweils geeigneten Ebene (interkommunal, regional, kantonal) bedarf. Eine weiter reichende, eigentliche Positivplanung im kantonalen oder regionalen Richtplan, wie sie auch in der Initiative «Einkaufen vor Ort – Grosszentren mit Mass» gefordert wird, ist dagegen unzweckmässig. Zwar sind auf dem Gebiet des Detailhandels auch in Zukunft sich wandelnde Bedürfnisse zu erwarten und Neuerungen daher nicht oder nur schwer voraussehbar. Ein Bedarf für zusätzliche Grosszentren – neben den bekannten Standorten – dürfte aber 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.

5. Camping (§§ 174–177 PBG)

Die Vorschriften zu den Campingplätzen haben sich weitgehend bewährt; immerhin sind sie – insbesondere mit Blick auf das Verordnungsrecht – sehr detailliert. In der Praxis bereitete in erster Linie die geltende, restriktive Regelung für das Campieren ausserhalb von Campingplätzen Probleme. In dem Ihrem Rat unterbreiteten Entwurf für eine Änderung des Planungs- und Baugesetzes unterscheiden wir zwischen regelmässigem Campieren und Kurzcamping unter 30 Tagen. Die vorgeschlagene Regelung für das Kurzcamping entspricht weitestgehend der heutigen, in der Praxis gut eingeführten Ordnung. Dagegen wird beim regelmässigen Campieren – anders als im bisherigen Recht – nicht mehr in jedem Fall die Schaffung einer entsprechenden Nutzungszone verlangt. Bis zu einer bestimmten Grösse (3000 m^2; 20 Standplätze) können Campingplätze allein gestützt auf ein Bewilligungsverfahren eingerichtet und betrieben werden, wobei der Betrieb solcher «Kleincampingplätze» auf das Sommerhalbjahr beschränkt zu bleiben hat. Für «Kleincampingplätze» gelten die gleichen hohen baulichen und betrieblichen Anforderungen wie für Ganzjahresplätze, die nebst der Baubewilligungs- weiterhin auch der Planungspflicht unterliegen. Die Ausführungsbestimmungen insbesondere zu den baulichen und betrieblichen Anforderungen werden wir wiederum auf dem Verordnungsweg festlegen, allerdings in erheblich vereinfachter Form und ohne dafür – wie heute – eine spezielle Verordnung zu erlassen.

6. Baubewilligungsverfahren (§§ 184, 185, 188 ff. und 198 PBG)

Im geltenden Recht enthalten Gesetz und Verordnung Vorschriften, die teils in grundsätzlicher Art, teils ganz konkret bestimmen, welche Bauten und Anlagen oder Änderungen daran (baulich oder in ihrer Nutzung) einer ordentlichen, einer vereinfachten oder keiner Baubewilligung bedürfen. In dem Ihrem Rat mit dieser Botschaft unterbreiteten Gesetzesentwurf ist abweichend davon einzig noch festgelegt, wann und nach welchen Grundsätzen für Bauten, Anlagen oder Änderungen daran – 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 Erkenntnis-

sen aus der Praxis oder Entwicklungen in der Rechtsprechung einfacher und schneller entsprochen werden. Für das vereinfachte Baubewilligungsverfahren legt das Gesetz die Erleichterungen gegenüber dem ordentlichen Verfahren fest; dabei wird der bundesrechtlich zulässige Rahmen ausgeschöpft.

Im Weiteren gilt es, im Baubewilligungsverfahren die nun auch bundesrechtlich in Artikel 25a des Raumplanungsgesetzes geforderte Verfahrenskoordination soweit als möglich zu optimieren. Dazu sehen wir vor, auf kantonaler Stufe das Konzentrationsmodell einzuführen, sodass in allen Verfahren – neben den Entscheiden und Verfügungen der Gemeinde(n) und gegebenenfalls des Bundes – stets nur noch ein einziger kantonaler Entscheid ergehen wird. In diesem Entscheid werden die im Einzelnen betroffenen, durch die verschiedenen Spezialgesetze geregelten Interessen zu berücksichtigen und aufeinander abzustimmen sein. Das neue Modell erlaubt es noch mehr als heute, sachgerechte, widerspruchsfreie und für die Gesuchstellenden verständliche Entscheide zu treffen. Diese Entscheide lassen sich zudem schnell und günstig fällen. Im Einzelnen werden wir die sachlichen und zeitlichen Ziele und Vorgaben gestützt auf die Erfahrungen der Baugesuchszentrale im Raumplanungsamt nach den bewährten Grundsätzen der wirkungsorientierten Verwaltung festlegen und gemäss den getroffenen Vereinbarungen überprüfen und umsetzen.

Im Verhältnis zwischen Kanton und Gemeinden halten wir mit unserem Entwurf am geltenden Koordinationsmodell fest, das auf die im Baurecht vorgesehene und bewährte Aufgabenteilung Rücksicht nimmt und den Gemeinden die nötige Verantwortung und Autonomie gewährt.

V. Die geänderten Gesetzesbestimmungen im Einzelnen

1. Planungs- und Baugesetz

§ 2 Absatz 1

In Absatz 1 dieses Paragraphen werden die im Planungs- und Baugesetz geregelten Planungsinstrumente angeführt, bei deren Aufstellung, Erlass und Genehmigung die zuständigen Behörden die Planungsziele und -grundsätze des Raumplanungsgesetzes zu beachten haben. Deshalb ist in diesem Absatz der Vollständigkeit halber auch der kantonale Nutzungsplan gemäss den §§ 33a f. des Gesetzesentwurfs zu nennen, ohne dass die Bestimmung inhaltlich geändert würde. Gleichzeitig ist von der bisherigen wörtlichen Wiedergabe der in Artikel 1 und 3 des Raumplanungsgesetzes umschriebenen Planungsziele und -grundsätze abzusehen, die ohnehin von Bundesrechts wegen gelten.

§ 4

Nach der geltenden Regelung befassen sich drei verschiedene, jeweils auf einer anderen gesetzlichen Grundlage beruhende Gremien mit Fragen der Siedlungs- und Verkehrsplanung, nämlich die Raumplanungskommission (§ 4 PBG), die Fachkommission für Verkehr (§ 18 des Strassengesetzes) und das Koordinationsgremium Wirtschaft, Umwelt, Raumordnung und Verkehr (WURV; § 4 des Gesetzes über den öffentlichen Verkehr und den schienengebundenen Güterverkehr). Die Aufgabenbereiche dieser Gremien überschneiden sich. So berät die Raumplanungskommission den Regierungsrat in Raumplanungsfragen, insbesondere bei Anpassungen des kantonalen Richtplans und bei der Genehmigung regionaler Richtpläne. Die gleiche Aufgabe fällt der Fachkommission für Verkehr in Verkehrsfragen zu, etwa bei der lang- und mittelfristigen Planung und Koordinierung des öffentlichen und des privaten Verkehrs. Das Koordinationsgremium WURV schliesslich dient der sachlichen, örtlichen, zeitlichen und finanziellen Abstimmung der Planungen und Entscheide in den Bereichen Wirtschaft, Umwelt, Raumordnung und Verkehr. Diese Lösung ist aus heutiger Sicht nicht zweckmässig. Vielmehr sind die erwähnten Aufgaben bei einem Beratungsgremium zusammenzuführen, was eine gesamtheitlichere Sicht und damit eine erhöhte Abstimmung der wirtschafts-, umwelt-, raumordnungs- und verkehrsrelevanten Planungen und Entscheide sicherstellt. Zudem führt der regelmässige Einsatz des einen Gremiums zu einem höheren Wissensstand unter den Mitgliedern. Schliesslich erlaubt die organisatorische Zusammenlegung eine Vereinfachung der Abläufe und eine Verringerung des administrativen Aufwands.

Wir schlagen deshalb vor, im Planungs- und Baugesetz anstelle der bisherigen Vorschriften zur Raumplanungskommission die Grundlage für die Einsetzung einer Fachkommission vorzusehen, die uns in Raumordnungs- und Verkehrsfragen beraten und – unter Berücksichtigung der Aspekte Wirtschaft und Umwelt – auf eine sachliche, örtliche, zeitliche und finanzielle Abstimmung der in diesen Bereichen notwendigen Planungen und Entscheide hinarbeiten soll. Den Namen der Kommission, ihre Aufgaben und ihre Organisation werden wir in der Verordnung festlegen; die im Vernehmlassungsverfahren dazu vorgebrachten Anregungen werden wir berücksichtigen. Hinfällig werden mit der neuen Lösung die bisherigen Regelungen im Strassengesetz (§ 18) zur Fachkommission für Verkehr und im Gesetz über den öffentlichen Verkehr und den schienengebundenen Güterverkehr (§ 4) zur Koordination. In diesen Bestimmungen sind nur noch Verweise auf die im Planungs- und Baugesetz eingesetzte Fachkommission vorgesehen (vgl. Teil II des Änderungsentwurfs).

§ 5

Bei der Beratung des Planungs- und Baugesetzes hiess Ihr Rat im Jahr 1989 die Schaffung einer Nutzungsplanungskommission gut. Diese Kommission sollte – ähnlich einer Ombudsstelle – insbesondere dort eine vermittelnde Rolle wahrnehmen, wo über die künftige Entwicklung einer Gemeinde zwischen dem planenden Gemeinwesen und den kantonalen Fachstellen – vorweg dem Raumplanungsamt – unterschiedliche Auffassungen und Vorstellungen bestehen. Dadurch sollten mögliche Spannungen bei Planungsfragen zum Voraus verhindert oder alsdann abgebaut werden. Die Nutzungsplanungskommission kam allerdings bis zum heutigen Zeitpunkt gesamt-

haft bloss fünfmal, also bei weit weniger als 1 Prozent der uns vorgelegten Begehren um die Genehmigung von Zonen- und Bebauungsplanänderungen zum Einsatz. Diese sehr wenigen Verfahren vor der Kommission trugen – mangels neuer Erkenntnisse – überdies nicht zu einer Bereinigung der Konflikte bei, sondern führten vielmehr zu unerwünschten und letztlich mehrmonatigen Verzögerungen der betroffenen Genehmigungsverfahren.

Diese Erfahrungen in den letzten Jahren zeigen, dass die Nutzungsplanungskommission die ihr von Ihrem Rat zugedachte Rolle nicht erfüllen konnte und vor allem auch gar nicht zu erfüllen brauchte. Dank dem Vorprüfungsverfahren und den diesem Verfahren meist noch vorausgehenden Vorbesprechungen lassen sich allfällige Differenzen rechtzeitig erkennen und zumeist vor der Beschlussfassung durch die zuständigen Organe über die Zonen- und Bebauungspläne klären, zumal die mit den Planungsaufgaben betrauten Behörden des Kantons und der Gemeinden ohne weiteres in der Lage sind, solche Differenzen ohne Beteiligung der Nutzungsplanungskommission zu bereinigen. Auf jeden Fall rechtfertigen es die wenigen Konflikte nicht, die eigens zu deren Lösung geschaffene Kommission aufrecht zu erhalten. In Übereinstimmung mit dem Ergebnis des Vernehmlassungsverfahrens beantragen wir Ihnen daher, den § 5, der die gesetzliche Grundlage für die Einsetzung der Kommission bildet und deren Aufgaben regelt, ersatzlos zu streichen.

§ 6 Absatz 3b

Der Information und der Mitwirkung der Bevölkerung kommt in Planungsfragen eine grosse Bedeutung zu. Namentlich kann die Mitwirkung bei Richt- und Nutzungsplanungen durch das Recht der Bevölkerung gewährt werden, im öffentlichen Auflageverfahren Vorschläge einzureichen und Einwendungen zu erheben, wie dies § 6 Absatz 3b vorsieht. Der Vollständigkeit halber ist hier zusätzlich auf das öffentliche Auflageverfahren bei kantonalen Nutzungsplänen zu verweisen und die fragliche Bestimmung folglich durch einen Hinweis auf § 33b zu ergänzen.

§ 8

Die Bestimmungen zu den regionalen Richtplänen haben sich grundsätzlich bewährt; an den geltenden Regelungen soll daher im Wesentlichen festgehalten werden. Demnach sehen wir nur punktuelle, der Vereinfachung und der Verdeutlichung dienende Anpassungen vor:

Von verschiedener Seite wurde im Vernehmlassungsverfahren vorgebracht, im Planungs- und Baugesetz sei zu präzisieren, wann es zur Lösung raumwirksamer Aufgaben einer Koordination der dazu notwendigen planerischen Massnahmen auf regionaler Ebene – also in einem regionalen Richtplan – bedürfe. Einmal trifft dies in den vom Gesetz oder vom kantonalen Richtplan ausdrücklich genannten Fällen zu. Dabei handelt es sich etwa um die regionalen Wander- und Radwegnetze (§§ 2 Abs. 1 und 21 Abs. 1 des Weggesetzes), die Bezeichnung von erhaltenswerten Kleinsiedlungen (kantonaler Richtplan vom 25. August 1998, Koordinationsaufgabe S1-31), die Entwicklungsschwerpunkte von regionaler Bedeutung (Koordinationsaufgabe S3-13), die Landschaftsschutzgebiete von regionaler Bedeutung (Koordinationsaufgabe L3-14), die regionale Wasserversorgungsplanung (Koordinationsaufgabe E3-13) oder die

regionale Energieplanung (Koordinationsaufgabe E4-12). Daneben kann ein Handeln der Regionalplanungsverbände geboten sein, wo sich mit Blick auf die zu lösenden Aufgaben eine Koordination auf regionaler Ebene sonst wie aufdrängt. Durch die neue Formulierung der Bestimmung in Absatz 1 soll in diesem Punkt Klarheit geschaffen und die notwendige Aufgabenteilung zwischen Kanton, Regionen und Gemeinden bei der Bewältigung raumplanerischer Anliegen – entgegen der in den vergangenen Jahren zu beobachtenden Tendenz – wieder besser zum Ausdruck gebracht werden.

Im Weiteren soll von der bisher in jedem Fall zwingend verlangten Anhörung der Raumplanungskommission im Genehmigungsverfahren für regionale Richtpläne abgesehen werden (Abs. 2). Der Beizug dieser Kommission rechtfertigte sich sehr wohl bei der Überarbeitung des kantonalen Richtplans; die zwingende Anhörung dieses Gremiums bei der Erarbeitung und bei der Anpassung von regionalen Richtplänen geht jedoch – wie die Erfahrungen gezeigt haben – zu weit und hat sich als nicht notwendig erwiesen. Überdies tritt an die Stelle der Raumplanungskommission eine neue Fachkommission, die uns gemäss dem neu vorgeschlagenen § 4 in erster Linie als Beratungsorgan für kantonal bedeutsame Raumordnungs- und Verkehrsfragen zur Verfügung stehen soll. Ohne weiteres werden wir allerdings die Fachkommission im Genehmigungsverfahren für regionale Richtpläne zur Beratung hinzuziehen können, wenn sich dies bei wichtigen und grundsätzlichen Fragen als sachgerecht erweisen sollte.

Schliesslich werden die Zuständigkeit, das Verfahren und das Verhältnis zu anderen regionalen oder kommunalen Richtplänen im Sinne einer Grundsatzregelung ausschliesslich im Planungs- und Baugesetz festgelegt, sodass sich entsprechende Vorschriften in Spezialgesetzen – etwa im Weggesetz (Kapitel V.2.b der Botschaft) – erübrigen.

§ 9

Die Bestimmungen zu den kommunalen Richtplänen im Planungs- und Baugesetz (§§ 9 und 40; Richtplan für die Bauzonenerschliessung), im Strassengesetz (§ 49; Richtplan für das Gemeindestrassennetz) und im Weggesetz (§§ 1 ff.; Fusswegrichtplan), die sich mit der Erschliessung befassen, sind im Planungs- und Baugesetz zusammenzufassen. Dabei sehen wir vor, in § 9 die Zuständigkeiten und zum Teil das Verfahren beim Erlass von kommunalen Richtplänen zu regeln. Die weiteren Verfahrensvorschriften finden sich in den §§ 10 ff. § 40 schliesslich bestimmt den Inhalt des kommunalen Erschliessungsrichtplanes, den allein alle Gemeinden zwingend zu erlassen haben und der namentlich das Gemeindestrassen- und Fusswegnetz mit zu umfassen hat.

§ 11

Gemäss Artikel 9 Absatz 1 des Raumplanungsgesetzes 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 Raumplanungsgesetz). Abweichend davon bestimmt § 11 Absatz 1, dass Richtpläne für alle Behörden – also auch für die Behörden des erlassenden Gemein-

wesens – in jedem Fall erst mit ihrer Genehmigung verbindlich werden. Abgesehen von dieser Abweichung zum Bundesrecht ist die Bestimmung auch aus sachlichen Gründen zu ändern, 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. Dementsprechend ist in Übereinstimmung mit dem Bundesrecht eine differenzierte Regelung der Behördenverbindlichkeit vorzusehen.

Festzuhalten ist an der Bestimmung, dass Richtpläne das Grundeigentum nicht beschränken. Die im Richtplan enthaltenen Aussagen sind vielmehr noch in grundeigentümerverbindliche Festlegungen überzuführen (z. B. Nutzungspläne oder Verfügungen), in welchen Verfahren den Betroffenen die entsprechenden Rechtsmittel zur Verfügung stehen.

§ 12

Organisationsrechtliche Anpassungen und neue Aufgabenzuteilungen führen bisweilen zu geänderten Zuständigkeiten der Departemente und Amtsstellen bei der Bewältigung der verschiedenen gesetzlich umschriebenen Aufträge, die durch die Verwaltung zu erfüllen sind. Um solchen Veränderungen zweckmässig Rechnung tragen zu können, sind auch im Planungs- und Baugesetz die für die einzelnen Aufgaben zuständigen Departemente und Amtsstellen nicht mehr namentlich anzuführen. Die jeweiligen Zuständigkeiten werden in der Verordnung konkret festgelegt. Deshalb soll neu «das zuständige Departement» regionale und kommunale Richtpläne vorprüfen. In der Verordnung werden wir das ab 1. Januar 2001 Bau- und Verkehrsdepartement heissende Departement als Vorprüfungsinstanz bestimmen.

§ 13 Absatz 4

Aufgrund der Neuordnung der Rechtsschutzbestimmungen im Planungs- und Baugesetz bedarf es – wie aus den Erläuterungen zu § 206 hervorgeht – 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 (§ 206 Abs. 2a des geltenden PBG, wo insbesondere die §§ 8 Abs. 2 und 9 Abs. 3 angeführt werden) und mit dem geltenden Bundesrecht übereinstimmenden Ordnung.

Noch nicht absehbar sind die Auswirkungen der laufenden Justizreform des Bundes. Aufgrund der verfassungsrechtlich neu vorgesehenen, in der Volksabstimmung gutgeheissenen Pflicht der Kantone, insbesondere für die Beurteilung von öffentlichrechtlichen Streitigkeiten richterliche Behörden zu bestellen (Art. 191b Abs. 1 der Bundesverfassung), und der in Artikel 29a der Bundesverfassung gleichzeitig neu 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. Abzuwarten bleibt jedoch die Ausführungsgesetzgebung des Bundes, gestützt auf die auch die kantonale Rechtsmittelordnung gesamthaft zu

überprüfen und – soweit erforderlich – zu revidieren sein wird. Immerhin sei schon an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass Artikel 29a der Bundesverfassung ausdrücklich durch Gesetz zu regelnde Ausnahmen von der Rechtsweggarantie zulässt.

§§ 15 Absatz 1 und 16

Der im bisherigen § 17a (neu §§ 33a f.) geregelte kantonale Nutzungsplan ist wie der Zonen- und der Bebauungsplan der Gemeinden oder der Gestaltungsplan der Grundeigentümer ein Nutzungsplan im Sinne von § 15 und daher sowohl in Absatz 1 dieses Paragraphen wie auch in § 16 zusätzlich anzuführen.

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. Raumplanungsgesetz) gleichgesetzt werden. Für das Weitere dazu verweisen wir auf unsere Erläuterungen zu § 78. Stets als Nutzungspläne im Sinn des Bundesrechts gelten im Gegensatz dazu der kantonale Nutzungsplan sowie die kommunalen Zonen- und Bebauungspläne.

§ 17

Die bereits heute bestehende Zuständigkeit des Regierungsrates zum Erlass eines kantonalen Nutzungsplanes ist aus systematischen Gründen neu in § 17 Absatz 1 festzulegen.

Im Weiteren sehen wir in § 170 Absatz 2 vor, dass Bebauungspläne für Einkaufs- und Fachmarktzentren ab einer bestimmten, dort angeführten Grösse in jedem Fall durch die Stimmberechtigten oder das Gemeindeparlament zu erlassen sind. Im Einzelnen verweisen wir dazu auf die Erläuterungen zu § 170. Zur Vermeidung von Widersprüchen ist in Absatz 3 (bisheriger Absatz 2) ein entsprechender Vorbehalt neu einzufügen.

Schliesslich sind in § 17 ausschliesslich die Entscheidungskompetenzen zu bestimmen. Daher ist im neu formulierten Absatz 4 allein noch vorzusehen, dass – wie bis anhin – der Gemeinderat über Gestaltungspläne zu entscheiden hat. Nicht mehr zu regeln ist dagegen, wer die Gestaltungspläne aufstellt (bisheriger Absatz 3); dies ergibt sich aus § 74.

Die bisherigen Absätze 1, 4 und 5 werden ohne inhaltliche Änderungen zu den Absätzen 2, 5 und 6.

§ 17a

Wie oben dargelegt, ergibt sich die Zuständigkeit des Regierungsrates zum Erlass kantonaler Nutzungspläne neu aus der Vorschrift in § 17 Absatz 1. Im Übrigen sind der Zweck des kantonalen Nutzungsplans und das dafür erforderliche Verfahren – wiederum vorweg aus systematischen Gründen – in den neu einzufügenden §§ 33a und 33b (unter dem Zwischentitel «4. Kantonaler Nutzungsplan») festzulegen. Dabei ist das Verfahren unter Beachtung der bundesrechtlichen Koordinationsvorschriften (Art. 25a Abs. 4 Raumplanungsgesetz) zu präzisieren.

§ 18 Absatz 3
Entsprechend der in den Erläuterungen zu § 206 umschriebenen Neuordnung der Rechtsschutzbestimmungen im Planungs- und Baugesetz soll in § 18 ausdrücklich geregelt werden, dass regierungsrätliche Anordnungen im Sinn dieser Bestimmung nicht mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Verwaltungsgericht angefochten werden können. Diese Regelung entspricht der bewährten geltenden Ordnung (siehe dazu den geltenden § 206 Abs. 2a, wo insbesondere § 18 angeführt wird).

Wie bereits beim § 13 ausgeführt, sind die Auswirkungen der laufenden Justizreform des Bundes allerdings auch hier noch nicht absehbar. Besonders wegen der in Artikel 29a der Bundesverfassung neu verankerten Rechtsweggarantie schliessen wir eine Ausweitung der Beschwerdemöglichkeiten im Planungsrecht nicht aus. Abzuwarten bleibt die Ausführungsgesetzgebung des Bundes dazu, gestützt auf die auch die kantonale Rechtsmittelordnung gesamthaft zu überprüfen und – soweit erforderlich – zu revidieren sein wird.

§ 19 Absatz 1
Wie wir in unseren Erläuterungen zu § 12 bereits dargelegt haben, haben organisationsrechtliche Anpassungen und neue Aufgabenzuteilungen oft Auswirkungen auf die Zuständigkeiten der Departemente und Amtsstellen bei der Bewältigung der verschiedenen gesetzlich umschriebenen Aufträge. Um solchen Veränderungen Rechnung tragen zu können, sind auch im Planungs- und Baugesetz die für die einzelnen Aufgaben zuständigen Departemente und Amtsstellen nicht mehr namentlich anzuführen. Die jeweiligen Zuständigkeiten sind in der Verordnung konkret festzulegen.

Demnach soll in § 19 wie in § 12 nur noch vorgesehen werden, dass Zonenpläne, Bau- und Zonenreglemente und Bebauungspläne dem zuständigen Departement zur Vorprüfung einzureichen sind. In der Verordnung werden wir das ab 1. Januar 2001 Bau- und Verkehrsdepartement heissende Departement als Vorprüfungsinstanz bestimmen.

§ 20 Absatz 1
Die neu gewählte Formulierung stellt klar, dass kantonale Nutzungspläne – anders als im Vernehmlassungsverfahren verschiedentlich gefordert – keiner grossrätlichen Genehmigung bedürfen.

§ 21
Der Umstand einerseits, dass Gestaltungspläne grundsätzlich nicht genehmigt werden müssen (siehe unsere Erläuterungen zu § 78), und die Sonderstellung des kantonalen Nutzungsplanes andererseits erfordern zum besseren Verständnis verschiedene Präzisierungen der Bestimmung über die Veröffentlichung solcher Pläne und Vorschriften, wobei die bisherige Ordnung inhaltlich unverändert bleibt.

Zwischentitel vor § 30
Die Aufhebung der Vorschriften zu den Niveaulinien (siehe die Erläuterungen zu § 33) erfordert eine Anpassung dieses Zwischentitels.

§ 30

Besondere Regelungen zu den Baulinien finden sich im Planungs- und Baugesetz (§§ 30 ff., 105, 136) und im Strassengesetz (§§ 62–66, 73, 74, 76, 84, 85 und 88). Gleichwohl kommt Baulinien – wie aus dem geltenden § 30 hervorgeht – 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 Planungs- und Baugesetz, 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.

Bei dieser Ausgangslage schlagen wir vor, am heutigen System, welches das Instrument der Baulinie grundsätzlich im Planungs- und Baugesetz regelt, festzuhalten. Allerdings erachten wir es als notwendig, bestehende Abweichungen von den Vorschriften des Strassengesetzes zu den Baulinien auszuräumen, zumal in diesem Bereich den Baulinien erhebliche Bedeutung zukommt. In diesem Sinn sollen die geltenden Bestimmungen in den §§ 30 und 31 in einem neu formulierten, den Bestimmungen des Strassengesetzes zu den Baulinien angepassten § 30 (Zweck und Wirkung) zusammengefasst werden. In diesem wesentlich vereinfachten Paragraphen sind nur noch die wichtigsten Grundsätze zu regeln, 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.

In einigen Stellungnahmen zum Vernehmlassungsentwurf wurden konkrete Anwendungsfälle angeführt, bei denen die Festlegung von Baulinien ebenfalls möglich sein müsse oder gar zu fordern sei. Mit der nun vorgeschlagenen Ordnung sehen wir solches jedoch nicht vor, weil in den §§ 30 und 31 allein der Zweck und die Wirkung von Baulinien sowie das Verfahren für deren Erlass geregelt werden sollen. Die so flexibel gehaltene Ordnung lässt sich – den jeweiligen Bedürfnissen entsprechend – auf alle in der Praxis gegebenen, stets unterschiedlichen Verhältnisse anwenden. Wann im Einzelnen die Bestimmung von Baulinien zweckmässig oder notwendig ist, ist durch die Spezialgesetze zu regeln und unter Berücksichtigung der konkreten Verhältnisse zu entscheiden.

§ 31

In der Praxis hat es sich als Mangel erwiesen, dass das Verfahren für den Erlass von Baulinien nicht in jedem Fall festgelegt ist. Deshalb soll in einem neu formulierten § 31 – in Ergänzung zur heutigen Regelung – ausdrücklich und eindeutig gesagt werden, 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.

§ 33
Da das Instrument der Niveaulinien in der Praxis kaum Anwendung fand, sehen wir vor, die besonderen Bestimmungen dazu (§ 33 PBG und § 26 PBV) aufzuheben. Dies rechtfertigt sich umso mehr, als Niveaulinien letztlich speziell ausgestalteten Baulinien gleichkommen, sodass ihre Anwendung – entgegen der in der Vernehmlassung teilweise geäusserten Befürchtung – auch ohne Sondervorschriften möglich bleibt.

Zwischentitel nach § 33
Der Zweck des kantonalen Nutzungsplans und das für seinen Erlass erforderliche Verfahren sind aus systematischen Gründen unter einem neu einzufügenden Zwischentitel («4. Kantonaler Nutzungsplan») zu regeln.

§ 33a
Die Umschreibung des Zwecks des kantonalen Nutzungsplans und die für seinen Erlass erforderlichen Voraussetzungen bleiben im Vergleich zur heutigen Regelung in § 17a unverändert. Das Verfahren zum Erlass eines solchen Nutzungsplans allerdings ist zu präzisieren. Zusätzlich zu berücksichtigen sind die bundesrechtlichen Grundsätze zur Verfahrenskoordination, die gemäss Artikel 25a Absatz 4 des Raumplanungsgesetzes auch für das Nutzungsplanverfahren sinngemäss Anwendung finden (neuer § 33b) und denen bei einem in der Regel projektbezogenen kantonalen Nutzungsplan besondere Bedeutung zukommt.

§ 33b
Für öffentliche oder im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen im Sinn von §§ 33a Absatz 1, für deren Verwirklichung der Erlass eines kantonalen Nutzungsplans erforderlich ist, soll analog der Regelung im Baubewilligungsverfahren ebenfalls nur ein Entscheid einer kantonalen Behörde (hier des Regierungsrates) ergehen. 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.

Zwischentitel vor § 34
Zur Verbesserung der Systematik ist unmittelbar nach «4. Zonenplan, Bau- und Zonenreglement» (heutige Zählung) ein neuer Zwischentitel «a. Allgemeine Bestimmungen» einzufügen.

§ 35
Die geltende gesetzliche Ordnung mit Vorschriften zum Mindestinhalt eines Zonenplans, zu Zonenüberlagerungen, zum Begriff und zur Unterteilung der Bauzonen sowie zu den einzelnen Bau-, Nichtbau- und Schutzzonenarten ist unübersichtlich und widerspricht in verschiedenen Punkten geltendem Bundesrecht und der massgeben-

den Rechtsprechung. Es finden sich Doppelnormen sowie unnötige oder kaum praktikable Bestimmungen. Diese Ordnung ersetzen wir durch ein einfaches, übersichtliches und schlüssiges Zonensystem. Das neue System soll einerseits mit dem übergeordneten Recht und der Gerichtspraxis übereinstimmen, andererseits den Gemeinden bei der Auswahl und Festlegung der konkreten Bau- und Nichtbauzonen eine möglichst hohe Autonomie gewährleisten. Es werden nur die typischen und häufigsten Bau-, Nichtbau- und Schutzzonen aufgezählt. Das Planungs- und Baugesetz führt für diese Zonen eine Definition an (dazu die §§ 44 ff.), wovon die Gemeinden allerdings abweichen können. Mischnutzungen und Überlagerungen sind – wie schon im geltenden Recht – möglich.

Die flexible Ausgestaltung des Zonensystems erlaubt es, künftigen Entwicklungen besser Rechnung zu tragen. Vor allem aber lösen die neuen Bestimmungen keine Revisionen der geltenden kommunalen Nutzungsordnungen aus, sondern 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 Planungs- und Baugesetz angeführten Zonen hinaus weitere Bau-, Nichtbau- oder Schutzzonen vorzusehen und von den Zonenumschreibungen des Planungs- und Baugesetzes 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 Planungs- und Baugesetz nicht mehr ausdrücklich genannte Grundnutzungszonen belassen werden.

§ 38

Die flexible Ausgestaltung des Zonensystems erlaubt es, die heutigen Vorschriften in § 38 zur Zonenüberlagerung in den neu formulierten § 35 zu integrieren. § 38 fällt aber nicht ersatzlos weg. Vielmehr sollen hier – zur Verbesserung der Systematik – die heute in § 41 enthaltenen Bestimmungen zu den Bauzonen für verdichtete Bauweise eingefügt werden, ohne dass ihr Wortlaut geändert wird. In den §§ 40 ff. ist eine neue Ordnung zur Erschliessungsplanung vorgesehen.

Zwischentitel vor § 39

Die Umgestaltung des Zonensystems lässt den Zwischentitel vor § 39 hinfällig werden.

§ 39

Die geltenden Bestimmungen zum Begriff und zur Unterteilung der Bauzonen werden vereinfacht und finden sich im neu formulierten § 35.

Vorbemerkungen zu den §§ 40 ff.

Die Regelungen zur kommunalen Erschliessungsrichtplanung, die sich heute in verschiedenen Gesetzen (Planungs- und Baugesetz, Strassengesetz sowie Weggesetz) finden, werden im Planungs- und Baugesetz zusammengeführt. Dabei soll dem kommunalen Erschliessungsrichtplan gemäss § 40 neu die Funktion des in Artikel 19 des

Raumplanungsgesetzes geforderten Erschliessungsprogramms zukommen. Dieses Programm fand mit der Änderung vom 6. Oktober 1995 Eingang in das Raumplanungsgesetz, mit welcher 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 – trotz der im Vernehmlassungsverfahren von verschiedener Seite in Frage gestellten Notwendigkeit einer solchen Planung – 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 so 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. Unzweckmässig und wohl auch mit der Gemeindeautonomie nicht zu vereinbaren wäre es dagegen, die Gemeinden mit einer gesetzlichen Regelung in jedem Fall zu weiter reichenden, teuren, aufwendigen und für eine Beurteilung ihrer Nutzungsordnung gar nicht benötigten Erschliessungsplanungen zu verpflichten, zumal solche Pläne kaum zeit- und problemgerecht erarbeitet und umgesetzt werden könnten.

Der kommunale Erschliessungsrichtplan, welcher auf die jeweils geltende Nutzungsplanung abzustimmen ist, wird den Gemeinden mit seinen Aussagen zu den Prioritäten, zum Zeitpunkt der Erstellung und vor allem zu den mutmasslichen Kosten der einzelnen Erschliessungsmassnahmen im Vergleich zu heute noch klarer die finanziellen Folgen der Zonenplanung aufzeigen. Namentlich bei Änderungen der Festlegungen im Zonenplan wird der Erschliessungsrichtplan die Gemeinden dazu verpflichten, 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.

§ 40

Wie vorhin dargelegt, kommt dem neu ausgestalteten kommunalen Erschliessungsrichtplan die Funktion des bundesrechtlich vorgeschriebenen Erschliessungsprogramms zu. Darin sind folglich 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.

Abzusehen ist von einer auch für die betroffenen Grundeigentümer verbindlichen Ausgestaltung der Erschliessungsplanung, wie im Vernehmlassungsverfahren in einigen Stellungnahmen verlangt wurde. Ein solches Vorgehen zwänge alle Gemeinden – ungeachtet ihrer Lage, Grösse und Funktion – zu sehr weit reichenden und detaillierten, dennoch aber von konkreten Projekten noch losgelösten Planungen. Ein solcher unverhältnismässiger Planungsaufwand lässt sich nicht rechtfertigen, zumal auch allfällige Anpassungen der Planung bei geänderten Verhältnissen oder gewandelten Ansichten kostspielige Überarbeitungen notwendig machten. Im Übrigen umfasst selbst eine für jedermann verbindliche Erschliessungsplanung gleichwohl nur die vom Gemeinwesen zu erbringenden Massnahmen, während die Erschliessung dort, wo sich heute bei Bauzonenerweiterungen oder bei der Überbauung von bestehenden Baugebieten Schwierigkeiten ergeben, in den meisten Fällen den Privaten obliegt. Dieser Problematik soll mit der neu vorgesehenen Regelung in § 42 Rechnung getragen werden (siehe dort).

Im Einzelnen werden wir in der Verordnung festlegen, in welcher Weise und Tiefe der Erschliessungsrichtplan Aussagen über die Prioritäten der einzelnen Erschliessungsmassnahmen und die mutmasslichen Kosten zu enthalten hat. Ebenso werden wir dort ausdrücklich vorsehen, dass der Erschliessungsrichtplan auf die jeweils geltende Nutzungsplanung abzustimmen und demnach – wie schon der geltende § 14 bestimmt – bei geänderten Verhältnissen, etwa bei einer Änderung des Zonenplanes, zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen ist.

§ 41

In dieser neuen 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 Grundeigentümer auf Privaterschliessung oder auf eine Bevorschussung der Erschliessung zu verankern. Dabei hat – anders als im Vernehmlassungsverfahren teilweise gefordert – 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 des Gemeinderates, den interessierten Grundeigentümern die Privaterschliessung oder die Bevorschussung der Erschliessungskosten zu gestatten, die Rückerstattung der finanziellen Vorleistungen sichergestellt sein. Deshalb hat der Entscheid des Gemeinderates, wenn die Gemeinde 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 werden wir in der Verordnung regeln.

§ 42

Gemäss § 59 Absatz 2 des Strassengesetzes kann die Gemeinde zulasten der beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer den Strassenbau dort, wo er in die Zuständigkeit der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer fiele, selber an die Hand nehmen und die Ausführung beschliessen, wenn es das öffentliche Interesse erfordert und dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit entspricht. Diese Möglichkeit soll neu – als Gegenstück zur Privaterschliessung – für alle Erschliessungsanlagen vorgesehen und als generelle Regel in das Planungs- und Baugesetz aufgenommen werden. Damit kann – soweit möglich – auch der Bemerkung Ihres Rates zum kantonalen Richtplan Rechnung getragen werden, mit der Sie wünschen, dass Grundlagen für die zeitgerechte Erschliessung von noch nicht bebauten oder neuen Bauzonen und gegen die Baulandhortung erarbeitet würden.

Die Bestimmung in Absatz 2 ist flexibel zu formulieren, sodass dem Gemeinderat 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 der Gemeinderat vorweg allein über das Übernahmegesuch entscheidet und so – wo das Ergebnis dieses Entscheides unsicher ist – unnötige Projektierungskosten vermeidet.

§ 43

Entgegen der ursprünglichen Absicht wurde im Rahmen der Änderung von Artikel 19 des Raumplanungsgesetzes davon abgesehen, auch neue bundesrechtliche Bestimmungen zur Erschliessungsetappierung vorzusehen. Dennoch ist es erforderlich, die geltenden Bestimmungen zur Etappierung in den §§ 42 und 43 zu überarbeiten und mit den übrigen Bestimmungen zur Erschliessung in Übereinstimmung zu bringen. Diese lassen sich angesichts der deutlich geringeren Bedeutung, die der Etappierung von Bauzonen in jüngster Zeit noch zukommt, erheblich vereinfachen.

Zwischentitel vor § 44

Mit der neuen Zonensystematik werden in den §§ 44 ff. die verschiedenen Bauzonen näher umschrieben. Der Zwischentitel vor § 44 hat demnach neu «b. Bauzonen» zu lauten.

§ 44

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 2 erwähnt und ist demzufolge – in Anlehnung an Definitionen in andern Kantonen – kantonalrechtlich zu umschreiben. Dabei wird, soweit die Zulässigkeit von

Bauten, Anlagen und Nutzungen in der Kern- oder Dorfzone in Frage steht, nicht auf deren «Störung» abgestellt, da diesem Begriff nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung seit Inkrafttreten des Umweltschutzgesetzes keine selbständige Bedeutung mehr zukommt. Vorzusehen ist eine Regelung, die über die umweltrechtlichen Anforderungen hinausgreift und einer raumplanerischen Gesamtbetrachtung Rechnung trägt. Demnach haben sich Bauten, Anlagen und Nutzungen baulich und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf den betroffenen Stadt-, Orts- oder Quartierkern in den Zonencharakter einzufügen.

§ 45

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 mehr auf die «Störung» abgestellt, was im Vernehmlassungsverfahren trotz einigen Bedenken mehrheitlich begrüsst wurde. 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 zu fordern.

Mit dieser Formulierung besteht Gewähr, dass die bisherige Wohnqualität in den bestehenden und künftig vorgesehenen Wohngebieten erhalten bleibt, mit der geänderten Bestimmung zur Wohnzone also kein Qualitätsverlust verbunden ist und unerwünschte Einflüsse etwa von Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben auf das Wohnen ausbleiben. Dies gilt umso mehr, als solche in der Wohnzone auch nach bisherigem Recht 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. Gleichzeitig beseitigt die neue Regelung Unklarheiten, die in der Praxis häufig Missverständnisse und auch Beschwerdeverfahren zur Folge hatten.

§ 46

Die Unterscheidung in Industriezonen und Gewerbezonen, welche die Gemeinden in ihren Zonenplänen kaum noch treffen und andernfalls ohne Auswirkungen bleibt, ist aufzugeben und an ihrer Stelle die Arbeitszone vorzusehen. 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 werden die Gemeinden auch für die Arbeitsplatzgebiete konkrete Entwicklungsvorstellungen zu entwickeln haben, um eine den jeweiligen Verhältnissen angemessene Ordnung zu schaffen.

Von einer Öffnung der Arbeitszone (im Vergleich zur Industriezone und zur Gewerbezone) für das Wohnen ist abzusehen, zumal Mischnutzungen – wie bis anhin – ohne weiteres möglich bleiben. Dagegen kann auf die im geltenden Recht zur Industriezone enthaltene Sonderregelung zu den Anschlussgeleisen verzichtet werden. Der Arbeitszone kommt nämlich – im Vergleich zur Industriezone – eine viel umfassen-

dere Bedeutung zu, und Anschlussgeleise sind gemäss der neu vorgeschlagenen Fassung von § 40 Absatz 1 schon im kommunalen Erschliessungsrichtplan (ohne Einschränkung auf die Arbeitszone) aufzuführen, wenn sie zur Erschliessung einer Bauzone erforderlich sind.

Der Klarheit halber sei auch hier nochmals darauf hingewiesen, dass die in geltenden Zonenplänen der Gemeinden festgelegten Industrie- und/oder Gewerbezonen wie auch die dazugehörigen Zonenbestimmungen – dank des offen gestalteten Zonensystems – anwendbar und gültig bleiben. Die beantragte Gesetzesänderung löst demnach keinen Zwang zur Revision der kommunalen Bau- und Nutzungsordnungen aus. Vielmehr werden die Gemeinden namentlich die Industrie- und Gewerbezonen sowie die Bestimmungen dazu im gegebenen Zeitpunkt durch Arbeitszonen ersetzen können (siehe dazu auch die Erläuterungen zu § 35).

§ 47

Die Umschreibung der Weilerzone bleibt weitgehend unverändert. Sie ist jedoch mit Blick auf das Bundesrecht (Art. 33 der totalrevidierten und am 1. September 2000 in Kraft getretenen Raumplanungsverordnung) sowie unter Berücksichtigung der Aussagen im kantonalen Richtplan zur Einstufung der Weiler (Koordinationsaufgabe S1-31, Bezeichnung der erhaltenswerten Kleinsiedlungen in den regionalen Richtplänen) und zur Festlegung von Weilerzonen (Koordinationsaufgabe S1-32, Ausscheiden von Weilerzonen in der kommunalen Nutzungsplanung) zu präzisieren.

§ 48

Die Neuumschreibung der Zone für öffentliche Zwecke lehnt sich inhaltlich an die geltende Regelung und die dazu entwickelte Praxis an. So sollen in der Zone für öffentliche Zwecke künftig auch Bauten und Anlagen zulässig sein, die nicht ausschliesslich für öffentliche Aufgaben benötigt werden, sondern in einem beschränkten Umfang auch anderen (privaten) Zwecken dienen. Dies erlaubt flexiblere Lösungen, was bei der Finanzierung der jeweiligen Vorhaben häufig von grosser Bedeutung ist.

Zudem müssen Grundstücke in der Zone für öffentliche Zwecke neu nicht mehr im Eigentum der Gemeinde sein, damit die Gemeinde sie zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben an Private weitergeben kann. Ebenso fällt die Regelung weg, für alle Flächen in der Zone für öffentliche Zwecke zwingend das Enteignungsrecht der Gemeinden vorzusehen. In Übereinstimmung mit der Ordnung, wie sie fortan auch bei Zonen für Sport- und Freizeitanlagen, bei Grünzonen, bei Freihaltezonen und bei Schutzzonen gelten soll, 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 der geänderten Vorschrift in § 64 Absatz 5 mit der Genehmigung des Zonenplanes durch den Regierungsrat. In diesem Umfang ist folglich nach wie vor kein zusätzliches separates Enteignungsverfahren nach Enteignungsgesetz erforderlich. Über die Höhe der zu entrichtenden Entschädigung entscheidet in der Folge, wenn keine Einigung zustande kommt, die Schätzungskommission im Schätzungsverfahren. Diese hat bei ihrer Beurteilung namentlich die bisherige planerische Behandlung und die in Aussicht gestandene künftige Nutzung der betroffenen Flächen zu berücksichtigen.

§§ 49 und 50
Die neuen Vorschriften zur Zone für Sport- und Freizeitanlagen und zur Grünzone entsprechen – unter Wahrung der neuen Systematik – im Wesentlichen den geltenden Bestimmungen. Das Enteignungsrecht soll den Gemeinden weiterhin nicht in allen Fällen zwingend zukommen; sie sollen 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 werden. Im Einzelnen gelten die Erläuterungen zu § 48 auch hier.

§ 51
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 drängt sich daher auf, die Deponie- und die Abbauzone in § 35 Absatz 2 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.

Entgegen einzelnen Vorbringen im Vernehmlassungsverfahren ist hier nicht festzulegen, 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. des Raumplanungsgesetzes – genügt, entscheidet sich nach Massgabe des übergeordneten Bundesrechts und bedarf im Planungs- und Baugesetz ungeachtet der vorgesehenen Aufhebung von § 144 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.

§§ 52 und 53
Diese durch die Neuordnung des Zonensystems überzähligen Paragraphen sind zu streichen.

§ 54
Das Planungs- und Baugesetz normiert das Bauen ausserhalb der Bauzonen – nebst den allgemein geltenden Bauvorschriften – in erster Linie und im Speziellen mit Bestimmungen zur Landwirtschaftszone (§ 54), zum Abparzellierungsverbot (§ 54a) sowie zu Ausnahmen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen (§§ 180–183). Die Bestimmungen beruhen auf der bis Ende August 2000 geltenden Fassung des Raumplanungsgesetzes.

Mit den in der Volksabstimmung vom 7. Februar 1999 gutgeheissenen, am 1. September 2000 in Kraft getretenen Änderungen des Raumplanungsgesetzes sind die massgebenden Grundlagen der heutigen kantonalrechtlichen Regelung weggefallen.

Mit dem revidierten Raumplanungsgesetz 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 gesamthaft revidierten Raumplanungsverordnung (Art. 34 ff.) – grundsätzlich weder Raum noch ein Bedarf. Es genügen deshalb 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 Raumplanungsgesetz) und der speziellen Landwirtschaftszone für Bauten und Anlagen, die über die innere Aufstockung hinausgehen (Art. 16a Abs. 3 Raumplanungsgesetz, Art. 38 Raumplanungsverordnung). Dabei sehen wir in Übereinstimmung mit dem Ergebnis des Vernehmlassungsverfahrens vor, dass die Gemeinden in ihren Zonenplänen unter Beachtung bestimmter Anforderungen solche Speziallandwirtschaftszonen festlegen können. Für bestimmte Gebiete aber soll die Ausscheidung intensiv genutzter Speziallandwirtschaftszonen – insbesondere zum Schutz des Landschaftsbildes – ausgeschlossen bleiben. Diese Gebiete und die bei der Bestimmung der Speziallandwirtschaftszonen zu beachtenden Anforderungen werden nach den Vorgaben in Absatz 4 in der Verordnung näher umschrieben.

§ 54a

Die kantonalrechtlichen Bestimmungen zum Abparzellierungsverbot sind aufzuheben, da es neben dem im Bundesrecht geregelten Realteilungs- und Zerstückelungsverbot für landwirtschaftliche Gewerbe und landwirtschaftliche Grundstücke (Art. 58 ff. des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht) keiner kantonalrechtlichen Spezialnorm zu Abparzellierungen in der Landwirtschaftszone mehr bedarf. Soweit Grundstücke eines landwirtschaftlichen Gewerbes betroffen sind, bleiben zwar nach Bundesrecht Parzellierungen (nicht unter 25 Aren) möglich, doch steht das Realteilungsverbot einer Zweckentfremdung, wie sie der geltende § 54a verhindern will, entgegen. Die Notwendigkeit einer weiter gehenden Regelung – etwa für landwirtschaftliche Grundstücke unter 25 Aren, die zu keinem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören – besteht aus raumplanerischer Sicht nicht, zumal mit der Revision des Raumplanungsgesetzes in noch vermehrtem Masse eine Abstimmung dieses Gesetzes mit dem bäuerlichen Bodenrecht angestrebt wurde und zusätzliche Vorschriften im Planungs- und Baugesetz dazu nur Doppelspurigkeiten zur Folge hätten.

§ 55

Die Bauernhofzone ist praktisch ohne Bedeutung geblieben, wird in § 35 Absatz 3 daher nicht erwähnt und ist demzufolge kantonalrechtlich nicht mehr zu umschreiben. Die flexible Ausgestaltung des Zonensystems erlaubt es allerdings jenen vereinzelten Gemeinden, die in ihrem Zonenplan eine Bauernhofzone ausgeschieden haben, ohne weiteres, diese Zone beizubehalten.

§ 56
Die neuen Bestimmungen zum Übrigen Gebiet entsprechen weitgehend der bisherigen Regelung. Ergänzend ist in Anlehnung an die Vorschrift in § 56 Absatz 1c, wonach das Übrige Gebiet insbesondere das von kantonalen Schutzverordnungen erfasste Land umfasst, vorgesehen, dass auch Flächen im Geltungsbereich eines kantonalen Nutzungsplans (§§ 33a und 33b) im Zonenplan der Gemeinden dem Übrigen Gebiet zuzuweisen sind (Abs. 1d). Diese Darstellung im Zonenplan macht vorweg den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern deutlich, dass für die fraglichen Flächen keine eigenständigen kommunalen Regelungen bestehen, sondern ausschliesslich die Bau- und Nutzungsvorschriften des kantonalen Nutzungsplans massgebend sind.

Durch die Ergänzung in Absatz 1 erfährt auch die Vorschrift in Absatz 2 Anpassungen. Ohne Änderung bleibt Absatz 3.

§ 58
Die Vorschriften zur Freihaltezone entsprechen – unter Wahrung der neuen Systematik – im Wesentlichen den geltenden Bestimmungen und erfahren nur sprachliche Anpassungen. Das Enteignungsrecht soll den Gemeinden weiterhin nicht in allen Fällen zwingend zukommen; sie sollen 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 werden. Im Einzelnen gelten die Erläuterungen zu § 48 auch hier.

§ 59
Die Abbauzone kommt inhaltlich einer Bauzone gleich (siehe die Erläuterungen zu § 51), weshalb sie neu in § 51 – zusammen mit der Deponiezone – geregelt wird.

§ 60
Die neuen Vorschriften zu den Schutzzonen entsprechen – unter Wahrung der neuen Systematik – inhaltlich den Bestimmungen in Artikel 17 des Raumplanungsgesetzes und verdeutlichen die bis anhin geltende Regelung. Das Enteignungsrecht soll den Gemeinden weiterhin nicht in allen Fällen zwingend zukommen; sie sollen 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 werden. Im Einzelnen gelten die Erläuterungen zu § 48 auch hier.

§ 61
Hier ist klarer zwischen der Bekanntmachung der öffentlichen Auflage und den damit verbundenen Mitwirkungsmöglichkeiten einerseits (Abs. 1) und der Wahrung der Rechte der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer andererseits (Abs. 2) zu differenzieren. Inhaltlich ist keine Änderung der geltenden Regelung vorgesehen, insbesondere werden die bisherigen Absätze 2 und 3 unverändert zu den Absätzen 3 und 4.

§ 62

Dem Gemeinderat ist ausdrücklich die Möglichkeit einzuräumen, an seiner Stelle eine von ihm bestimmte Vertretung mit dem Versuch zu beauftragen, die Einsprachen gütlich zu erledigen. Dies entspricht der gängigen Praxis und den Bestimmungen des Verwaltungsrechtspflegegesetzes zu den Aufgaben und Befugnissen der Instruktionsinstanz.

Im Weiteren ist bereits in § 62 Absatz 2 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 der Gemeinderat dem Einsprecher die Gründe entweder für seinen Abweisungs- oder für seinen Nichteintretensantrag an die beschliessende Instanz mitzuteilen.

§ 63

Die geltende Regelung zu den Beschlüssen über den Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement ist lediglich insofern zu präzisieren, als der Gemeinderat den Stimmberechtigten oder dem Gemeindeparlament alle verbliebenen Einsprachen zur Beschlussfassung zu unterbreiten hat und dementsprechend sowohl seine Abweisungs- als auch seine Nichteintretensanträge begründen muss. Zudem soll – gleich wie in § 62 Absatz 3 – mit der für den ganzen § 63 neu gewählten Formulierung dem Umstand Rechnung getragen werden, dass nach § 17 Absatz 2 anstelle der Stimmberechtigten ein Gemeindeparlament für die Beschlussfassung zuständig sein kann.

Die Mitteilung der Beschlüsse der Stimmberechtigten oder des Gemeindeparlamentes an die Einsprecherinnen und Einsprecher oder an die von Änderungen betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer erfolgte in den vergangenen Jahren gelegentlich mit Verzögerung, was die Frist für die Einreichung eines Rechtsmittels gegen solche Beschlüsse stark verkürzte. Deshalb ist der Gemeinderat anzuweisen, 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.

Die Sonderregel in Absatz 3, die bei der Anfechtung von Zonenplänen und von Bau- und Zonenreglementen zum Tragen kommt, wird beibehalten. Dagegen erübrigt sich der im geltenden Recht enthaltene Verweis auf die Bestimmungen zur Verwaltungsbeschwerde im Verwaltungsrechtspflegegesetz.

§ 64

Die Vorschriften in den bisherigen Absätzen 1 und 3 sind in vereinfachter Form zu einem neu formulierten Absatz 1 zusammengefasst worden. Im Weiteren ist in Absatz 2 vorgesehen, dass im Zonenplangenehmigungsverfahren – wie beim Verfahren für den kantonalen Nutzungsplan und beim Baubewilligungsverfahren – ebenfalls nur ein Entscheid einer kantonalen Behörde (hier des Regierungsrates) ergeht, 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 Raumplanungsgesetz). In diesen Fällen wird demnach künftig

mit dem regierungsrätlichen Entscheid über den Zonenplan, das Bau- und Zonenreglement und die dagegen gerichteten Verwaltungsbeschwerden neu 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 zu befinden sein, und es soll nach Möglichkeit für eine gleichzeitige und gemeinsame Eröffnung des regierungsrätlichen Entscheids mit den Bewilligungen und Verfügungen der Gemeinde(n) und allenfalls des Bundes gesorgt werden.

Aufgrund der in den Erläuterungen zu § 206 darlegten Neuordnung der Rechtsschutzbestimmungen im Planungs- und Baugesetz ist in Absatz 3 ausdrücklich zu umschreiben, inwieweit die regierungsrätlichen Entscheide über Zonenpläne und über Bau- und Zonenreglemente vor Verwaltungsgericht überhaupt anfechtbar sein sollen. Dabei ist die dazu ergangene Rechtsprechung des Gerichts zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang präziser zu regeln ist der Eintritt der Rechtskraft von Zonenplänen oder von Bau- und Zonenreglementen, wenn diese (teilweise) mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde angefochten werden (Abs. 4). Zwar sollen Zonenpläne und Bau- und Zonenreglemente grundsätzlich weiterhin mit dem Genehmigungsentscheid in Rechtskraft erwachsen. Soweit aber Festlegungen im Zonenplan oder Vorschriften im Bau- und Zonenreglement Anfechtungsgegenstand eines Verfahrens vor Verwaltungsgericht bilden, kann die Rechtskraft des betroffenen Planes oder Reglementes in diesem Umfang – für die unangefochtenen Planfestsetzungen und Reglementsbestimmungen findet die Grundsatzregel Anwendung – erst nach der rechtskräftigen Erledigung des Beschwerdeverfahrens eintreten.

Schliesslich lassen sich die Vorschriften zum Enteignungsrecht in den bisherigen Absätzen 4 und 5 zusammenfassen (neuer Abs. 5), indem – entsprechend den Erläuterungen zu den §§ 48–50, 58 und 60 – davon abgesehen wird, das Enteignungsrecht weiterhin für alle Flächen in der Zone für öffentliche Zwecke zwingend vorzusehen. Vielmehr tritt diese Folge inskünftig nur noch für die im Zonenplan speziell bezeichneten Flächen ein, wobei die Erteilung des Enteignungsrechts in diesen Fällen unmittelbar an die Genehmigung des Zonenplanes zu knüpfen ist. Diese Lösung, wie sie für die Zone für öffentliche Zwecke vorgeschlagen wird, ist neu in gleicher Weise auch für die Zone für Sport- und Freizeitanlagen, die Grünzone, die Freihaltezone und die Schutzzone vorgesehen. Die Gemeinden werden dadurch zur Erlangung des Enteignungsrechts für die speziell bezeichneten Flächen in der Zone für öffentliche Zwecke gleichwohl nicht und für solche Flächen in den anderen angeführten Zonen nicht mehr in ein zusätzliches Enteignungsverfahren verwiesen, welches an das Genehmigungsverfahren anschliesst.

§ 66 Unterabsätze c und h

Die Bestimmung ist den geänderten Bestimmungen zu den Baulinien in den §§ 30, 31 und 33 (siehe die Erläuterungen dazu) und der in den §§ 169 ff. vorgesehenen Differenzierung zwischen Einkaufs- und Fachmarktzentren anzupassen.

§ 67 Einleitungssatz

Abgestimmt auf das neue System der Nutzungszonen sind im Einleitungssatz zu § 67 nur noch die in § 35 Absatz 2 angeführten und in § 44 umschriebenen Kern- und Dorfzonen (anstelle der Kern-, Altstadt-, Dorf- und Zentrumszonen) anzuführen.

§ 69
Der Begriff «Abstimmungsverfahren» ist entsprechend den Anpassungen in § 63 durch «Beschlussverfahren» zu ersetzen. Zudem ist neu auf die Vorschriften in den §§ 61–64 Absätze 1–4 (statt 1–3) zu verweisen, die für das Bebauungsplanverfahren sinngemäss Anwendung finden.

§ 70
Die Bestimmungen zum Enteignungsrecht in den Absätzen 1 und 2 werden zusammengefasst, indem – analog der vorgeschlagenen Regelung in § 64 Absatz 5 – davon abzusehen ist, das Enteignungsrecht für alle gemäss § 66 für bestimmte öffentliche Zwecke ausgeschiedenen Flächen zwingend vorzusehen. Vielmehr tritt diese Folge inskünftig nur noch 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 zu knüpfen ist. Die Gemeinden werden dadurch für die gemäss § 66 für bestimmte öffentliche Zwecke ausgeschiedenen und zur Erlangung des Enteignungsrechts speziell bezeichneten Flächen gleichwohl nicht und für solche Flächen in der Zone für Sport- und Freizeitanlagen und in der Grünzone nicht mehr in ein zusätzliches Enteignungsverfahren verwiesen, welches an das Genehmigungsverfahren anschliesst.

Der bisherige Absatz 3 wird unverändert zu Absatz 2.

§ 72 Absatz 2
Gemäss § 72 Absatz 2 ist im Bau- und Zonenreglement eine Mindestfläche festzulegen, die ein Gestaltungsplan aufzuweisen hat, damit dieser vom Zonenplan, vom Bau- und Zonenreglement oder von einem Bebauungsplan abweichen darf. Diese Bestimmung steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Regelung in § 75, wo die materiellen Voraussetzungen für ein Abweichen des Gestaltungsplans vom Zonenplan, vom Bau- und Zonenreglement oder von einem Bebauungsplan vorgegeben werden. Daher soll wohl am Erfordernis festgehalten werden, dass im Bau- und Zonenreglement die Mindestfläche eines Gestaltungsplans vorzusehen ist, mit dem von der Grundnutzungsordnung abgewichen werden darf; dies ist jedoch aus sachlichen und systematischen Gründen neu in § 75 zu regeln.

§ 73 Absatz 1h, m und n
Die Bestimmung ist den geänderten Bestimmungen zu den Baulinien in den §§ 30, 31 und 33 (siehe die Erläuterungen dazu) sowie dem Umstand anzupassen, dass Einkaufs- und Fachmarktzentren gegebenenfalls allein gestützt auf einen Gestaltungsplan verwirklicht werden können (§ 170 Abs. 1).

§ 74
Neben der Änderung in Absatz 3, wo neu auf § 75 Absatz 1 statt auf § 72 Absatz 2 zu verweisen ist (siehe dazu die Erläuterungen zu § 72), soll in dieser Bestimmung nicht zuletzt mit Blick auf die Praxis präzisiert werden, dass die Regeln, die bei besonderen Verhältnissen für das Aufstellen eines Gestaltungsplans zum Tragen kommen (feh-

lende Verständigung unter den beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern, Vorliegen gewichtiger öffentlicher Interessen, Grösse des zu überbauenden Landes), ebenso für Abänderungen eines schon bestehenden Gestaltungsplans Anwendung finden.

Im Übrigen bleibt § 74 unverändert.

§ 75 Absätze 1, 2, 3d und 5

Wie in den Erläuterungen zu § 72 dargelegt, ist am Erfordernis festzuhalten, im Bau- und Zonenreglement die Mindestfläche eines Gestaltungsplans vorsehen zu müssen, mit dem von der Grundnutzungsordnung abgewichen werden darf. Aus sachlichen und systematischen Gründen ist dies jedoch neu in § 75 zu regeln. Dabei ist klarzustellen, dass sich der Umfang der zulässigen Abweichungen von der Grundnutzungsordnung nach der Qualität des Gestaltungsplans richtet. 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 der Gemeinderat also gestatten. Der Gemeinderat hat demnach bei seinem Entscheid über den Gestaltungsplan im Einzelnen zu begründen, weshalb er von der Grundnutzungsordnung abweichende Regelungen im Gestaltungsplan erlaubt und die Voraussetzungen dafür als erfüllt erachtet.

Da sich die Vorschriften zu den Bauzonen für verdichtete Bauweise neu unverändert in § 38 (bisher § 41) finden, ist in § 75 Absatz 2 nun auf § 38 Absatz 4 statt wie bisher auf § 41 Absatz 4 zu verweisen.

Im Weiteren ist in Absatz 3d der Begriff «Bruttogeschossfläche» durch den Begriff «anrechenbare Geschossfläche» zu ersetzen, der bei der Definition der Ausnützungsziffer in § 24 Absatz 1 Verwendung findet.

Schliesslich sind die Regeln zur Ausnützungsübertragung, die sich bereits heute mehrheitlich in der Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz finden, in der Verordnung zusammenzufassen. Der Absatz 5 kann deshalb aufgehoben werden.

§ 77

In diesem Paragraphen ist klarer zwischen der Bekanntmachung der öffentlichen Auflage und den damit verbundenen Mitwirkungsmöglichkeiten einerseits (Abs. 1) und der Wahrung der Rechte der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer andererseits (Abs. 2) zu differenzieren. Inhaltlich ist dabei keine Änderung der geltenden Regelung vorgesehen.

Wie wir schon in den Erläuterungen zu den §§ 12 und 19 dargelegt haben, haben organisationsrechtliche Anpassungen und neue Aufgabenzuteilungen regelmässig Auswirkungen auf die Zuständigkeiten der Departemente und Amtsstellen bei der Bewältigung der verschiedenen gesetzlich umschriebenen Aufträge. Um solchen Veränderungen in zweckmässiger Weise Rechnung tragen zu können, sind auch im Planungs- und Baugesetz die für die einzelnen Aufgaben zuständigen Departemente und Amtsstellen nicht mehr namentlich anzuführen. Die jeweiligen Zuständigkeiten sind in der Verordnung festzulegen. Deshalb soll in § 77 Absatz 3 nur noch in allgemeiner Weise vorgesehen werden, dass den interessierten Amtsstellen – allenfalls zusätzlich

der Beratungsstelle für behindertengerechtes Bauen – Gelegenheit zu geben ist, zum Gestaltungsplangesuch Stellung zu nehmen. In der Verordnung wird bestimmt, welchen Amtsstellen die Möglichkeit zur Stellungnahme einzuräumen ist.

Die bisherigen Absätze 3 und 4 werden ohne Änderung zu den Absätzen 5 und 6.

§ 78

Dem Gemeinderat ist – gleich wie beim Zonen- und Bebauungsplanverfahren (siehe dazu die §§ 62 Abs. 1 und 69) – ausdrücklich die Möglichkeit einzuräumen, eine Vertretung zu bestimmen, welche die Einsprachen gütlich zu erledigen versucht.

Im Übrigen kann der ganze Paragraph erheblich vereinfacht und gekürzt werden. Der Hinweis, dass die Parteien mit den privatrechtlichen Einsprachen an den Zivilrichter zu verweisen sind, wird in die Verordnung aufgenommen.

Die verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung schliesst nicht aus, dass der Entscheid des Gemeinderates über einen Gestaltungsplan ausnahmsweise der Genehmigung durch eine kantonale Behörde unterliegen könnte (Art. 26 Abs. 1 Raumplanungsgesetz). Das träfe danach allerdings nur zu, wenn mit dem Gestaltungsplan – in Ergänzung zum Zonenplan, zum Bau- und Zonenreglement oder zu einem Bebauungsplan oder abweichend davon – Fragen der Grundnutzung geregelt würden und dieser somit die Bedeutung eines bundesrechtlichen Nutzungsplans erhielte. Grundsätzlich aber, insbesondere wenn der Gestaltungsplan – wie dies regelmässig zutrifft – lediglich die Art und das Mass der in der Zonenordnung oder im Bebauungsplan festgelegten Nutzung übernimmt und verfeinert, wird allein der Gemeinderat über den Gestaltungsplan als speziell ausgestalteten, kantonalrechtlichen Sondernutzungsplan zu befinden haben. Da also für die in unserem Kanton erarbeiteten Gestaltungspläne kaum je eine Genehmigung durch eine kantonale Behörde erforderlich sein dürfte, wird gestützt auf das Ergebnis des Vernehmlassungsverfahrens davon abgesehen, für den möglichen Ausnahmefall eine spezielle gesetzliche Ordnung zu schaffen. Es soll der Verwaltungs- und Gerichtspraxis überlassen bleiben, bei besonderen zonen- oder bebauungsplanähnlichen Gestaltungsplänen gestützt auf eine Beurteilung im Einzelfall ausnahmsweise eine Genehmigung durch eine kantonale Behörde zu verlangen.

§ 80 Absatz 2

Nach § 80 erlischt ein Gestaltungsplan, wenn mit den Bauarbeiten nicht innert fünf Jahren seit dessen Inkrafttreten begonnen wird. Der Gemeinderat kann die Geltungsdauer um zwei Jahre verlängern. Die Einführung dieser Befristung mit dem Planungs- und Baugesetz 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 aufwendige Rechtsmittelverfahren auslöste. Im Interesse der Rechtssicherheit soll daher nach einer gewissen Zeit Klarheit darüber bestehen, ob nach einem bewilligten Gestaltungsplan gebaut wird oder nicht.

Die geltende Regelung hat sich bewährt. Sie 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, wie in der Antwort auf die Motion von Albert Vitali (am 9. Mai 2000 als Postulat erheblich erklärt) dargelegt, 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 ist durch eine Ergänzung in Absatz 2 Rechnung zu tragen, die es dem Gemeinderat in ausserordentlichen Fällen erlaubt, eine zweite Verlängerung der Geltungsdauer des Gestaltungsplans zu gestatten.

§§ 84 und 85

Gemäss Artikel 27 Absatz 1 des Raumplanungsgesetzes kann die zuständige Behörde für genau bezeichnete Gebiete Planungszonen bestimmen, wenn Nutzungspläne angepasst werden müssen oder noch nicht vorliegen. Dabei darf innerhalb der Planungszonen nichts unternommen werden, was die Nutzungsplanung erschweren könnte. In den §§ 81 ff. PBG werden diese bundesrechtlichen Vorgaben konkretisiert. Die Regelungen haben sich in der Praxis grundsätzlich bewährt, weshalb daran im Wesentlichen festzuhalten ist. Allein in den §§ 84 und 85 sind insoweit Anpassungen vorgesehen, als

- das Verfahren – soweit sinnvoll – jenem für Nutzungspläne (§ 61) und für Baugesuche (§§ 193 und 194) angeglichen wird,
- alle Einspracheentscheide – also auch jene des Gemeinderates – in Angleichung an das neue Rechtsmittelsystem ausschliesslich mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde angefochten werden können (dazu die Erläuterungen zu § 206),
- die Rechtswirkungen sowohl der Planungszonen wie auch der neuen Nutzungspläne ab ihrer öffentlichen Auflage in einem Paragraphen geregelt werden.

§ 89

Wie in den Erläuterungen zu den §§ 12 und 19 schon dargelegt, haben organisationsrechtliche Anpassungen und neue Aufgabenzuteilungen regelmässig Auswirkungen auf die Zuständigkeiten der Departemente und Amtsstellen bei der Bewältigung der verschiedenen gesetzlich umschriebenen Aufträge. Um solchen Veränderungen in zweckmässiger Weise Rechnung tragen zu können, sind auch im Planungs- und Baugesetz die für die einzelnen Aufgaben zuständigen Departemente und Amtsstellen nicht mehr namentlich anzuführen. Die jeweiligen Zuständigkeiten sind in der Verordnung konkret festzulegen.

Daher ist in § 89 nur noch festzulegen, dass vor der Einleitung einer Landumlegung beim zuständigen Departement ein Vorprüfungsverfahren gemäss § 19 PBG durchzuführen ist. In der Verordnung wird das ab 1. Januar 2001 Bau- und Verkehrsdepartement heissende Departement als Vorprüfungsinstanz bestimmt werden.

§ 91 Absatz 1

In § 91 Absatz 1 soll klargestellt werden, dass auch für die Bestimmung von Planungszonen in einem Landumlegungsverfahren die verfahrensrechtlichen Vorschriften des § 84 zur Anwendung gelangen.

§ 98 Absätze 1 und 2
Dem Gemeinderat ist – gleich wie bei den Nutzungsplanverfahren (siehe dazu die §§ 62 Absatz 1, 69 und 78 Absatz 1) – ausdrücklich die Möglichkeit einzuräumen, eine von ihm bestimmte Vertretung mit dem Versuch zu beauftragen, die Einsprachen gütlich zu erledigen.

Im Weiteren ist entsprechend der in den Erläuterungen zu § 206 umschriebenen Neuordnung der Rechtsschutzbestimmungen im Planungs- und Baugesetz vorgesehen, in Absatz 2 festzulegen, dass die Entscheide und die Beschlüsse des Gemeinderates im Zusammenhang mit dem Erlass eines Landumlegungsplanes – wie bis anhin – vorweg mit Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat angefochten werden können.

§ 115 Absatz 2
In Übereinstimmung mit der in den Erläuterungen zu § 206 aufgezeigten Neuordnung der Rechtsschutzbestimmungen im Planungs- und Baugesetz ist hier zu bestimmen, dass die Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen Entscheide auf dem Gebiet der Strassenbenennung und der Häusernummerierung – angesichts der kaum justiziablen Materie – wie bis anhin ausgeschlossen bleibt. Die politische Tragweite des gemeinderätlichen Entscheids rechtfertigt die Einsetzung des Regierungsrates als einzige Beschwerdebehörde.

§ 122 Absatz 6
Abgestimmt auf das neue System der Nutzungszonen sind in Absatz 6 nur noch die in § 35 Absatz 2 angeführten und in den §§ 44 und 46 umschriebenen Kern-, Dorf- und Arbeitszonen (anstelle der Kern-, Altstadt-, Dorf-, Zentrums-, Industrie- und Gewerbezonen) anzuführen.

§ 136
Dem nun im Planungs- und Baugesetz vorgesehenen System für die Baulinien entsprechend, soll mit Blick auf die Baulinien entlang von Wäldern insoweit eine offenere Regelung geschaffen werden, als solche Baulinien nicht nur in Zonen- oder Bebauungsplänen, sondern auch in anderer Weise festgelegt werden können (Abs. 1). Deren regierungsrätliche Genehmigung ist durch die neue Formulierung von § 31 Absatz 2 sichergestellt.

Wie an verschiedenen Stellen der Erläuterungen schon ausgeführt worden ist, haben organisationsrechtliche Anpassungen und neue Aufgabenzuteilungen regelmässig Auswirkungen auf die Zuständigkeiten der Departemente und Amtsstellen bei der Bewältigung der verschiedenen gesetzlich umschriebenen Aufträge. Um solchen Veränderungen in zweckmässiger Weise Rechnung tragen zu können, sind auch im Planungs- und Baugesetz die für die einzelnen Aufgaben zuständigen Departemente, Amts- und Fachstellen nicht mehr namentlich aufzuführen. Die jeweiligen Zuständigkeiten sind in der Verordnung festzulegen.

Daher ist in den Absätzen 3 und 4 allein noch festzulegen, dass die Baubewilligungsbehörde vor der Gewährung von Ausnahmen vom gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstand für Bauten und Anlagen gemäss Absatz 2 eine Stellungnahme der zu-

ständigen kantonalen Fachstelle einzuholen hat (Abs. 3) und dass es für Bauten und Anlagen, welche gar die Minimalabstände gemäss Absatz 3 unterschreiten, in der Regel einer Ausnahmebewilligung der zuständigen Amtsstelle, in ausserordentlichen Fällen des zuständigen Departementes bedarf (Abs. 4). In der Verordnung werden die kantonalen Stellen und das Departement namentlich zu bestimmen sein.

§ 143

1. Stromleitungen

Die heutigen Bestimmungen in Absatz 1 zu den Niederspannungs- und Schwachstromleitungen dienen – wie auch aufgrund ihrer systematischen Einordnung hervorgeht – dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. Insbesondere Freileitungen sind geeignet, das Erscheinungsbild von Ortschaften und anderen geschützten Gebieten zu beeinträchtigen. Es besteht daher ein bedeutendes Interesse, Freileitungen soweit als möglich zu vermeiden oder zumindest ihre Sichtbarkeit – beispielsweise durch Erdverlegung (Verkabelung) – zu verringern.

Die Errichtung und Änderung von elektrischen Stark- und Schwachstromleitungen allerdings richtet sich in erster Linie nach einer Vielzahl von bundesrechtlichen Erlassen. Vorweg Anwendung finden heute bei (nur die wichtigsten Erlasse)

- Starkstromanlagen, wozu auch Niederspannungsleitungen zählen, das Bundesgesetz betreffend die elektrischen Schwach- und Starkstromanlagen (Elektrizitätsgesetz), die Verordnung über elektrische Starkstromanlagen (Starkstromverordnung), die Verordnung über das Plangenehmigungsverfahren für elektrische Anlagen und die Verordnung über elektrische Leitungen (Leitungsverordnung);
- Schwachstromanlagen, wozu etwa auch Leitungen für die Telefonie zählen, das Elektrizitätsgesetz, das Fernmeldegesetz, die Verordnung über elektrische Schwachstromanlagen (Schwachstromverordnung), die Verordnung über das Plangenehmigungsverfahren für elektrische Anlagen, die Leitungsverordnung und die Verordnung über Fernmeldedienste.

Niederspannungsleitungen, wie sie im heutigen Absatz 1 erwähnt werden, bedürfen nach den Bestimmungen des Elektrizitätsgesetzes und der Verordnung über das Plangenehmigungsverfahren für elektrische Anlagen einer bundesrechtlichen Plangenehmigung. Daneben bleibt kein Raum mehr für ein kantonales oder kommunales Baubewilligungsverfahren (nicht zu verwechseln mit dem Konzessionsverfahren für die Inanspruchnahme von öffentlichem Grund). Nach der Rechtsprechung und Lehre besteht überdies auch bei allen Schwachstromleitungen – also nicht nur bei denjenigen Leitungen, die gemäss Artikel 8a der Schwachstromverordnung ebenfalls einer Plangenehmigung des Bundes bedürfen – kein Raum mehr für kantonale oder kommunale Baubewilligungskompetenzen (nicht zu verwechseln mit dem einfachen Bewilligungsverfahren für die Inanspruchnahme von öffentlichem Grund gemäss Art. 35 des Fernmeldegesetzes; dazu BGE 97 I 526 ff.; Urteil des Verwaltungsgerichts vom 16. März 1999 i. S. S. AG; Schürmann/Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 3. Auflage, Bern 1995, S. 386).

Nach Absatz 1 der heutigen Bestimmung hat der Gemeinderat als Baubewilligungsbehörde in geschlossenen Ortschaften und in Schutzzonen für die Verkabelung von Niederspannungs- und Schwachstromleitungen zu sorgen, wobei er aus wichtigen

Gründen Ausnahmen gestatten kann. Besteht aber nach dem Gesagten bei der Erstellung von Niederspannungs- und Schwachstromleitungen kein Raum für ein zusätzliches kantonales oder kommunales Baubewilligungsverfahren, kommt Absatz 1 gar nicht zum Tragen, weshalb diese Bestimmung zu streichen ist. Es bleibt in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass bei der Planung, bei der Erstellung, beim Betrieb und bei der Instandhaltung aller Stark- und Schwachstromleitungen schon von Bundesrechts wegen die massgebenden Vorschriften über den Natur- und Heimatschutz sowie den Landschafts-, Umwelt- und Gewässerschutz zu beachten sind (Art. 7 Abs. 1 der Starkstromverordnung, Art. 7 Abs. 1 der Schwachstromverordnung, Art. 11 Abs. 1 der Leitungsverordnung). Zudem müssen elektrische Leitungen so ausgeführt werden, dass sie unter Berücksichtigung der sicheren und wirtschaftlichen Energieversorgung sowie einer technisch verantwortbaren Lösung das Landschaftsbild sowie Natur und Umwelt möglichst wenig beeinträchtigen (Art. 11 Abs. 2 der Leitungsverordnung). Die bundesrechtlichen Vorschriften stellen demnach mindestens im gleichen Umfang wie die bisherige Regelung in § 143 Absatz 1 den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Natur und der Umwelt sicher, weshalb sich eine eigenständige Regelung auf kantonaler Ebene erübrigt.

2. Radio- und Fernsehantennen und vergleichbare Anlagen

Wie Freileitungen zur Übertragung von Strom können auch Antennen das Erscheinungsbild von Ortschaften und anderen geschützten Gebieten vor allem durch ihre Häufung beeinträchtigen. Wiederum aber richtet sich die Errichtung und Änderung von Antennen für den Radio- und Fernsehempfang sowie für andere Funkzwecke in erster Linie nach einer Vielzahl von Bundeserlassen, wobei teilweise verfassungsmässige Rechte – etwa die Informationsfreiheit – tangiert werden. Das Verfassungsrecht auf Informationsfreiheit gab denn auch Anlass zu der am 11. Mai 1993 beschlossenen Änderung von § 143 PBG (in Kraft seit dem 28. November 1993), mit der Absatz 2 neu gefasst und die Absätze 3 und 4 aufgehoben wurden.

Die massgebenden bundesrechtlichen Vorschriften wurden seit der genannten Änderung von § 143 im Jahr 1993 grundlegend überarbeitet. Vorweg zum Tragen kommen bei

- Antennen für den Radio- und Fernsehempfang das Bundesgesetz über Radio und Fernsehen (Radio- und Fernsehgesetz) und die Verordnung über Fernmeldeanlagen,
- Antennen für andere Funkzwecke, wozu auch Mobiltelefonie-Antennen zählen, das Fernmeldegesetz, die Verordnung über Fernmeldedienste und die Verordnung über Fernmeldeanlagen.

§ 143 Absatz 2 in der geltenden Fassung regelt die Zulässigkeit von Aussenantennen für den Radio- und Fernsehempfang sowie für Funkzwecke. Diese baubewilligungspflichtigen Antennen dürfen nur aus überwiegenden Interessen des Orts- und Landschaftsschutzes untersagt werden. Wo Gemeinschaftsanlagen bestehen, sind vergleichbare Einzelaussenanlagen nicht gestattet. Mit diesen – wie schon erwähnt – am 11. Mai 1993 geänderten Vorschriften wurde dem damals noch ungeschriebenen, heute in der Bundesverfassung ausdrücklich verankerten Grundrecht der Informationsfreiheit (Art. 16 Abs. 1 und 3), zu dem auch das Recht auf unmittelbaren Empfang der in- und ausländischen Radio- und Fernsehprogramme zählt, Rechnung getragen. Diese durch die Europäische Menschenrechtskonvention ebenfalls gewähr-

leistete Empfangsfreiheit (Art. 10, Meinungsäusserungsfreiheit) 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. Die Freiheit des Empfangs von Radio- und Fernsehprogrammen ist in Artikel 52 des Radio- und Fernsehgesetzes ausdrücklich garantiert. Gleichzeitig regelt Artikel 53 des Radio- und Fernsehgesetzes nun im Einzelnen, inwieweit Kantone für bestimmte Gebiete das Errichten von Aussenantennen für den Radio- und Fernsehprogrammempfang verbieten können. Es ist daher zweckmässig und mit Blick auf die Rechtsprechung auch geboten (Urteil des Verwaltungsgerichts vom 6. Dezember 1993 i. S. M.), die geltende Bestimmung zu Aussenantennen für den Radio- und Fernsehempfang in § 143 Absatz 2 durch einen dirkten Verweis auf die ohnehin massgebenden bundesrechtlichen Vorschriften in Artikel 53 des Radio- und Fernsehgesetzes zu ersetzen.

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 52 und 53 des Radio- und Fernsehgesetzes erfasst. Obwohl das Fernmeldegesetz keine mit den angeführten Bestimmungen im Radio- und Fernsehgesetz vergleichbaren Vorschriften enthält, ist es – unter Berücksichtigung der den Bestimmungen im Radio- und Fernsehgesetz zugrunde liegenden Grundsätzen – zweckmässig, 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 vorzusehen. Die Beeinträchtigungen durch elelektromagnetische 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 am 1. Februar 2000 in Kraft getretene Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung 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.

§ 144

Abbaustellen werden wegen ihrer erheblichen Auswirkungen auf Raum, Umwelt und Erschliessung regelmässig auch planungsrechtlich – durch eine Abbauzone – zu erfassen sein, sodass die geltenden Bestimmungen in § 144 heute keine Anwendung mehr finden. Ob es in einzelnen Fällen genügt, ein Abbauvorhaben allein im Baubewilligungsverfahren – unter Berücksichtigung der Artikel 24 ff. des Raumplanungsgesetzes – zu überprüfen, ist nach Massgabe des übergeordneten Bundesrechts zu entscheiden. Einer besonderen Regelung im Planungs- und Baugesetz bedarf es dazu – entgegen vereinzelten Bedenken im Vernehmlassungsverfahren – neben den Bestimmungen zur Abbauzone in § 51 nicht, zumal namentlich der Schutz des Landschaftsbildes und die Rekultivierung nach wie vor und im gleichen Umfang durch die dafür massgebenden, in den verschiedenen Spezialgesetzen verankerten Bestimmungen gewährleistet sind.

§ 148

In der Botschaft vom 12. August 1986 zum Entwurf eines Planungs- und Baugesetzes war vorgesehen, für Aufzüge eine Bau- und Betriebsbewilligung des Gemeinderates zu verlangen. Für die Erteilung der Bewilligung wurde gefordert, dass das Projekt und die betriebsbereite Anlage den Erfordernissen der Sicherheit entsprechen und eine ausreichende Haftpflichtversicherung vorliegt. Eine noch zu bestimmende Fachstelle hätte die Projekte und die Anlagen begutachten und abnehmen müssen. Im Weiteren war im Entwurf zur Wahrung des betriebssicheren Zustands eine regelmässige Kontrolle durch die Fachstelle oder ein Servicevertrag mit einer anerkannten Unternehmung verlangt worden.

In der ersten Beratung beantragte die vorberatende Kommission die Streichung der Bestimmungen zu den Aufzügen. Ihr Rat schloss sich diesem Antrag nur teilweise an und hielt angesichts der auf dem Spiel stehenden Interessen an der Regelung fest, dass Aufzüge und dergleichen in betriebssicherem Zustand zu halten und regelmässig durch die Fachstelle zu kontrollieren seien. Dieses Ergebnis wurde in der zweiten Lesung bestätigt. Immerhin kann der Gemeinderat gemäss dem geltenden Absatz 1 den Eigentümer bei Bestehen eines Servicevertrags mit einer anerkannten Unternehmung von der Kontrollpflicht entbinden.

In der Zwischenzeit haben sich die für das Aufzugswesen massgebenden bundesrechtlichen Grundlagen wesentlich geändert. Gestützt auf das Bundesgesetz über die Sicherheit von technischen Einrichtungen und Geräten sowie das Bundesgesetz über die technischen Handelshemmnisse erliess der Bundesrat am 23. Juni 1999 die Verordnung über die Sicherheit von Aufzügen (Aufzugsverordnung), die am 1. August 1999 in Kraft getreten ist. Diese Verordnung, die für Aufzüge (mit Ausnahmen) und für die in diesen Aufzügen verwendeten Sicherheitsbauteile gilt (Art. 1), will in erster Linie die Sicherheits- und Gesundheitsanforderungen standardisieren und deren Einhaltung beim Inverkehrbringen von Aufzügen und Sicherheitsbauteilen sicherstellen (Art. 4–11). Sie richtet sich demnach vorweg an den herstellenden Betrieb (Art. 2 Abs. 1b und d). Die grundlegenden Sicherheits- und Gesundheitsanforderungen erstrecken sich aber auch auf eine sachgemässe Wartung: Deshalb sind den Sicherheitsbauteilen und den Aufzügen Betriebsanleitungen insbesondere für eine fachgerechte Wartung – den Aufzügen zudem ein Wartungsheft – beizufügen (Ziff. 6 des Anhangs 1). Im Weiteren sind die Betriebs-, Bedienungs- und Wartungsanleitungen in der Regel in den schweizerischen Amtssprachen der jeweils betroffenen Landesteile abzufassen (Art. 11 Abs. 1).

Die im Planungs- und Baugesetz zur Wahrung des betriebssicheren Zustands geforderte regelmässige Kontrolle der Aufzüge und ähnlicher Anlagen ist zwar nicht unmittelbarer Gegenstand der Aufzugsverordnung. Eine solche Kontrollpflicht sieht die Aufzugsverordnung auch nicht vor. Dennoch ist es nicht mehr gerechtfertigt, neben der bundesrechtlich nun im Einzelnen geregelten Qualitätssicherung und -kontrolle beim Inverkehrbringen von Aufzügen (einschliesslich der genannten Wartungsanforderungen) noch weitere kantonalrechtliche Kontrollpflichten vorzusehen. Die geltenden Vorschriften in § 148 zu den Aufzügen und ähnlichen Anlagen sind daher – übrigens in Übereinstimmung mit dem Ergebnis des Vernehmlassungsverfahrens – ersatzlos aufzuheben.

§ 149

Nach Artikel 2 Absatz 1 der Verordnung über die Konzessionierung von Luftseilbahnen (Luftseilbahnkonzessionsverordnung) ist für den Bau und Betrieb einer Luftseilbahn für die regelmässige, gewerbsmässige Personenbeförderung eine Konzession des Bundes erforderlich. Neben der Konzession bedarf es für solche Luftseilbahnen einer Plangenehmigung sowie einer Betriebsbewilligung des zuständigen Bundesamtes (Art. 27 Abs. 1 und Art. 32 der Verordnung über den Bau und Betrieb der eidgenössisch konzessionierten Seilbahnen [Seilbahnverordnung]). Vorbehalten bleibt daneben die Baubewilligung (Art. 29 Abs. 1 der Seilbahnverordnung). Bestimmte Luftseilbahnen wiederum und Skilifte sind von einer Konzessionierung durch den Bund und damit auch vom Anwendungsbereich der Seilbahnverordnung ausgenommen (Art. 2 Abs. 2 Luftseilbahnkonzessionsverordnung). Für diese Anlagen kommt die Verordnung über die Luftseilbahnen mit Personenbeförderung ohne Bundeskonzession und über die Skilifte zum Tragen. Danach entscheiden die Kantone über Bewilligungen für den Bau und den Betrieb. Zudem haben sie für die Erteilung, Änderung und Erneuerung sowie für den Widerruf von Bewilligungen eine einzige Instanz zu bezeichnen. Im Weiteren ordnen sie das entsprechende Verfahren (Art. 16 Abs. 1 und 18 Abs. 1 der genannten Verordnung). Diesen Anforderungen wurde im Wesentlichen mit dem Konkordat über die nicht eidgenössisch konzessionierten Seilbahnen und Skilifte Rechnung getragen. Konkret noch zu bestimmen bleibt einzig diejenige kantonale Instanz, welche die bundesrechtlich erforderliche Spezialbewilligung für den Bau und den Betrieb von Seilbahnen ohne Bundeskonzession und von Skiliften erteilt.

Das Planungs- und Baugesetz soll nach wie vor – wie im geltenden Recht vorgesehen – eine Bestimmung bezüglich der für die Spezialbewilligung zuständigen Instanz (Amtsstelle) enthalten. Als solche wird in der Verordnung – aufgrund des vorhandenen Fachwissens in der Abteilung öffentlicher Verkehr – das Verkehrs- und Tiefbauamt zu bestimmen sein. Allerdings ist im Gesetz gleichzeitig klarzustellen, dass neben der Spezialbewilligung nach Seilbahnrecht – wie bei den eidgenössisch konzessionierten Seilbahnen – eine ordentliche Baubewilligung erforderlich sein kann.

Im Übrigen soll die geltende Vorschrift in Absatz 2, wonach die Seilbahnen ohne Bundeskonzession und die Skilifte von der Kontrollstelle regelmässig zu kontrollieren sind, in dieser allgemeinen Art weggelassen werden. Eine solche Regelung sieht schon Artikel 6 Absatz 2 des Konkordates vor, der festschreibt, 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).

§§ 157 Absatz 6 sowie 158 Absätze 2 und 5

Auch in den §§ 157 Absatz 6 und 158 Absatz 2 ist der Begriff «Bruttogeschossfläche» durch den Begriff «anrechenbare Geschossfläche» zu ersetzen, welcher bei der Definition der Ausnützungsziffer in § 24 Absatz 1 Verwendung findet.

Im Weiteren soll auch in § 158 Absatz 5 PBG das für die Erarbeitung und den Erlass von Richtlinien für Spielplätze und Freizeitanlagen zuständige Departement nicht mehr namentlich angeführt werden. Dieses wird in der Verordnung zu bestimmen sein.

§ 165

Die bis anhin unterschiedlichen Anschlussvorschriften bei öffentlichen und bei privaten Fernheizwerken sollen – wie im Vernehmlassungsverfahren von verschiedener Seite gefordert – mit den neu gefassten Bestimmungen zu den Heizzentralen und Fernheizwerken vereinheitlicht werden. In jedem Fall soll nur noch bei Neubauten ein Anschluss an ein Fernheizwerk verlangt werden können, zumal in der Praxis der Anschluss bestehender Bauten an öffentliche Fernheizwerke stets allein durch besondere Anreize gefördert, nie aber gestützt auf die heute noch geltenden Vorschriften verfügt wurde. Für einen Anschluss von Neubauten an Fernheizwerke sind angemessene, in einem Reglement festzulegende Anschluss- und Betriebsgebühren bei öffentlichen Werken und angemessene, vom Gemeinderat zu bewilligende Wärmebezugspreise bei privaten Werken vorauszusetzen (Absätze 2–4).

Im Weiteren ist in Absatz 1 wiederum der Begriff «Bruttogeschossfläche» durch den Begriff «anrechenbare Geschossfläche» zu ersetzen, welcher bei der Definition der Ausnützungsziffer in § 24 Absatz 1 Verwendung findet.

Im Zusammenhang mit der generellen Neuordnung des Rechtsmittelsystems im Bereich der Verwaltungsrechtspflege schliesslich unterblieb versehentlich eine Anpassung der heute in den Absätzen 2 und 4 enthaltenen Rechtsschutzbestimmungen an dieses neue System. Diese Anpassung ist nun nachzuführen, indem in § 165 keine besonderen Bestimmungen zum Rechtsschutz mehr aufzunehmen sind. Für die hier geregelten Sachverhalte findet so die in § 206 vorgeschlagene Grundordnung Anwendung.

Zwischentitel vor § 169

Die neu vorgesehene Unterscheidung von Einkaufs- und Fachmarktzentren ist bereits im Zwischentitel vor § 169 zum Ausdruck zu bringen.

Vorbemerkungen zu den §§ 169 ff.

Bei der Beurteilung von grösseren Zentren, wie sie in den vergangenen Jahren Gegenstand von planungsrechtlichen Verfahren waren (Geschäftszentrum Schwyzermatt in der Gemeinde Schenkon, Pilatus-Markt im Schlund in der Gemeinde Kriens, Fachmarkt Meierhöfli in der Gemeinde Emmen), zeigte sich wiederholt die Notwendigkeit, die Bestimmungen zu den Einkaufszentren den heutigen Erkenntnissen anzupassen. Eine Änderung der dafür geltenden gesetzlichen Regelung wurde denn auch noch vor der Lancierung der Initiative «Einkaufen vor Ort – Grosszentren mit Mass» durch den Detaillistenverband des Kantons Luzern (Teil II dieser Botschaft) in die Wege geleitet. Es ist nicht beabsichtigt, diese im Wesentlichen am 1. Januar 1978 in Kraft getretene Regelung gänzlich zu überarbeiten, hat sie sich doch in weiten Teilen bewährt. Anzustreben ist eine geordnete, mit der gewünschten Besiedlung, der Umwelt und dem Verkehr abgestimmte und mit der übrigen Gesetzgebung koordinierte Entwicklung. Um dies zu erreichen, gilt es eine Ordnung zu schaffen, die an Einkaufszentren wegen ihrer Auswirkungen auf die Umwelt, die Erschliessung, den Verkehr und die Grundversorgung zwar spezielle Anforderungen stellt, ihre Errichtung aber weiterhin ermöglicht. Nur auf diese Weise kann mit Blick auf benachbarte, mit dem Auto in kurzer Zeit erreichbare Kantone vermieden werden, dass in starkem Ausmass neue Einkaufsbeziehungen entstehen, die einerseits zu unnötigem Mehr-

verkehr und andererseits zu einem Kaufkraft- und Arbeitsplatzverlust in unserem Kanton führen. Letztlich bedarf es gerade auch zur Bewahrung einer dezentralen Grundversorgung einer gesetzlichen Ordnung, die neue, unserem Einkaufsverhalten angepasste Angebotsstrukturen zulässt.

Weil Einkaufs- und Fachmarktzentren ungleiche Auswirkungen auf die Grundversorgung haben, soll neu zwischen diesen beiden Arten von Zentren unterschieden werden. Dieser Vorschlag fand im Vernehmlassungsverfahren überwiegend Zustimmung. Einkaufszentren bieten ohne Einschränkung auch Waren für den täglichen und häufigen periodischen Bedarf an, während Fachmarktzentren über ein auf einzelne Branchen beschränktes Warenangebot für den mittel- und langfristigen Bedarf verfügen und Waren für den täglichen und häufigen periodischen Bedarf nur in einem beschränkten Mass führen dürfen. Dabei soll in Fachmarktzentren das Angebot von Waren für den täglichen und häufigen periodischen Bedarf nicht ganz ausgeschlossen werden. Es ist nämlich zur Vermeidung von unnötigen zusätzlichen Verkehrsbewegungen durchaus sinnvoll und zweckmässig, wenn sich die Kunden eines Fachmarktzentrums bei dessen Besuch auch einige Grundversorgungsgüter beschaffen können. Allerdings gilt es, das Angebot an Gütern für den täglichen und den häufigen periodischen Bedarf zu begrenzen. Dabei ist darauf zu achten, dass die für einen Anbieter von Grundversorgungsgütern zur Verfügung stehende Ladenfläche so bemessen wird, dass diese nicht attraktiv genug für die Einrichtung eines (neuen) Verkaufsgeschäfts ist und das Fachmarktzentrum folglich nicht allein durch das Angebot an Gütern für den täglichen und den häufigen periodischen Bedarf eine erhebliche Zahl von zusätzlichen Kunden anzuziehen vermag.

An die Unterscheidung zwischen Einkaufs- und Fachmarktzentren sind Voraussetzungen geknüpft, welche diese Zentren je nach ihrer Ausgestaltung zu erfüllen haben. Vorweg Einkaufszentren sind mit spürbaren Auswirkungen auf die Grundversorgung der Bevölkerung verbunden, weshalb solche Zentren erhöhten Anforderungen an ihre Einordnung in die anzustrebende Siedlungs- und Versorgungsstruktur zu genügen haben. Massgebend soll dabei fortan die angestrebte, im kantonalen Richtplan vom 25. August 1998 aufgezeigte Siedlungsstruktur und die darin umschriebene Bedeutung und Funktion der Siedlungszentren sein. Diesen Siedlungszentren müssen sich die Versorgungseinrichtungen unter Berücksichtigung ihrer Grösse und ihrer Ausrichtung zuordnen lassen. Den neuen Bestimmungen zu den Einkaufs- und Fachmarktzentren ist daher dieses im kantonalen Richtplan verankerte Konzept zugrunde gelegt, dem Sie mit dessen Genehmigung zugestimmt haben. Zudem dürfen Fachmarktzentren – im Vergleich zu Einkaufszentren – wegen ihres Warenangebots, das in der Regel Güter mit einem grösseren Platzbedarf umfasst, mehr Nettoflächen aufweisen, bis für ihre Realisierung ein Sondernutzungsplan (Gestaltungsplan, Bebauungsplan) erforderlich und der gegebenenfalls notwendige Bebauungsplan durch die Stimmberechtigten oder das Gemeindeparlament zu beschliessen ist. Schliesslich soll angesichts der oft gemeindeübergreifenden Auswirkungen von Einkaufs- und Fachmarktzentren eine ausdrückliche gesetzliche Regelung geschaffen werden, wonach es in solchen Fällen einer Abstimmung der Massnahmen, die zur Vermeidung oder Verminderung von unerwünschten Beeinträchtigungen geboten sind, auf der jeweils geeigneten Ebene (interkommunal, regional, kantonal) bedarf. Eine weiter reichende, eigentliche Positivplanung im kantonalen oder regionalen Richtplan, wie sie

in einzelnen Eingaben im Rahmen des Vernehmlassungsverfahrens gefordert wurde und auch mit der Initiative «Einkaufen vor Ort – Grosszentren mit Mass» angestrebt wird (Teil II.5), ist hingegen unzweckmässig. Zwar werden sich auf dem Gebiet des Detailhandels auch in Zukunft die Bedürfnisse ändern 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.

§ 169

Die einheitliche Behandlung aller Formen von Einkaufszentren im geltenden Planungs- und Baugesetz (§ 169 Abs. 1) ungeachtet ihres Warenangebotes führte in den vergangenen Jahren bei deren Planung immer wieder zu grösseren Auseinandersetzungen. Gleich der in der Initiative «Einkaufen vor Ort – Grosszentren mit Mass» verfolgten Stossrichtung (Teil II.6) 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, künftig strengeren planerischen, strukturellen und erschliessungsmässigen Anforderungen zu genügen als Fachmarktzentren, die ein auf einzelne Branchen beschränktes Warenangebot für den mittel- und langfristigen Bedarf führen und Güter des täglichen und des häufigen periodischen Bedarfs nur in einem beschränkten Mass anbieten dürfen. Die Grenze, bis zu der das Warenangebot an Gütern des täglichen und des häufigen periodischen Bedarfs noch als untergeordnet gilt, wird in der Verordnung festzulegen sein. Diese Lösung schafft einerseits die nötige Klarheit sowohl für die Planenden wie auch für die rechtsanwendenden Behörden, gewährleistet andererseits aber jene Flexibilität, die für allfällige Anpassungen notwendig ist, wenn sich die getroffene Regelung in der Praxis als unzweckmässig erweisen sollte.

Vereinfachen lassen sich die übrigen Begriffsbestimmungen, nämlich wann überhaupt ein Einkaufs- oder Fachmarktzentrum vorliegt und welche Geschossflächen zu den massgebenden Nettoflächen zählen. Als typische Dienstleistungsunternehmen im Sinn der Bestimmung in Absatz 1 gelten – wie im heutigen Recht ausdrücklich erwähnt – Banken, Reisebüros und Restaurants.

§ 170

Die Sondernutzungspläne (Gestaltungs- oder Bebauungsplan), die für grössere Einkaufs- und Fachmarktzentren weiterhin zu verlangen sind (Abs. 1), 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 (Abs. 3 und 4).

Im Weiteren ist – in weitgehender Übereinstimmung mit der entsprechenden Anregung in der Initiative «Einkaufen vor Ort – Grosszentren mit Mass» (Teil II.4) – der Entscheid über Bebauungspläne für grössere Einkaufs- und Fachmarktzentren, die für die jeweilige Standortgemeinde von erheblicher Bedeutung und mit vielfältigen Auswirkungen verbunden sind, durch die Stimmberechtigten oder durch das sie vertretende Gemeindeparlament zu treffen (Abs. 2). Eine weiter reichende, eigentliche Positivplanung im kantonalen oder regionalen Richtplan dagegen ist – wie in den Vorbemerkungen zu den §§ 169 ff. ausgeführt – 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.

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 kann hiefür auch ein Handeln und damit eine Koordination auf regionaler oder gar kantonaler Ebene geboten sein. Das zuständige Departement wird im Rahmen der Vorprüfung der Bebauungspläne für die grösseren Einkaufs- und Fachmarktzentren festlegen, welche Massnahmen im Einzelfall zur Abstimmung der Auswirkungen dieser Zentren notwendig sind und in welcher Weise die Koordination zu erfolgen hat.

Ein solches stufengerechtes Verfahren für die notwendige Überprüfung und Abstimmung der Auswirkungen von Einkaufs- und Fachmarktzentren, das sich nach der Grösse und den Auswirkungen des geplanten Zentrums richtet, ist der in der Initiative «Einkaufen vor Ort – Grosszentren mit Mass» (Teil II.5) und teilweise auch im Vernehmlassungsverfahren verlangten ausdrücklichen und wenig flexiblen Verankerung grösserer Einkaufszentren und Fachmärkte im regionalen oder gar kantonalen Richtplan vorzuziehen. So dürften die in den Regionalplanungsverbänden zusammengefassten Planungsregionen – wie die in den vergangenen Jahren geplanten grösseren Zentren nachgerade zeigen (Geschäftszentrum Schwyzermatt in der Gemeinde Schenkon, Pilatus-Markt im Schlund in der Gemeinde Kriens, Fachmarkt Meierhöfli

in der Gemeinde Emmen) – nur in den wenigsten Fällen mit dem Kreis der Gemeinden übereinstimmen, die von den Auswirkungen eines Grosscenters betroffen sind. Das aber hätte für grössere Einkaufs- und Fachmarktzentren zweierlei zur Folge: Wo der Kreis der betroffenen Gemeinden – unabhängig von ihrer Zahl – über die Regionsgrenze hinausreichte, müssten die Zentren stets ausdrücklich im kantonalen Richtplan vorgesehen sein. Eine solche Lösung lehnte Ihr Rat auf einen entsprechenden parlamentarischen Vorstoss hin zumindest im Zusammenhang mit der Planung des Zentrums Schwyzermatt ab. Wo dagegen die Auswirkungen eines Zentrums nur einzelne Gemeinden einer Region beträfen, wäre gleichwohl stets eine Behandlung im regionalen Richtplan unter Beteiligung aller, auch der nicht interessierten Regionsgemeinden erforderlich. Ein so weit reichender Eingriff nicht zuletzt in die Gemeindeautonomie aber ist weder sachgerecht noch durch die verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung geboten, solange in geeigneter Weise eine stufengerechte Abstimmung der Aufgaben, die im Hinblick auf die Erstellung eines Einkaufs- oder Fachmarktzentrums zu ergreifen sind, gewährleistet bleibt.

§ 171

Wie in den Vorbemerkungen zu den §§ 169 ff. dargelegt, wirken sich vorweg Einkaufszentren mit einem erheblichen Angebot von Gütern des täglichen und des häufigen periodischen Bedarfs 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 soll daher fortan die angestrebte, im kantonalen Richtplan vom 25. August 1998 aufgezeigte Siedlungsstruktur (Koordinationsaufgabe S1-11, Bedeutung der Siedlungsstruktur) und die darin umschriebene Bedeutung und Funktion der Siedlungszentren sein, denen sich die Versorgungseinrichtungen unter Berücksichtigung ihrer Grösse und ihrer Ausrichtung (Angebot, Kundschaft) zuordnen lassen müssen (Koordinationsaufgaben S1-41 und S1-42, Gross- und kleinräumige Zuordnung von publikumsintensiven Versorgungseinrichtungen). Dieses im kantonalen Richtplan angelegte Konzept ist der Gesetzesänderung zugrunde gelegt (Abs. 1). Damit soll die geltende Ordnung im Planungs- und Baugesetz zur Zuordnung von Einkaufszentren abgelöst werden, die den unterschiedlichen strukturellen Gegebenheiten in unserem Kanton (Agglomeration, Regionszentren, ländliche Gebiete) nicht mehr zu genügen vermag, wie nachgerade die dazu ergangene, auf einer funktionalen Betrachtungsweise beruhende Rechtsprechung namentlich des Verwaltungsgerichts zeigt.

§ 172

An dieser Bestimmung soll, auch wenn sie in der Praxis kaum Anwendung gefunden hat, festgehalten werden. Sie bleibt inhaltlich unverändert, bedarf allerdings formaler Anpassungen; in diesem Zusammenhang gelten die Erläuterungen zu § 206.

§ 173

Gegenstand dieses Paragraphen sind allein noch die Abweichungen gegenüber den bei Bebauungs- und Gestaltungsplanverfahren geltenden Grundsätzen der Kostenverlegung.

§§ 174–177

Im geltenden Planungs- und Baugesetz finden sich zur Hauptsache Bestimmungen zu den Campingplätzen (Begriff, Bewilligungspflicht, Bewilligungsverfahren und Bewilligungsvoraussetzungen; §§ 174–176) mit den entsprechenden Ausführungsvorschriften in der Verordnung über das Campingwesen, die noch auf dem Baugesetz aus dem Jahr 1970 beruht. § 177 regelt die Zulässigkeit von Wohnwagen, Wohnmobilen und Zelten ausserhalb von Campingplätzen.

Die Bestimmungen zu den Campingplätzen haben sich in weiten Teilen bewährt; immerhin sind sie – insbesondere mit Blick auf das Verordnungsrecht – sehr detailliert. In der Praxis bereitete in erster Linie die geltende, restriktive Regelung für das Campieren ausserhalb von Campingplätzen Probleme.

Die Gesetzesänderung unterscheidet zwischen regelmässigem Campieren und Kurzcamping unter 30 Tagen. Die vorgeschlagene Regelung für das Kurzcamping in § 174 Absatz 1 entspricht weitestgehend der heutigen, in der Praxis gut eingeführten Ordnung (geltender § 177 Abs. 1). Dagegen wird beim regelmässigen Campieren – anders als im bisherigen Recht – nicht mehr in jedem Fall eine entsprechende Nutzungszone verlangt. Bis zu einer bestimmten Grösse (3000 m^2; 20 Standplätze) können Campingplätze folglich – im Sinn der am 14. September 1999 als Postulat erheblich erklärten Motion von Thomas Mathis – allein gestützt auf Baubewilligungen und allenfalls weitere erforderliche Ausnahmebewilligungen (namentlich nach den Art. 24 ff. Raumplanungsgesetz) eingerichtet und betrieben werden, wobei der Betrieb solcher «Kleincampingplätze» in jedem Fall auf das Sommerhalbjahr beschränkt zu bleiben hat. Campieren auf Ganzjahresplätzen unterliegt weiterhin der Planungspflicht (§ 174 Abs. 2).

Jedes regelmässige Campieren hat baulichen und örtlichen Anforderungen zu genügen. Dieser Grundsatz soll im Gesetz verankert werden (§ 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 – wie bis anhin – besondere betriebliche Voraussetzungen zu erfüllen (Sicherheitsmassnahmen, Platzordnung, Versicherung u. a.), für deren Prüfung sich das Baubewilligungsverfahren nicht eignet. Für solche Plätze ist daher zusätzlich eine eigentliche, in der Verordnung zu regelnde Betriebsbewilligung zu verlangen. Neben den Ausführungsbestimmungen dazu werden auch die im Einzelnen erforderlichen baulichen Anforderungen auf dem Verordnungsweg festzulegen sein, allerdings in wesentlich vereinfachter Form und ohne dafür – wie heute – eine spezielle Verordnung zu erlassen.

Die vorgeschlagene Änderung stellt – anders als im Vernehmlassungsverfahren vereinzelt eingewendet – eine vertretbare Öffnung der heute geltenden, restriktiven Regelung des Campierens dar, ohne dem wilden Campieren Vorschub zu leisten. Namentlich ausserhalb des Baugebietes, wo in erster Linie Bundesrecht massgebend ist, wird für landwirtschaftliche Betriebe eine mit diesem übereinstimmende, nicht unnötig beschränkende Ordnung geschaffen.

Die geltende spezielle Regelung für Fahrende (bisher § 177 Abs. 2; neu § 177) wird unverändert belassen.

Zwischentitel vor § 178

Den Zwischentitel passen wir formal dem geänderten Regelungsinhalt in den §§ 178 ff. an.

§§ 178 und 179

Die heutige Differenzierung zwischen einer Bestandesgarantie für zonenwidrige und einer Bestandesgarantie für baupolizeiwidrige Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen ist 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 soll künftig für rechtswidrige Bauten und Anlagen – gerade auch im Sinn einer Vereinfachung – einheitlich geregelt sein, 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 Nachbarn und den öffentlichen Interessen an der Durchsetzung der Bau- und Nutzungsordnung gegenüberzustellen.

Die neue Regelung führt eher zu einer Ausweitung der Bestandesgarantie, werden doch neben der Erhaltung und der Erneuerung unter bestimmten Voraussetzungen auch angemessene Erweiterungen, Umbauten und teilweise Nutzungsänderungen gestattet.

§§ 180–183

Mit der am 1. September 2000 in Kraft getretenen Änderung des Raumplanungsgesetzes fiel die bisher in Artikel 24 Absatz 2 dieses Gesetzes vorgesehene 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 neu durch direkt anwendbares Bundesrecht normiert (Art. 24c Raumplanungsgesetz). Insoweit besteht für die Kantone kein Regelungsbedarf mehr.

Mit Artikel 24d des Raumplanungsgesetzes führt das Bundesrecht jedoch andere, bisher zum Teil allein auf Verordnungsstufe genannte Fälle an, für welche die Kantone kantonalrechtliche Ausnahmen vorsehen können. Diese Ausnahmemöglichkeiten sollen – dem Vernehmlassungsergebnis entsprechend – ausgeschöpft werden. Gleiches gilt für Nutzungsänderungen bei Bauten in Streusiedlungsgebieten und bei bestehenden, als landschaftsprägend geschützten Bauten, für die sich eine entsprechende Grundlage nach wie vor allein in der Raumplanungsverordnung findet (Art. 39). Die Streusiedlungsgebiete sind, wie in Artikel 39 Absatz 1 der Raumplanungsverordnung als Voraussetzung für die Erteilung entsprechender Ausnahmen bei Bauten in Streusiedlungsgebieten gefordert, im kantonalen Richtplan bereits bezeichnet (Koordinationsaufgabe L1-13, Gebiete mit traditioneller Streubauweise). Ausnahmen bei bestehenden, als landschaftsprägend geschützten Bauten dagegen werden erst gestattet werden können, wenn mit einer Ergänzung des kantonalen Richtplans

die Kriterien vorliegen, nach denen die Schutzwürdigkeit der Landschaften und Bauten zu beurteilen ist (Art. 39 Abs. 2d Raumplanungsverordnung).

Von weiteren Vorschriften auf kantonaler Ebene zu den Ausnahmen für Bauten und Anlagen ausserhalb von Bauzonen ist angesichts der komplexen und dementsprechend schon im Bundesrecht umfangreich geregelten Materie (Art. 24–24c und 37a Raumplanungsgesetz, Art. 39–43 Raumplanungsverordnung) abzusehen.

§ 184

Im geltenden Recht enthalten sowohl das Gesetz (§§ 184, 185 und 198) wie auch die Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz (§ 48a und Anhang) Vorschriften, die teils in grundsätzlicher Art, teils ganz konkret bestimmen, welche Bauten, Anlagen oder Änderungen daran (baulich oder in ihrer Nutzung) einer Baubewilligung im ordentlichen oder vereinfachten Verfahren oder keiner Baubewilligung bedürfen. Dabei bestimmt sich die Baubewilligungspflicht in erster Linie durch Artikel 22 des Raumplanungsgesetzes. 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 nun 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 Nachbarn an einer vorgängigen behördlichen Kontrolle besteht. Dies kann insbesondere auch für blosse Nutzungsänderungen ohne bauliche Vorkehren zutreffen (dazu BGE 123 II 259; Urteil des Verwaltungsgerichts vom 8. Mai 2000 i. S. R.).

Neu soll – abweichend von der heutigen Ordnung – im Planungs- und Baugesetz einzig noch festgelegt sein, 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 sodann in der Verordnung mittels entsprechender Listen zu bestimmen,

- 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.

§ 185
Die Bestimmung zu den Unterhalts- und Reparaturarbeiten geht in § 184 auf.

§ 188
In der Praxis stellt sich vielfach die Frage, wer ein Baugesuch bei gemeinschaftlichem Grundeigentum zu unterzeichnen hat. Dem soll angesichts der doch nicht unbedeutenden Konsequenzen, die an die Unterzeichnung des Baugesuches geknüpft werden, mit einer entsprechenden Präzisierung Rechnung getragen werden (neuer Abs. 2).

Nicht mehr festzuhalten ist an der Anforderung, dass Planverfasser qualifizierte Fachleute sein müssen (bisheriger Abs. 2). Wohl liesse sich eine solche Regelung auch künftig mit internationalen Verträgen und Abkommen vereinbaren, worauf im Vernehmlassungsverfahren verschiedentlich hingewiesen wurde. Entgegen der dort geäusserten Befürchtung wird mit der Aufhebung der geltenden Bestimmung in § 188 Absatz 2 aber nicht der Weg zu einer Minderung der Qualität der Bauvorhaben geebnet. Im Gegenteil wird mit den verschiedenen vorgeschlagenen Anpassungen des Planungs- und Baugesetzes eine Verbesserung, zumindest aber die Bewahrung der heute bestehenden Qualitätsmerkmale der Siedlungen und der einzelnen Überbauungen angestrebt. Dabei kann aber nicht mehr eine rein auf die Planverfasser bezogene Sichtweise massgebend sein. Abgesehen davon, dass sich die Befähigung der Planverfasser nicht allein aufgrund ihrer Fachdiplome ergibt und bereits die heutige gesetzliche Ordnung eine Vielzahl von Ausnahmen gerade im Bereich des Einfamilienhausbaus zulässt, sind die Qualitätsanforderungen – unabhängig von den Projektverfassern und den Plänen – an das Baugesuch selbst zu knüpfen. Durch geeignete Vorgaben, die in Zusammenarbeit mit den in den Gemeinden für das Bauwesen verantwortlichen Fachleuten ausgearbeitet und in die Verordnung einfliessen werden, ist sicherzustellen, dass ein Baugesuch insbesondere die für die Prüfung und Beurteilung des Vorhabens notwendige Qualität und Vollständigkeit aufweist (Abs. 1). Dementsprechend kann die für die Prüfung und Beurteilung des Bauvorhabens zuständige Behörde Verbesserungen und Ergänzungen verlangen, wenn das Baugesuch oder die damit eingereichten Unterlagen – namentlich die Pläne – eine Beurteilung des Bauvorhabens im notwendigen Umfang nicht erlauben (vgl. § 192 Unterabs. b).

Im Übrigen dürfte in Zukunft die Möglichkeit, das Baubewilligungsverfahren mit EDV-Unterstützung durchzuführen, an Bedeutung gewinnen. Mit dem laufenden, die ganze kantonale Verwaltung erfassenden E-Government-Projekt werden die dazu benötigten Grundlagen erarbeitet. Nach Abschluss dieser Arbeiten sollen mit einem speziellen Erlass die umfassenden gesetzlichen Grundlagen geschaffen werden, um ohne Verzögerungen – also ohne zusätzliche Gesetzesänderungen – namentlich auch das Baugesuchsverfahren mit elektronischen Mitteln abwickeln zu können.

§§ 189 und 190
Die Bestimmungen über die Beilagen zu den Baugesuchen sind – wie sich aus den Erläuterungen zu § 188 ergibt – nach wie vor von erheblicher Bedeutung. Aufgrund ihres stark praxisbezogenen und damit eher technischen Inhalts mit einer hohen Detaillierung ist aber in Übereinstimmung mit dem Ergebnis des Vernehmlassungsverfahrens vorgesehen, sie in die Verordnung einzufügen.

§ 191
Die Bestimmung bleibt inhaltlich unverändert. Nötig sind – nicht zuletzt als Folge der Neuordnung des Rechtsschutzes im Baubewilligungsverfahren (dazu die Erläuterungen zu § 206) – formale und sprachliche Anpassungen.

§ 192
Die Bestimmung ist in verschiedener Hinsicht zu präzisieren und zu ergänzen. Ausdrücklich zu regeln ist neu, 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 allfälllige Verbesserung anzuordnen hat. Schliesslich sind die mit der Änderung vom 20. März 1995 in das Planungs- und Baugesetz aufgenommenen Bestimmungen zur Koordination (bisherige §§ 196a–d) – soweit erforderlich – mit den seit dem 1. Januar 1997 geltenden Vorschriften zur Koordination in Artikel 25a des Raumplanungsgesetzes (Grundsätze der Koordination) in Übereinstimmung zu bringen und zur besseren Lesbarkeit an den jeweils geeigneten Stellen in das Gesetz einzufügen. In § 192 ebenfalls noch aufzunehmen ist daher die Anweisung, 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.

§ 192a
Am geltenden Koordinationsmodell, wie es bei Baubewilligungsverfahren seit längerer Zeit Anwendung findet, soll grundsätzlich festgehalten werden. Insbesondere im Verhältnis zwischen Kanton und Gemeinden nimmt es auf die im Baurecht vorgesehene und bewährte Aufgabenteilung Rücksicht, belässt den Gemeinden die nötige Verantwortung und gewährt ihnen ausreichend Autonomie.

Auf der Ebene des Kantons dagegen ist vorgesehen, die nun auch bundesrechtlich in Artikel 25a des Raumplanungsgesetzes geforderte Verfahrenskoordination unter Berücksichtigung der Verwaltungsorganisation zu optimieren. Hier wird daher das Konzentrationsmodell eingeführt, sodass

- der Regierungsrat in all jenen Verfahren, bei denen Entscheide des Regierungsrates erforderlich sind, Leitbehörde ist; bis zu diesen Entscheiden handelt als Instruktionsinstanz das in der Verordnung bezeichnete Departement,
- in den übrigen Verfahren weiterhin eine kantonale Behörde oder der Gemeinderat Leitbehörde ist; als kantonale Leitbehörde handelt entweder die im Leitverfahren zuständige Behörde oder an ihrer Stelle – gestützt auf eine entsprechende Regelung in der Verordnung – das ab 1. Januar 2001 Bau- und Verkehrsdepartement heissende Departement, wenn auch departementale Entscheide erforderlich sind, oder das Raumplanungsamt,
- in allen Verfahren – neben den Entscheiden und Verfügungen der Gemeinde(n) und gegebenenfalls des Bundes – stets nur ein einziger kantonaler Entscheid des Regierungsrates, einer anderen kantonalen Leitbehörde (zuständiges Departement oder zuständige Amtsstelle) oder der kantonalen Entscheidsbehörde ergeht; dafür sind – wiederum auf einer entsprechenden Verordnungbestimmung

beruhend – das ab 1. Januar 2001 Bau- und Verkehrsdepartement heissende Departement und das Raumplanungsamt vorgesehen. Das Bau- und Verkehrsdepartement entscheidet, wenn neben der Baubewilligung weitere Bewilligungen oder Verfügungen zumindest eines Departementes erforderlich sind, das Raumplanungsamt in den verbleibenden 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 werden die im Einzelnen betroffenen, durch die verschiedenen Spezialgesetze geregelten Interessen zu berücksichtigen und aufeinander abzustimmen sein. Dabei soll wie bis anhin in der Verordnung geregelt werden, wie vorzugehen ist, wenn sich die am kantonalen Entscheid beteiligten Fachstellen in einzelnen Punkten über das Ergebnis der Interessenabwägung nicht zu einigen vermögen. Das neue Modell erlaubt es noch mehr als heute, sachgerechte, widerspruchsfreie und für die Gesuchstellenden verständliche Entscheide zu treffen. Diese Entscheide lassen sich zudem schnell und günstig fällen. Im Einzelnen werden wir die sachlichen und zeitlichen Ziele und Vorgaben gestützt auf die Erfahrungen der Baugesuchszentrale im Raumplanungsamt nach den bewährten Grundsätzen der wirkungsorientierten Verwaltung festlegen und gemäss den getroffenen Vereinbarungen überprüfen und umsetzen.

§ 193

In dieser Bestimmung sind die Vorschriften in Artikel 25a des Raumplanungsgesetzes zu den Grundsätzen der Koordination zu berücksichtigen. Soweit diese bundesrechtlichen Vorschriften das Auflageverfahren regeln, sind sie hier im erforderlichen Umfang anzuführen.

Im Weiteren ist klarer zwischen der Bekanntmachung der öffentlichen Auflage und der Wahrung der Rechte der Anstösser zu differenzieren. Im Übrigen bleibt die Bestimmung inhaltlich unverändert.

§ 194 Absätze 1 und 3

Die betroffenen Bestimmungen erfahren nur formale Anpassungen.

§ 195

Neben einigen formalen und sprachlichen Anpassungen sind auch hier die bundesrechtlichen Bestimmungen zu den Grundsätzen der Koordination (Art. 25a Raumplanungsgesetz) zu beachten. Sie werden – soweit zweckmässig – in einem neuen Absatz ergänzend angeführt.

§ 196

Wiederum wird durch zweckmässige Anpassungen den Bestimmungen in Artikel 25a des Raumplanungsgesetzes zu den Grundsätzen der Koordination Rechnung getragen.

Im Übrigen kann der ganze Paragraph erheblich vereinfacht und gekürzt werden. Der Hinweis, dass die Parteien mit den privatrechtlichen Einsprachen an den Zivilrichter zu verweisen sind, wird in die Verordnung aufgenommen.

§§ 196a–196d
Die mit der Änderung vom 20. März 1995 in das Planungs- und Baugesetz aufgenommenen Bestimmungen zur Koordination werden den seit dem 1. Januar 1997 geltenden Vorschriften in Artikel 25a des Raumplanungsgesetzes zur Verfahrenskoordination (Grundsätze der Koordination) angeglichen und zur besseren Lesbarkeit an den jeweils geeigneten Stellen in das Gesetz eingefügt.

§ 197
Die Bestimmungen über die Genehmigung der Wärmeisolation erübrigen sich zwar nicht, können aber – da sie eher technischer Natur sind – in die Verordnung eingefügt werden. Unverändert auf gesetzlicher Ebene verlangt wird die genügende Isolation von Bauten gegen Wärmeverluste (siehe dazu § 164).

§ 198
Die Bestimmungen zum vereinfachten Baubewilligungsverfahren werden vollständig neu geordnet, indem
- gemäss § 184 Absatz 3 in der Verordnung jene Bauten und Anlagen und jene Änderungen derselben anzuführen sind, deren Beurteilung in einem vereinfachten Baubewilligungsverfahren erfolgen kann,
- im neu formulierten § 198 einzig noch festzulegen ist, welche Vereinfachungen bei dieser besonderen Verfahrensart zum Tragen kommen.

Dieses System verbessert die Übersichtlichkeit und gestattet es, allfälligen Veränderungen in der Praxis vor allem im Zusammenhang mit der Frage, welche konkreten 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 festzulegen. Dabei besteht neben den Erleichterungen, die aus dem geltenden Recht übernommen, vereinheitlicht und konkretisiert werden (eingeschränkter Umfang der Beilagen zum Baugesuch; Wegfall der Aussteckung, der öffentlichen Bekanntmachung und der öffentlichen Auflage; verkürzte Einsprachefrist [Unterabs. a–d]), neu die Möglichkeit, anstelle des Gemeinderates die von ihm in einem veröffentlichten Beschluss bezeichnete Stelle über das Baugesuch entscheiden zu lassen (Unterabs. e).

§ 198a
Das Bundesrecht verlangt von den Kantonen in der am 1. September 2000 in Kraft getretenen, leicht geänderten Fassung von Artikel 25 Absatz 1bis des Raumplanungsgesetzes, 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 (dazu Ruch, Kommentar RPG, Zürich 1999, Artikel 25 N 22 f.). Das Planungs- und Baugesetz ist der über die Vorschrift im geltenden § 198a hinausreichenden bundesrechtlichen Regelung anzupassen. Die als Ordnungsfristen zu konzipierenden Behandlungsfristen (nochmals Ruch, Kommentar RPG, Zürich 1999, Artikel 25 N 24) und deren Wirkungen werden im Einzelnen in der Verordnung – als Ausführungsrecht zum Raumplanungsgesetz – festzulegen sein. Dabei wird davon abzusehen sein, für jeden einzelnen Verfahrensschritt Maximalfristen zu bestimmen, da sich mit einem solchen Konzept eine insgesamt zu lange Verfahrensdauer ergibt. Vielmehr werden wir nach den im Rahmen der wirkungsorientierten Verwaltung entwickelten Grundsätzen Zielvorgaben festlegen, wie sie heute bei der Baugesuchszentrale im Raumplanungsamt bereits Anwendung finden und in den weitaus meisten Fällen zu einem Abschluss der Baubewilligungsverfahren in kürzester Zeit führen.

§ 199

Das Instrument des Vorentscheids soll den Bauwilligen die Möglichkeit bieten, mit einfachen Mitteln und geringem Kostenaufwand einen verbindlichen Entscheid des Gemeinderates zu einzelnen Bau- oder Nutzungsfragen zu erlangen. Einem solchen Vorentscheid kommt grundsätzlich allein für die Gesuchstellenden und für den Gemeinderat verbindliche Wirkung zu. Dieser beschränkten Wirkung trägt das Gesetz insoweit Rechnung, als betroffene Dritte als Partei in das Verfahren miteinbezogen werden können. Vielfach steht jedoch im Voraus gerade nicht fest, wer von einem Vorentscheid über eine bestimmte Bau- oder Nutzungsfrage betroffen sein könnte. Diesfalls lässt sich nur durch die öffentliche Bekanntgabe der zur Entscheidung anstehenden Bau- oder Nutzungsfrage verhindern, dass im nachfolgenden ordentlichen Baubewilligungsverfahren Dritte zu bereits vorentschiedenen Fragen nochmals Einwände erheben können. Hinzu kommt, dass wichtige Bau- und Nutzungsfragen ohnehin häufig Aspekte betreffen, bei denen im Hinblick auf die Entscheidungsfindung eine umfassende Interessenabwägung vorzunehmen ist. Auch in diesen Fällen gewährleisten allein eine öffentliche Bekanntmachung und die öffentliche Auflage des Gesuchs, dass alle betroffenen Interessen ermittelt und in die Beurteilung einbezogen werden. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung widerspricht es daher Bundesrecht, wenn über wichtige Bau- und Nutzungsfragen ohne öffentliche Bekanntgabe verbindlich in einem Vorentscheid befunden wird (BGE 120 Ib 48).

Verlangt also der Erlass eines Vorentscheids regelmässig die Einleitung eines Verfahrens, das weitgehend dem Baubewilligungsverfahren entspricht, lassen sich mit dem Instrument des Vorentscheids die Verfahrensabläufe nicht mehr vereinfachen oder beschleunigen. Dies gilt umso mehr, als künftig auch bei Vorentscheidsverfahren die formelle und inhaltliche Koordination zu gewährleisten wäre. Daher ist von einer Überarbeitung der Bestimmungen zum Vorentscheid in § 199, die aufgrund der bundesgerichtlichen Rechtsprechung notwendig wäre, abzusehen und auf eine Regelung zum Vorentscheid gänzlich zu verzichten. Dies rechtfertigt sich umso mehr, als das Mittel des Vorentscheids in der Praxis kaum angewendet wurde. Zudem besteht im Einzelfall schon nach § 44 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes – beim Nachweis eines schutzwürdigen Interesses – ein Anspruch des Einzelnen auf einen Feststellungsentscheid der zuständigen Behörde über den Bestand, den Nichtbestand und den Inhalt von Rechten.

§ 206

Den Rechtsschutz im Bereich des Planungs- und Baurechts regelte das Planungs- und Baugesetz ursprünglich abschliessend. Mit der Neuordnung des Rechtsmittelsystems durch die Änderung des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 13. März 1995, in Kraft seit dem 1. Januar 1997, wurden auch die Bestimmungen zum Rechtsschutz in den §§ 206 f. neu gefasst. Abweichend von der Grundregel im Verwaltungsrechtspflegegesetz, 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 Baurechts die Verwaltungsgerichtsbeschwerde an das Verwaltungsgericht – als erste und einzige kantonale Beschwerdeinstanz – die Regel. Diese Neuordnung hat sich bewährt. Nun wurden aber mit der Schaffung des neuen Rechtsmittelsystems nur die Rechtsschutzbestimmungen in den §§ 206 f. überarbeitet. Deshalb lässt sich in der Praxis angesichts der verschiedenen weiteren Rechtsschutznormen im Planungs- und Baugesetz bisweilen nicht mehr ohne weiteres das jeweils zulässige Rechtsmittel bestimmen. Zudem gelangt nach der geltenden Regelung in § 206 in einzelnen Fällen zusätzlich die zuvor genannte Grundregel des Verwaltungsrechtspflegegesetzes zur Anwendung, was zu einer noch stärkeren Zersplitterung der Rechtsmittelmöglichkeiten geführt hat.

Mit den vorgeschlagenen Anpassungen der Bestimmungen zum Rechtsschutz wird wieder eine übersichtliche Ordnung geschaffen, wobei am Grundsatz, dass Entscheide im Bereich des Planungs- und Baurechts mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde anfechtbar sind, festgehalten wird. Alle davon abweichenden Fälle werden – im jeweiligen Sachzusammenhang – wieder abschliessend im Planungs- und Baugesetz bei den entsprechenden Paragraphen normiert. Sowohl das Verwaltungsrechtspflegegesetz wie auch Spezialgesetze sind allein noch dort heranzuziehen, wo das Planungs- und Baugesetz ausdrücklich darauf verweist.

Ergänzend bleibt darauf hinzuweisen, dass die heutige Regelung in § 206 Absatz 3, wonach dem Verwaltungsgericht die Ermessenskontrolle zusteht, wenn es die einzige kantonale Instanz ist, wegen der gleich lautenden Bestimmung in § 161a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes weggelassen werden kann. Denn als Grundsatz soll gelten: Das Planungs- und Baugesetz bestimmt allein das zulässige Rechtsmittel, das Verwaltungsrechtspflegegesetz dagegen regelt die Ausgestaltung des nach dem Planungs- und Baugesetz jeweils gegebenen Rechtsmittels.

§ 207

Die nach dem Bundesrecht beschwerdeberechtigten Organisationen im Bereich des Umweltschutzes sowie des Natur- und Heimatschutzes (vgl. die Verordnung über die Bezeichnung der im Bereich des Umweltschutzes sowie des Natur- und Heimatschutzes beschwerdeberechtigten Organisationen) sind, wenn ihnen bundesrechtlich das Einsprache- und Beschwerderecht eingeräumt wird, auch auf kantonaler Ebene ohne weiteres einsprache- und beschwerdeberechtigt (Art. 12 Abs. 3a des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz [Natur- und Heimatschutzgesetz] und Art. 55 Abs. 3 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz [Umweltschutzgesetz]). Das wird durch den neu in Absatz 1 eingefügten Unterabsatz c klargestellt, wobei die Einsprache-

und Beschwerdelegitimation in diesen Fällen sinnvollerweise auch den im Kanton Luzern tätigen Sektionen der in der zuvor erwähnten Verordnung angeführten Organisationen zu gewähren ist.

Nach der in der Praxis schon unter heutigem Recht 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 Einkaufs- und Fachmarktzentren berechtigt. In dieser Frage soll aber mit einer eindeutigen gesetzlichen Regelung Klarheit geschaffen werden. Deshalb ist – auch mit Blick auf das in die gleiche Richtung zielende Begehren in der Initiative «Einkaufen vor Ort – Grosszentren mit Mass» (Teil II.7) – die Einsprache- und Beschwerdeberechtigung von Gemeinden, die durch ein Einkaufs- oder Fachmarktzentrum in ihren schutzwürdigen Interessen betroffen sind, ausdrücklich festzuschreiben (neuer Abs. 1f).

Die übrigen Unterabsätze von Absatz 1 erfahren nur formale Anpassungen oder bleiben gänzlich unverändert.

Die heute geltende Einschränkung in Absatz 2, wonach Dritte im Baubewilligungsverfahren nur Beschwerden erheben können, wenn sie sich am vorausgehenden Einspracheverfahren beteiligt haben, soll auf alle Verfahren ausgedehnt werden, bei denen dem erstinstanzlichen Entscheid oder Beschluss ein Einspracheverfahren (im Sinn eines formalisierten Einwendungsverfahrens) vorausgeht (Abs. 2a). Insbesondere in Gestaltungs-, Bebauungs- und Zonenplanverfahren rechtfertigt sich die Einführung einer solchen Eingrenzung. Im Übrigen gilt diese Regelung schon kraft Bundesrechts für die nach dem Umweltschutzgesetz und dem Natur- und Heimatschutzgesetz beschwerdeberechtigten Organisationen (vgl. Art. 12a Abs. 2 Natur- und Heimatschutzgesetz; Art. 55 Abs. 5 Umweltschutzgesetz). Die Formulierung stimmt denn auch mit den entsprechenden bundesrechtlichen Vorschriften überein. 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 ist mit der Regelung in Absatz 2b Rechnung zu tragen.

§ 210 Absatz 3

In Anpassung an die neu geordneten Rechtsschutzbestimmungen (vgl. Erläuterungen zu § 206) bedarf es hier einer formalen Änderung: Der Begriff «Verwaltungsbeschwerde» wird durch den Begriff «Beschwerde» ersetzt.

§ 212

Gemäss § 212 Absatz 1 erheben Kanton und Gemeinden für die Erfüllung ihrer baurechtlichen Aufgaben Gebühren. Soweit es sich dabei um Aufgaben handelt, die durch Entscheid im Sinn des Verwaltungsrechtspflegegesetzes zu erledigen sind, finden sich die Grundsätze der Gebührenerhebung in den §§ 193 ff. des Verwaltungsrechtspflegegesetzes. Die Höhe der Gebühren bestimmen die Kostenverordnungen für die Staatsverwaltung, für das Verwaltungsgericht (und für die seiner Aufsicht

unterstellten Instanzen) und für die Gemeinden sowie allfällige Gebührentarife der Gemeinden (§ 212 Abs. 4). 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), die Verwaltungs- und Kanzleigebühren anders als die Benützungsgebühren zudem nach dem Kostendeckungsprinzip (§ 8) zu bemessen. Für Gebühren, die sich im Rahmen der Kostendeckung halten, also für Verwaltungs- und Kanzleigebühren, können gemäss § 12 Absatz 2 des Gebührengesetzes 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 Baugesuchszentrale bei der Verfahrenskoordination und die Begleitung von grösseren, komplexen Bauprojekten. Für diese Tätigkeiten wurden bisher keine Gebühren erhoben. Diese Praxis ist in Anwendung des Verursacherprinzips nicht zuletzt aus Gründen der Kostenwahrheit zu ändern. Daher wird vor dem Hintergrund der erwähnten bundesgerichtlichen Rechtsprechung die formell-gesetzliche Grundlage für die Erhebung entsprechender Gebühren direkt im Planungs- und Baugesetz geschaffen (Abs. 1). Dabei sollen nur grössere und aufwendigere 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 des Gebührengesetzes verankerten Grundsätzen zu richten hat, ist eine Regelung auf Verordnungsstufe vorzusehen (Abs. 3). Denkbar sind eine Anpassung von § 2 des Gebührentarifs und der Kostenverordnung für die Staatsverwaltung oder eine entsprechende Vorschrift in der gesamthaft zu revidierenden Planungs- und Bauverordnung.

Die Vorschrift über die Verlegung der amtlichen Kosten im Baubewilligungs- und Gestaltungsplanverfahren (Abs. 2), die mit der Änderung vom 20. März 1995 (in Kraft seit dem 26. November 1995) in das Planungs- und Baugesetz eingefügt wurde, bleibt unverändert.

§ 213 Absatz 1
Widerhandlungen gegen gesetzliche Abstandsvorschriften stellen das Planungs- und Baugesetz bei Abständen zu Grundstücksgrenzen (§§ 122 ff. in Verbindung mit § 213 Abs. 1), das Strassengesetz bei Abständen zu Strassen und Wegen (§§ 84 ff. in Verbindung mit § 100 Abs. 1) und das Wasserbaugesetz bei Abständen zu Gewässern (§§ 5 und 6 in Verbindung mit § 71 Abs. 1a und b) unter Strafe. Gleiches hat bei Widerhandlungen gegen die Waldabstandsvorschrift in § 136 Absatz 2 PBG zu gelten, die mit dem kantonalen Waldgesetz vom 1. Februar 1999 (in Kraft seit dem 1. September 1999) in das Planungs- und Baugesetz eingefügt wurde.

Im Weiteren sind die Strafen gemäss § 213 Absatz 1 auch bei Verstössen gegen die Vorschriften in den § 174 Absatz 1 und 2 anzudrohen, da mit der Aufhebung der Verordnung über das Campingwesen (vgl. die Erläuterungen zu den §§ 174–177) die bisherige, im Campingwesen anwendbare Strafnorm (§ 25 Verordnung über das Campingwesen) wegfallen wird und zudem nach heutigem Recht eine Strafnorm in einem formellen Gesetz fehlt.

2. Andere Erlasse

a. Strassengesetz

§ 18
Mit dem Vorschlag, in § 4 PBG die Grundlage für die Einsetzung einer Fachkommission – anstelle der bisherigen Raumplanungskommission – vorzusehen, die den Regierungsrat in Raumordnungs- und Verkehrsfragen beraten und – unter besonderer Berücksichtigung der Aspekte Wirtschaft und Umwelt – auf eine sachliche, örtliche, zeitliche und finanzielle Abstimmung der in diesen Bereichen notwendigen Planungen und Entscheide hinarbeiten soll, werden die bisherigen Regelungen im Strassengesetz zur Fachkommission für Verkehr (§ 18) hinfällig. In § 18 des Strassengesetzes ist daher nur noch auf die im Planungs- und Baugesetz vorgesehene Fachkommission hinzuweisen.

Ergänzend gelten hierzu auch die Erläuterungen zu § 4 PBG.

§ 49
Mit den neu formulierten §§ 9 und 40 PBG erübrigt sich eine eigenständige Regelung im Strassengesetz zum kommunalen Strassenrichtplan. Dieser ist neu im kommunalen Erschliessungsrichtplan enthalten, was in § 49 des Strassengesetzes zum Ausdruck zu bringen ist.

Die Zuständigkeiten, das Verfahren und das Verhältnis zu anderen kommunalen Richtplänen regeln die §§ 9 ff. PBG (vgl. die Erläuterungen zu § 9 PBG).

b. Weggesetz

§ 1
Das bestehende und vorgesehene Fusswegnetz, wie es gemäss Artikel 4 des Bundesgesetzes über Fuss- und Wanderwege in Plänen festzuhalten ist, ist neu im kommunalen Erschliessungsrichtplan nach § 40 PBG enthalten. Eine eigenständige Regelung zum Fusswegrichtplan im Weggesetz erübrigt sich daher, wobei in § 1 des Weggesetzes der Bezug zum kommunalen Erschliessungsrichtplan aufzuzeigen ist.

Die Zuständigkeiten, das Verfahren und das Verhältnis zu anderen kommunalen Richtplänen regeln die §§ 9 ff. PBG (vgl. die Erläuterungen zu § 9 PBG).

§§ 3 und 4
Für das Richtplanverfahren, die Genehmigungspflicht und die Verbindlichkeit der Richtpläne sowie für ihre Abstimmung auf andere Richtpläne gelten die im Planungs- und Baugesetz enthaltenen Regeln (§§ 8 ff. in der neu vorgeschlagenen Fassung), sodass zusätzliche Bestimmungen dazu im Weggesetz hinfällig werden.

c. Gesetz über den öffentlichen Verkehr und den schienengebundenen Güterverkehr

§ 4
Mit dem Vorschlag, in § 4 PBG die Grundlage für die Einsetzung einer Fachkommission anstelle der bisherigen Raumplanungskommission vorzusehen, die den Regierungsrat in Raumordnungs- und Verkehrsfragen beraten und unter besonderer Berücksichtigung der Aspekte Wirtschaft und Umwelt auf eine sachliche, örtliche, zeitliche und finanzielle Abstimmung der in diesen Bereichen notwendigen Planungen und Entscheide hinarbeiten soll, werden die bisherigen Regelungen im Gesetz über den öffentlichen Verkehr und den schienengebundenen Güterverkehr (§ 4) zur Koordination hinfällig. Im fraglichen Paragraphen ist daher allein noch auf die im Planungs- und Baugesetz vorgesehene Fachkommission hinzuweisen.

Ergänzend verweisen wir auf die Erläuterungen zu § 4 PBG.

Sehr geehrter Herr Präsident, sehr geehrte Damen und Herren, wir beantragen Ihnen, den Entwürfen eines Grossratbeschlusses zur Initiative «Einkaufen vor Ort – Grosszentren mit Mass» und einer Änderung des Planungs- und Baugesetzes zuzustimmen.

Luzern, 20. Oktober 2000

Im Namen des Regierungsrates
Der Schultheiss: Max Pfister
Der Staatsschreiber: Viktor Baumeler

Entwurf

Grossratsbeschluss über die Initiative «Einkaufen vor Ort – Grosszentren mit Mass»

vom

Der Grosse Rat des Kantons Luzern,

gestützt auf § 82b Absatz 1b des Grossratsgesetzes vom 28. Juni 1976,
nach Einsicht in die Botschaft des Regierungsrates vom 20. Oktober 2000,

beschliesst:

1. Die am 24. Januar 2000 eingereichte Initiative «Einkaufen vor Ort – Grosszentren mit Mass» wird abgelehnt.
2. Die Initiative unterliegt der Volksabstimmung.

Luzern,

Im Namen des Grossen Rates
Der Präsident:
Der Staatsschreiber:

Nr. 735
Planungs- und Baugesetz

Änderung vom

Der Grosse Rat des Kantons Luzern,
nach Einsicht in die Botschaft des Regierungsrates vom 20. Oktober 2000,
beschliesst:

I.

Das Planungs- und Baugesetz vom 7. März 1989 wird wie folgt geändert:

§ 2 *Absatz 1*

[1] Bei der Aufstellung, beim Erlass und bei der Genehmigung von Richtplänen, kantonalen Nutzungs-, 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.

§ 4 *Fachkommission*

[1] Der Regierungsrat wählt eine Fachkommission, die ihn in Fragen der Raumordnung, des Verkehrs und anderer damit zusammenhängender Gebiete berät.

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

§ 5

wird aufgehoben.

§ 6 *Absatz 3b*

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

b. durch das Recht der Bevölkerung, im öffentlichen Auflageverfahren gemäss den §§ 33b, 61, 69 und 77 Vorschläge einzureichen und Einwendungen zu erheben,

§ 8 *Regionale Richtpläne*

[1] Die Regionalplanungsverbände erlassen regionale Richtpläne, sofern die Gesetzgebung oder der kantonale Richtplan dies vorsehen oder eine regionale Koordination der raumwirksamen Tätigkeiten sonst wie notwendig und zweckmässig ist. Die regionalen Richtpläne unterliegen dem fakultativen Referendum.

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

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

§ 9 *Kommunale Richtpläne*

[1] Der Gemeinderat erlässt kommunale Richtpläne, in jedem Fall den kommunalen Erschliessungsrichtplan gemäss § 40.

[2] Eine abweichende Zuständigkeitsregelung in der Gemeindeordnung oder in einem Reglement der Gemeinde bleibt vorbehalten.

[3] Die Gemeinden stimmen ihre Richtpläne aufeinander und auf die übergeordneten Planungen ab. Richtpläne verschiedenen Inhalts können zu einem Plan zusammengefasst werden, soweit dies zweckmässig ist.

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

§ 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.

§ 12 *Vorprüfung der Richtpläne*

[1] Die regionalen und kommunalen Richtpläne sind vor der öffentlichen Auflage dem zuständigen Departement zur Vorprüfung einzureichen.

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

§ 13 *Absatz 4 (neu)*

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

§ 15 *Absatz 1*

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

§ 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.

§ 17 *Zuständigkeit*

[1] Der Regierungsrat erlässt kantonale Nutzungspläne mit den zugehörigen Vorschriften.

[2] Die Stimmberechtigten der Gemeinde erlassen Zonenpläne sowie Bau- und Zonenreglemente. Eine abweichende Zuständigkeitsregelung in der Gemeindeordnung bleibt vorbehalten, wobei das Referendum wenigstens fakultativ zu gewährleisten ist.

[3] Die Stimmberechtigten der Gemeinde erlassen Bebauungspläne. Eine abweichende Zuständigkeitsregelung in der Gemeindeordnung oder in einem Reglement der Gemeinde bleibt vorbehalten, wobei die Einschränkung gemäss § 170 Absatz 2 zu beachten ist.

[4] Der Gemeinderat entscheidet über Gestaltungspläne.

[5] Der Gemeinderat oder der Regierungsrat kann Planungszonen bestimmen.

[6] Der Regierungsrat genehmigt Zonenpläne, Bau- und Zonenreglemente und Bebauungspläne.

§ 17a

wird aufgehoben.

§ 18 *Absatz 3 (neu)*

[3] Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen die Anordnungen des Regierungsrates ist ausgeschlossen.

§ 19 *Absatz 1*

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

§ 20 *Absatz 1*

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

§ 21 *Veröffentlichung*

[1] Der Gemeinderat 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 zuständige Departement hat den Erlass kantonaler Nutzungspläne und der zugehörigen Vorschriften im Luzerner Kantonsblatt zu veröffentlichen.

Zwischentitel vor **§ 30**

3. Baulinien

§ 30 *Zweck und Wirkung*

[1] Mit Baulinien sollen Räume insbesondere entlang von Verkehrsanlagen, Leitungen, Gewässern, Wäldern, Grundstücksgrenzen, um Naturobjekte, Aussichtspunkte oder Kulturobjekte freigehalten werden. Sie bestimmen die Bebaubarkeit der Grundstücke und gehen allen andern öffentlich-rechtlichen Abstandsvorschriften vor.

[2] Für Bauten und Anlagen über und unter dem Erdboden, für einzelne Geschosse sowie für bestehende und neue Bauten und Anlagen können unterschiedliche Baulinien festgelegt werden. Zudem kann verlangt werden, dass an die Baulinien zu bauen ist.

[3] Über die Fassade vorspringende Gebäudeteile in Sinn von § 120 Absatz 3 dürfen bis höchstens 1 m über die Baulinie hinausragen.

[4] Baulinien 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.

§ 31 *Verfahren*

[1] Sind Baulinien 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 entlang von Kantonsstrassen, Gewässern und Wäldern sind vom Regierungsrat zu genehmigen.

§ 33

wird aufgehoben.

Zwischentitel nach **§ 33** *(neu)*

4. Kantonaler Nutzungsplan

Die bisherigen Zwischentitel 4–7 werden zu den Zwischentiteln 5–8.

§ 33a *(neu)*

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.

§ 33b *(neu)*

Verfahren

[1] Das zuständige Departement erstellt den Entwurf des kantonalen Nutzungsplans unter Mitwirkung der interessierten kantonalen Stellen, der Regionalplanungsverbände, 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 Nutzungsplans 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.

Zwischentitel vor **§ 34** *(neu)*

a. Allgemeine Bestimmungen

§ 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] Die Bauzonen können unterteilt werden in Kern- oder Dorfzonen, Wohnzonen, Arbeitszonen, Weilerzonen, Zonen für öffentliche Zwecke, Zonen für Sport- und Freizeitanlagen, Grünzonen, Deponiezonen und Abbauzonen.

[3] Die Nichtbauzonen können unterteilt werden in Landwirtschaftszonen, Übrige Gebiete, Gefahrenzonen und Freihaltezonen.

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

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

§ 38 *Bauzonen für verdichtete Bauweise*

[1] Wo die Verhältnisse es rechtfertigen, sind im Zonenplan Bauzonen für verdichtete Bauweise zu bestimmen. Für diese Zonen ist im Bau- und Zonenreglement eine gegenüber der zonengemässen Nutzung höhere Bauziffer festzulegen.

[2] Die verdichtete Bauweise bezweckt insbesondere
a. eine haushälterische Nutzung des Bodens,
b. einen minimalen Erschliessungsaufwand und einen sparsamen Energieverbrauch.

[3] Für die verdichtete Bauweise muss Gewähr gegeben sein, dass
a. sich die Überbauung in die landschaftliche und bauliche Umgebung einfügt und von hoher architektonischer und gestalterischer Qualität ist,
b. eine hohe Wohn- und Siedlungsqualität entsteht.

[4] Die Einhaltung dieser Anforderungen ist durch Bebauungs- oder Gestaltungspläne sicherzustellen. Die Minimalfläche für einen Gestaltungsplan mit verdichteter Bauweise beträgt 2000 m^2.

Zwischentitel vor **§ 39**

wird aufgehoben.

§ 39

wird aufgehoben.

§ 40 *Kommunaler Erschliessungsrichtplan*

[1] Der kommunale Erschliessungsrichtplan enthält die Gemeinde- und die Privatstrassen, die Fuss- und die Radwege, die Anschlussgeleise sowie die Energie-, die Frischwasser- und die Abwasseranlagen, die schon bestehen oder zur Erschliessung der Bauzonen 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.

§ 41 *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] Der Gemeinderat 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 er gestützt auf einen Kreditbeschluss der nach kommunalem Recht dafür zuständigen Instanz.

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

§ 42 *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 Erschliessungsrichtplans dazu verpflichteten Grundeigentümer nicht einigen.

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

[3] Die interessierten Grundeigentümer tragen die Kosten. Sofern sie sich nicht einigen, verteilt der Gemeinderat die Kosten nach dem Perimeterverfahren.

§ 43 *Etappierung der Bauzonen*

[1] Die Gemeinde kann grössere zusammenhängende, unüberbaute und nicht erschlossene Gebiete einer Bauzone der zweiten Etappe zuweisen.

[2] Der Gemeinderat teilt sie ganz oder teilweise der ersten Etappe zu, wenn
a. die Erschliessung nach Massgabe des kommunalen Erschliessungsrichtplans erstellt oder sichergestellt ist,
b. der Bebauungs- oder der Gestaltungsplan, wo ein solcher vorgeschrieben ist, vorliegt,
c. mit dem Beginn der Bauarbeiten in absehbarer Zeit gerechnet werden kann.

[3] Für das Verfahren gelten sinngemäss die §§ 193, 194 und 196 Absätze 1–3, wobei Auflagen und Bedingungen nur so weit zulässig sind, als sie mit der Erschliessung zusammenhängen.

[4] Der Gemeinderat hat den Beschluss über die Umteilung zu veröffentlichen und der zuständigen Amtsstelle zuzustellen.

Zwischentitel vor **§ 44**

b. Bauzonen

§ 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.

§ 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.

§ 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 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.

§ 47 *Weilerzone*

[1] Die Weilerzone dient der Erhaltung und massvollen Entwicklung ländlicher Kleinsiedlungen. Sie darf nur für die im regionalen Richtplan 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.

§ 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 hat im Zonenplan jene Flächen speziell zu bezeichnen, für die sie das Enteignungsrecht beanspruchen will.

§ 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 hat im Zonenplan jene Flächen speziell zu bezeichnen, für die sie das Enteignungsrecht beanspruchen will.

§ 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 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 hat im Zonenplan jene Flächen speziell zu bezeichnen, für die sie das Enteignungsrecht beanspruchen will.

§ 51 *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 des Geländes erforderlich sind und die das Bau- und Zonenreglement für die betreffende Zone konkret vorsieht.

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

§§ 52 und 53

werden aufgehoben.

§ 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. Dazu zählen Bauten, Anlagen und Nutzungen, die der inneren Aufstockung eines landwirtschaftlichen oder eines dem produzierenden Gartenbau zugehörigen Betriebs dienen.

[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.

§§ 54a und 55

werden aufgehoben.

§ 56 *Übriges Gebiet*

[1] Das Übrige Gebiet umfasst Land,
a. das keiner Nutzung zugewiesen werden kann,
b. dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist,
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] Bei ausgewiesenem Bedarf kann auf dem Land gemäss Absatz 1b langfristig die Bauzone erweitert werden.

§ 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 hat im Zonenplan jene Flächen speziell zu bezeichnen, für die sie das Enteignungsrecht beanspruchen will.

§ 59

wird aufgehoben.

§ 60

[1] Schutzzonen dienen dem Schutz von
a. Bächen, Flüssen, Seen und ihrer Ufer,
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 hat im Zonenplan jene Flächen speziell zu bezeichnen, für die sie das Enteignungsrecht beanspruchen will.

§ 61 *Öffentliche Auflage, Einsprachen*

[1] Nach der Vorprüfung gemäss § 19 legt der Gemeinderat 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. Den Interessierten ist der Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement zur Verfügung zu halten.

[2] Den betroffenen Grundeigentümern und den Haushaltungen ist der Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement mit dem Hinweis auf die Einsprachemöglichkeit während der Auflagefrist zuzustellen.

[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 Behörde einzureichen.

§ 62 *Behandlung der Einsprachen*

[1] Der Gemeinderat prüft die Einsprachen. Er oder die von ihm bestimmte Vertretung versucht, die Einsprachen 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 der Gemeinderat dem Einsprecher mit, warum er den Stimmberechtigten oder dem Gemeindeparlament beantragen werde, die Einsprache abzuweisen oder darauf nicht einzutreten.

§ 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 einzutreten;
b. wesentliche Abweichungen zum Ergebnis der Vorprüfung gemäss § 19.

[2] Der Gemeinderat teilt den Einsprechern den Entscheid über die Einsprachen und den betroffenen Grundeigentümern die beschlossenen Änderungen innert drei Tagen 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.

§ 64 *Genehmigung, Rechtswirkung*

[1] Der Gemeinderat 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 Verwaltungsgericht 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.

§ 66 *Unterabsätze c und h*

Der Bebauungsplan ist im Massstab 1:500 oder 1:1000 anzufertigen. Er enthält nach Bedarf Bestimmungen über

c. Baulinien,
h. Einkaufs- und Fachmarktzentren,

§ 67 *Einleitungssatz*

In städtischen Verhältnissen, in Kern- und Dorfzonen sowie dort, wo ortsplanerische, insbesondere wohnhygienische, ästhetische und verkehrstechnische Gesichtspunkte oder Gründe des Orts- und Landschaftsbild-, des Denkmal- und des Grundwasserschutzes es rechtfertigen, können im Bebauungsplan zusätzlich geregelt werden:

§ 69 *Planungsverfahren*

Die Vorschriften über das Auflage-, Einsprache-, Beschluss- und Genehmigungsverfahren nach den §§ 61–64 Absätze 1–4 sind sinngemäss anzuwenden.

§ 70 *Rechtswirkung*

[1] Wird im Bebauungsplan für die gemäss § 66 für bestimmte öffentliche Zwecke ausgeschiedenen Flächen oder für Flächen in der Zone für Sport- und Freizeitanlagen oder in der Grünzone 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.

§ 72 *Absatz 2*

wird aufgehoben.

§ 73 *Absatz 1m sowie 1h und n (neu)*

[1] Der Gestaltungsplan ist im Massstab 1:200 oder 1:500 anzufertigen. Er enthält nach Bedarf Bestimmungen namentlich über

h. Einkaufs- und Fachmarktzentren,

Die bisherigen Unterabsätze h–l werden zu den Unterabsätzen i–m. Der bisherige Unterabsatz m wird aufgehoben.

n. Baulinien,

Die bisherigen Unterabsätze n–s werden zu den Unterabsätzen o–t.

§ 74 *Gestaltungsplanpflicht*

[1] Verständigen sich die beteiligten Grundeigentümer nicht über die Aufstellung oder die Änderung eines Gestaltungsplanes, kann der Gemeinderat auf begründetes Gesuch eines oder mehrerer Beteiligter den Gestaltungsplan aufstellen oder ändern.

[2] Soweit erhebliche öffentliche Interessen es erfordern, kann der Gemeinderat vor Erteilung einer Baubewilligung von den Grundeigentümern ohne Rücksicht auf die Grösse der zu überbauenden Fläche einen Gestaltungsplan oder dessen Änderung verlangen.

[3] Baubewilligungen in Gebieten, welche die gemäss § 75 Absatz 1 im Bau- und Zonenreglement vorzuschreibende Mindestfläche aufweisen, dürfen in der Regel nur aufgrund eines Gestaltungsplanes erteilt werden, sofern kein Bebauungsplan vorliegt. Das gilt insbesondere für ortsbildlich und landschaftlich schützenswerte Gebiete.

§ 75 *Absätze 1, 2, 3d und 5*

[1] Der Gestaltungsplan kann vom Zonenplan, vom Bau- und 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.

[3] Der Gemeinderat kann diese Abweichungen gewähren, wenn

d. grössere zusammenhängende Grünflächen und viele Bäume vorgesehen sind und abseits des Verkehrs gelegene Spielplätze und andere Freizeitanlagen von der Grösse von mindestens 20 Prozent der anrechenbaren Geschossflächen der Wohnbauten erstellt werden,

Absatz 5 wird aufgehoben.

§ 77 *Auflageverfahren*

[1] Der Gemeinderat legt den Gestaltungsplan während 30 Tagen öffentlich auf und macht die Auflage öffentlich bekannt. In der Bekanntmachung ist auf die Einsprachemöglichkeit während der Auflagefrist hinzuweisen.

[2] Den Grundeigentümern des vom Plan erfassten Gebietes und den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke ist der Gestaltungsplan mit dem Hinweis auf die Einsprachemöglichkeit während der Auflagefrist zuzustellen.

[3] Den interessierten Amtsstellen und, bei Bauten im Sinne des § 157, der Beratungsstelle für behindertengerechtes Bauen ist gleichzeitig Gelegenheit zu geben, zum

Gesuch innert der gesetzten Frist Stellung zu nehmen.

[4] 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 betroffenen Grundeigentümer angegebenen Behörde einzureichen.

[5] Die Einsprachen sind den Grundeigentümern innert fünf Tagen nach Ablauf der Auflagefrist zur Stellungnahme zuzustellen.

[6] Bei geringfügigen Änderungen eines Gestaltungsplanes, die keine wesentlichen öffentlichen Interessen berühren und denen alle direkt betroffenen Grundeigentümer unterschriftlich zugestimmt haben, kann auf deren öffentliche Bekanntmachung und Auflage verzichtet werden.

§ 78 *Behandlung der Einsprachen, Entscheid, grundbuchliche Behandlung*

[1] Der Gemeinderat prüft die Einsprachen. Er oder die von ihm bestimmte Vertretung versucht, die Einsprachen gütlich zu erledigen.

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

[3] Der Gemeinderat entscheidet über den Plan und die nicht erledigten öffentlich-rechtlichen Einsprachen.

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

§ 80 *Absatz 2*

[2] Der Gemeinderat kann die Geltungsdauer des Gestaltungsplanes um zwei Jahre erstrecken. Er kann die Geltungsdauer ein zweites Mal verlängern, wenn ausserordentliche Umstände dies rechtfertigen.

§ 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.

§ 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.

§ 89 *Vorprüfung*

Vor der Einleitung einer Landumlegung ist beim zuständigen Departement ein Vorprüfungsverfahren im Sinn von § 19 Absatz 1 durchzuführen.

§ 91 *Absatz 1*

[1] Beschliesst der Gemeinderat die Durchführung einer Landumlegung, kann er im Verfahren nach § 84 eine Planungszone erlassen.

§ 98 *Absätze 1 und 2*

[1] Der Gemeinderat prüft die Einsprachen. Er oder die von ihm bestimmte Vertretung versucht, die Einsprachen gütlich zu erledigen.

[2] Er entscheidet über die unerledigten Einsprachen und beschliesst den Landumlegungsplan. Die Entscheide und Beschlüsse des Gemeinderates können mit Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat angefochten werden.

§ 115 *Absatz 2 (neu)*

[2] Der Entscheid des Gemeinderates kann mit Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat angefochten werden. Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist ausgeschlossen.

§ 122 *Absatz 6*

[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.

§ 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 kantonalen Fachstelle ein.

[4] Für Bauten und Anlagen unterhalb der Minimalabstände gemäss Absatz 3 bedarf es einer Sonderbewilligung der zuständigen Amtsstelle. Diese kann nur erteilt werden, wenn die für eine Rodungsbewilligung bestehenden Voraussetzungen sinngemäss erfüllt sind. Die Bewilligung kann durch das zuständige Departement 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.

§ 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.

§ 144

wird aufgehoben.

§ 148

wird aufgehoben.

§ 149 *Seilbahnen und Skilifte*

Die Errichtung, die Änderung und der Betrieb von nicht eidgenössisch konzessionspflichtigen Seilbahnen und Skiliften bedarf einer Bewilligung der zuständigen Amtsstelle 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.).

§ 157 *Absatz 6*

[6] Er erlässt in der Verordnung Detailvorschriften über die baulichen Massnahmen für Behinderte und legt fest, welche dadurch bedingten Mehrflächen bei der Berechnung der anrechenbaren Geschossfläche in Abzug gebracht werden können.

§ 158 *Absätze 2 und 5*

[2] Die Grösse der Spielplätze und Freizeitanlagen muss mindestens 15 Prozent der anrechenbaren Geschossflächen der Wohnbauten und Überbauungen betragen.

[5] Das zuständige Departement erlässt Richtlinien für Spielplätze und Freizeitanlagen.

§ 165 *Gemeinsame Heizzentralen und Fernheizwerke*

[1] Bei Überbauungen mit mehr als 3000 m^2 anrechenbarer Geschossfläche kann der Gemeinderat verlangen, dass eine Heizungsanlage mit gemeinsamer Zentrale erstellt wird, auch wenn sich das Bauland im Eigentum verschiedener Grundeigentümer befindet. Bei besonderen Verhältnissen wie starker Wohndichte, ungünstigen lufthygienischen oder energietechnischen Voraussetzungen kann er dies bereits für Überbauungen mit einer kleineren anrechenbaren Geschossfläche fordern.

[2] Im Einzugsgebiet von Fernheizwerken kann der Gemeinderat in der Baubewilligung verlangen, dass Neubauten an diese anzuschliessen sind. Der Anschluss kann nur verfügt werden, wenn die Anschluss- und Betriebsgebühren öffentlicher Fernheizwerke oder die Wärmebezugspreise privater Fernheizwerke angemessen sind.

[3] Die Anschluss- und Betriebsgebühren öffentlicher Fernheizwerke sind von der Gemeinde in einem Reglement festzulegen. Der Gemeinderat entscheidet über die Anschluss- und Betriebsgebühren aufgrund der Reglementsvorschriften in der Baubewilligung.

[4] Die Festlegung und die Erhöhung der Wärmebezugspreise privater Fernheizwerke bedürfen der Bewilligung des Gemeinderates.

Zwischentitel vor **§ 169**

X. Einkaufs- und Fachmarktzentren

§ 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 Güter des täglichen und des häu-

figen periodischen Bedarfs nur in einem beschränkten Mass, das der Regierungsrat in der Verordnung festlegt, anbieten.

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

§ 170 *Anforderungen an Einkaufs- und Fachmarktzentren*

[1] Für Einkaufszentren ist bei einer Nettofläche über 1500 m² ein Gestaltungsplan, bei einer Nettofläche über 3000 m² ein Bebauungsplan erforderlich. Für Fachmarktzentren bedarf es solcher Pläne bei Nettoflächen über 3000 m² und über 6000 m².

[2] Für Einkaufszentren mit einer Nettofläche über 6000 m² und für Fachmarktzentren mit einer Nettofläche über 10 000 m² ist der dafür erforderliche Bebauungsplan durch die Stimmberechtigten oder das Gemeindeparlament zu erlassen.

[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 Departement, ob und wie die davon betroffenen Gemeinden untereinander, der Regionalplanungsverband oder der Kanton für eine ausreichende Abstimmung der im Einzelfall notwendigen Massnahmen zu sorgen haben. Dabei können etwa in Richt- und Nutzungsplänen oder in anderer geeigneter Weise Aussagen insbesondere zu Standort, Grösse und Erschliessung solcher Zentren vorgesehen werden.

§ 171 *Besondere Anforderungen an Einkaufszentren*

[1] Einkaufszentren haben sich in die nach den Richtplänen des Kantons, der Regionen und der Gemeinden sowie nach der kommunalen Nutzungsplanung anzustrebende Siedlungs- und Versorgungsstruktur einzufügen. Insbesondere hat 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 m² müssen mit dem öffentlichen Verkehr gut erreichbar sein.

§ 172 *Ausnahmen*

[1] Auf den Erlass eines Bebauungs- oder eines Gestaltungsplanes kann verzichtet werden, wenn die Anforderungen der §§ 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 Verwaltungsgericht angefochten werden, soweit der Regierungsrat über die Beschwerden befindet.

§ 173 *Planungskosten*

[1] Die mit der Ausarbeitung und dem Erlass eines Bebauungsplanes für ein Einkaufs- oder Fachmarktzentrum entstehenden Kosten sind abweichend von § 71 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 gelten die §§ 71 Absatz 2 und 79.

§ 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 m² 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.

§§ 175 und 176

werden aufgehoben.

§ 177 *Fahrende*

Der Gemeinderat kann das Abstellen von Fahrzeugen des fahrenden Volkes an den von ihm erlaubten Standorten und mit Zustimmung der Grundeigentümer während mehr als 30 Tagen ohne Baubewilligung gestatten.

Zwischentitel vor **§ 178**

XII. Bestandesgarantie und Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen

§ 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.

§ 179

wird aufgehoben.

§ 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.

§ 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. schützenswerten Bauten und Anlagen (Art. 24d Abs. 2 Bundesgesetz über die Raumplanung);
c. Bauten in Streusiedlungsgebieten (Art. 39 Abs. 1 Raumplanungsverordnung);
d. 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).

§ 182 *Zuständigkeit, Verfahren*

[1] Der Regierungsrat bestimmt in der Verordnung die kantonale Behörde, die bei allen Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen entscheidet, ob sie 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.).

§ 183

wird aufgehoben.

§ 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.

§ 185

wird aufgehoben.

§ 188 *Baugesuch, Beilagen*

[1] Das Baugesuch mit den für eine Prüfung und Beurteilung des Bauvorhabens erforderlichen, vom Regierungsrat in der Verordnung angeführten Beilagen ist in der jeweils notwendigen Anzahl, mindestens aber dreifach beim Gemeinderat oder bei der von ihm bezeichneten Stelle einzureichen.

[2] Es ist von der Bauherrschaft und den Grundeigentümern zu unterzeichnen. Bei gemeinschaftlichem Eigentum bedarf es der nach Massgabe des Zivilrechts erforderlichen Zustimmung durch die Gesamt-, Mit- oder Stockwerkeigentümer.

[3] Mit der Einreichung des Baugesuchs nehmen die Grundeigentümer am Baubewilligungsverfahren teil und geben ihr Einverständnis zu Eigentumsbeschränkungen, die zur Sicherung von Auflagen verfügt werden.

§§ 189 und 190

werden aufgehoben.

§ 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 Anlage ersichtlich ist; dabei ist die Höhe des Erdgeschossbodens (oberkant) zu kennzeichnen.

[2] Das Baugespann darf bis zur rechtskräftigen Erledigung des Baubewilligungs- und eines allfälligen Beschwerdeverfahrens nicht beseitigt werden. Der Gemeinderat oder, während des Beschwerdeverfahrens, die Beschwerdeinstanz können die vorzeitige Beseitigung des Baugespanns verfügen, wenn der Stand des Verfahrens es erlaubt.

§ 192 *Einleitung des Baubewilligungsverfahrens*

Der Gemeinderat oder die von ihm bezeichnete Stelle 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 der Gemeinderat oder die von ihm bezeichnete Stelle die Behebung der gerügten Mängel innert gesetzter Frist mit der Androhung, dass die Baubewilligungsbehörde andernfalls auf das Baugesuch nicht eintreten werde,
c. ob neben der Baubewilligung in der gleichen Sache weitere Bewilligungen oder Verfügungen erforderlich sind; trifft dies zu und ist der Gemeinderat nicht Leitbehörde gemäss § 192a Absatz 2, überweist er oder die von ihm bezeichnete Stelle die Sache der Leitbehörde zur Erledigung.

§ 192a *(neu)*
Leitverfahren und Leitbehörde

[1] Als Leitverfahren gilt
a. das Verfahren vor Regierungsrat, wenn neben der Baubewilligung in der gleichen Sache ein Entscheid des Regierungsrates erforderlich ist, andernfalls
b. das in Artikel 9 Absatz 1 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz und dessen Ausführungsbestimmungen für Bauten und Anlagen speziell angeführte massgebliche Verfahren, unabhängig davon, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist oder nicht,
c. das Baubewilligungsverfahren in den übrigen Fällen.

[2] Die im Leitverfahren zuständige Behörde ist die Leitbehörde. Der Regierungsrat kann in der Verordnung für das Leitverfahren gemäss Absatz 1b andere Leitbehörden bestimmen.

[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 in der Verordnung bezeichnete Departement.

[4] Ist im Leitverfahren gemäss Absatz 1b eine kantonale Behörde Leitbehörde, erlässt diese mit ihrem Entscheid zugleich alle weiteren in der gleichen Sache erforderlichen Bewilligungen und Verfügungen kantonaler Behörden.

[5] 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.

§ 193 *Bekanntmachung und Auflage*

[1] Entspricht das Baugesuch den formellen Anforderungen, ist es sofort 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. In der Bekanntmachung ist auf die Einsprachemöglichkeit während der Auflagefrist hinzuweisen.

[3] Den Anstössern ist das Baugesuch mit eingeschriebenem Brief und 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.

[4] Den interessierten Amtsstellen und, bei Bauten im Sinn des § 157, der Beratungsstelle für behindertengerechtes Bauen ist gleichzeitig Gelegenheit zu geben, zum Gesuch innert der gesetzten Frist Stellung zu nehmen.

§ 194 *Absätze 1 und 3*

[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 und in der Bekanntgabe an die Anstösser angegebenen Behörde einzureichen.

[3] Die Einsprachen sind der Bauherrschaft und den Grundeigentümern innert fünf Tagen nach Ablauf der Einsprachefrist zur Stellungnahme zuzustellen.

§ 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.

§ 196 *Entscheid und Eröffnung*

[1] Der Gemeinderat entscheidet nach Ablauf der Einsprachefrist ohne Verzug über das Baugesuch und die öffentlich-rechtlichen Einsprachen, sobald die Stellungnahmen der interessierten Amtsstellen 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 kantonaler Stellen erlässt, die mit der Baubewilligung zu koordinieren sind.

[2] Soweit der Gemeinderat in den gesetzlich vorgesehenen Fällen Ausnahmen von den Vorschriften dieses Gesetzes bewilligen will, hat er sie in der Baubewilligung einschliesslich Auflagen und Bedingungen ausdrücklich festzuhalten. Er hat 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 Gemeinderat eröffnet der Bauherrschaft, den Grundeigentümern und den Einsprechern den Entscheid über das Baugesuch und die Einsprachen schriftlich durch Zustellung des Entscheids. 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.

§§ 196a–196d

werden aufgehoben.

§ 197

wird aufgehoben.

§ 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. keine Aussteckung des Bauprojektes zu erfolgen hat,
c. das Baugesuch weder öffentlich bekannt zu machen noch öffentlich aufzulegen ist,
d. das Baugesuch den Anstössern gemäss § 193 Absatz 3 und weiteren betroffenen Grundeigentümern, die dem Bauvorhaben nicht durch Unterschrift zugestimmt haben, mit dem Hinweis bekannt zu geben ist, dass sie innert zehn Tagen Einsprache erheben können,
e. der Gemeinderat oder die von ihm in einem veröffentlichten Beschluss bezeichnete Stelle über das Baugesuch und die öffentlich-rechtlichen Einsprachen entscheidet.

§ 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.

§ 199

wird aufgehoben.

§ 206 *Rechtsmittel*

[1] Alle in Anwendung des Bundesgesetzes über die Raumplanung und dieses Gesetzes erlassenen Entscheide und Beschlüsse können innert 20 Tagen mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Verwaltungsgericht angefochten werden, soweit dieses Gesetz nichts anderes bestimmt.

[2] Sind neben der Baubewilligung in der gleichen Sache weitere Entscheide oder Beschlüsse erforderlich und werden diese gemeinsam und gleichzeitig eröffnet, sind alle Entscheide und Beschlüsse in jedem Fall und ausschliesslich mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Verwaltungsgericht anfechtbar.

§ 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. Behörden und Dienststellen gegen Entscheide und Beschlüsse von Gemeinden und Dienststellen, sofern das Gesuch, der Entscheid, der Beschluss oder der Entwurf 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.

§ 210 *Absatz 3*

[3] Baueinstellungsverfügungen sind vorläufig vollstreckbar, andere Verfügungen erst nach unbenütztem Ablauf der Beschwerdefrist oder gegebenenfalls nach rechtskräftiger Erledigung der Beschwerde.

§ 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. Der Kanton und seine Behörden sind davon ausgenommen.

[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 im 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.

§ 213 *Absatz 1*

[1] Vorsätzliche oder fahrlässige Widerhandlungen gegen die §§ 113, 122 Absätze 1–3, 124, 125 Absatz 1, 126 Absätze 1–3, 127, 129 Absätze 1 und 3, 136 Absatz 2, 142 Absatz 2 Sätze 2 und 3, 149, 152 Absatz 1, 153 Absatz 2, 154 Absätze 2 und 3, 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 bestraft.

II.

a. Das Strassengesetz vom 21. März 1995 wird wie folgt geändert:

§ 18 *Fachkommission*

Der Regierungsrat wählt eine Fachkommission im Sinn von § 4 des Planungs- und Baugesetzes.

§ 49 *Kommunaler Erschliessungsrichtplan*

Der kommunale Erschliessungsrichtplan gemäss § 40 des Planungs- und Baugesetzes enthält die bestehenden und die geplanten Gemeindestrassen.

b. Das Weggesetz vom 23. Oktober 1990 wird wie folgt geändert:

§ 1 *Kommunaler Erschliessungsrichtplan*

Der kommunale Erschliessungsrichtplan gemäss § 40 des Planungs- und Baugesetzes enthält das Fusswegnetz mit den bestehenden und den geplanten Fusswegen.

§§ 3 und 4

werden aufgehoben.

c. Das Gesetz über den öffentlichen Verkehr und den schienengebundenen Güterverkehr vom 21. Mai 1996 wird wie folgt geändert:

§ 4 *Fachkommission*

Der Regierungsrat wählt eine Fachkommission im Sinn von § 4 des Planungs- und Baugesetzes.

III.

Die Gesetzesänderung tritt am in Kraft. Sie unterliegt dem fakultativen Referendum.

Luzern,

Im Namen des Grossen Rates
Der Präsident:
Der Staatsschreiber: