

*Ablauf der Referendumsfrist: 10. Juli 2024
Für das Referendum sind 3000 Unterschriften von Stimmberechtigten
oder Begehren von 20 Gemeinden erforderlich.*

Planungs- und Baugesetz (PBG)

Änderung vom 6. Mai 2024

Betroffene SRL-Nummern:

Neu: —
Geändert: 735
Aufgehoben: —

Der Kantonsrat des Kantons Luzern,

nach Einsicht in die Botschaft des Regierungsrates vom 21. November 2023¹,
beschliesst:

I.

Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 7. März 1989² (Stand 1. Januar 2021) wird wie folgt geändert:

§ 33b Abs. 1 (geändert), Abs. 3 (geändert)

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

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

¹ B 15-2023

² SRL Nr. 735

§ 38 Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (geändert)

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

³ Kommt keine vertragliche Einigung zustande, kann die Gemeinde, wenn das öffentliche Interesse es rechtfertigt, nach acht Jahren seit Inkrafttreten der Gesetzesänderung vom 17. Juni 2013³ oder seit Rechtskraft späterer Einzonungen ein Kaufrecht zum Verkehrswert ausüben. Über die Höhe des Verkehrswertes entscheidet im Streitfall die Schätzungskommission. Die Gemeinde räumt den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern vorgängig mit Entscheid eine Frist von mindestens zwei Jahren zur bestimmungsgemässen Nutzung der Bauzone ein.

§ 38a Abs. 1 (geändert)

¹ Die Gemeinde kann mit interessierten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern Verträge abschliessen über die Erstellung und die Finanzierung von Erschliessungsanlagen sowie die Abtretung von Land oder die Einräumung von Dienstbarkeiten zugunsten der Gemeinde.

§ 39 Abs. 5 (geändert)

⁵ Sie hebt privatrechtliche Baubeschränkungen, die der Siedlungsentwicklung nach innen entgegenstehen, im Verfahren nach Enteignungsgesetz⁴ auf. Der Regierungsrat kann in diesen Fällen das Enteignungsrecht auch Dritten erteilen. Die Höhe der Entschädigung wird im Streitfall von der Schätzungskommission festgesetzt. Die Gemeinde kann den interessierten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern die Kosten der Aufhebung der Baubeschränkungen nach Massgabe des ihnen erwachsenden Vorteils ganz oder teilweise überbinden.

§ 46 Abs. 3 (geändert)

³ Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaberinnen und 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.

§ 61 Abs. 2 (geändert), Abs. 5 (geändert)

² Der Regierungsrat regelt die Zustellung des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglements an die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer und an die Haushaltungen in der Verordnung.

³ K 2013 1885 und G 2013 490, in Kraft seit 1. Januar 2014.

⁴ SRL Nr. 730

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 Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer und an die Haushaltungen angegebenen Stelle einzureichen.

§ 62 Abs. 3 (geändert)

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

§ 63 Abs. 2 (geändert)

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

§ 64a Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (geändert)

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

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

§ 66 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (geändert)

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

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

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

§ 74 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (geändert), Abs. 4 (geändert)

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

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

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

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

§ 77 Abs. 1, Abs. 3 (geändert)

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

- b. (geändert) ist den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern des vom Plan erfassten Gebietes und den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke die öffentliche Auflage des Gestaltungsplanes mit dem Hinweis auf die Einsprachemöglichkeit während der Auflagefrist mitzuteilen,
- c. (geändert) kann bei geringfügigen Änderungen eines Gestaltungsplanes, die keine wesentlichen öffentlichen Interessen berühren und denen alle direkt betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer unterschriftlich zugestimmt haben, auf die öffentliche Bekanntmachung und Auflage verzichtet werden,

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

§ 84 Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (geändert)

² Den betroffenen Grundeigentümerinnen und 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 Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer angegebenen Behörde einzureichen. Sie haben keine aufschiebende Wirkung.

§ 87 Abs. 1 (geändert)

¹ Die Gemeinde führt eine Landumlegung von sich aus, auf begründetes Gesuch interessierter Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer oder auf Anordnung des Regierungsrates durch.

§ 90 Abs. 4 (geändert)

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

§ 92 Abs. 1 (geändert)

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

§ 93 Abs. 1 (geändert), Abs. 3 (geändert)

¹ Alle beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer erhalten einen Anteil an der Verteilungsmasse, der wertmässig dem von ihnen eingebrachten Land annähernd entspricht. Der Verlust an zuteilungsfähigem Land infolge Ausscheidung von Flächen für Gemeinbedarf ist im Verhältnis der Ausmasse der eingebrachten Flächen anzurechnen.

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

§ 97 Abs. 1 (geändert)

¹ Der Landumlegungsplan ist öffentlich bekannt zu machen, während 30 Tagen öffentlich aufzulegen und den beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern mitzuteilen. Während der Auflagefrist kann mit einem Antrag und dessen Begründung schriftlich bei der angegebenen Stelle Einsprache erhoben werden.

§ 99a Abs. 1 (geändert)

¹ Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer können sich im Rahmen einer privatrechtlichen Vereinbarung, die öffentlich zu beurkunden ist, gütlich über eine Landumlegung einigen. In diesen Fällen gilt abweichend von den Bestimmungen in den §§ 90 ff., dass

Aufzählung unverändert.

§ 102 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert)

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

² Im Rahmen der Grenzregulierung kann der Abtausch von Land in unbedingt benötigtem Umfang und die Abtretung von höchstens 300 m² Land verfügt werden, sofern dadurch die Überbaubarkeit wesentlich verbessert wird. Den andern beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern darf aus der Grenzregulierung kein nennenswerter Nachteil erwachsen.

§ 103 Abs. 1 (geändert)

¹ Wertänderungen der Grundstücke, die durch die Grenzregulierung entstehen, haben die Eigentümerinnen und Eigentümer in Geld auszugleichen.

§ 105 Abs. 1 (geändert)

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

§ 105a Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (geändert)

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

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

Aufzählung unverändert.

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

§ 105d Abs. 2 (geändert)

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

§ 105e Abs. 3 (geändert)

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

§ 107 Abs. 1 (geändert)

¹ Kann keine gütliche Einigung erzielt werden, wird die Entschädigung gemäss Enteignungsgesetz festgesetzt. Neben dem Enteigner oder der Enteignerin ist auch der oder die Enteignete zur Einleitung des Schätzungsverfahrens legitimiert.

§ 109 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert)

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

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

§ 113 Abs. 1 (geändert)

¹ Wer öffentlichen Grund für private Zwecke vorübergehend (Bauarbeiten, Materialdeponien usw.) oder dauernd (Unterniveaubauten, Balkone, Erker usw.) beanspruchen will, hat die Bewilligung des Eigentümers oder der Eigentümerin einzuholen, der oder die dafür eine angemessene Gebühr verlangen kann. Die Höhe der Gebühren und die Art der Erhebung sind für den staatlichen Grund vom Regierungsrat in einer Verordnung und für den kommunalen Grund von den Stimmberechtigten der Gemeinden in einem Reglement festzusetzen. Das in den Gemeindeordnungen vorgesehene Rechtsetzungsverfahren und die Vorschriften des Strassengesetzes bleiben vorbehalten.

§ 114 Abs. 1 (geändert), Abs. 3 (geändert)

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

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

§ 117a Abs. 1 (geändert), Abs. 3 (geändert)

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

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

§ 117b Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert)

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 Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer berechtigt, diese

Aufzählung unverändert.

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

§ 129 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (geändert)

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

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

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

§ 133 Abs. 1, Abs. 3 (geändert)

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

m. *(geändert)* wenn sich benachbarte Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer im Rahmen einer öffentlich beurkundeten Vereinbarung auf einen geringeren Grenzabstand einigen.

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

§ 134 Abs. 1 (geändert)

¹ Abweichend von den Abstandsvorschriften dürfen auf öffentlichem Grund Einrichtungen wie Brunnen, Schutzdächer, Verteilerkästen, Billettautomaten und Lärmschutzeinrichtungen erstellt und Pflanzungen vorgenommen werden, soweit das öffentliche Interesse es erfordert. Dabei ist auf die Umgebung und die Interessen benachbarter Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer gebührend Rücksicht zu nehmen.

§ 145 Abs. 1 (geändert), Abs. 3 (geändert), Abs. 5 (geändert)

¹ Alle Bauten und Anlagen müssen in Konstruktion und Material die für ihren Zweck notwendige Festigkeit und Feuersicherheit aufweisen. Sie sind so zu erstellen und zu unterhalten, dass weder Menschen noch Sachen gefährdet werden. Insbesondere haben sie genügende Sicherheit für ihre Bewohnerinnen und Bewohner sowie Benützerinnen und Benützer zu bieten. Der Regierungsrat erlässt in der Vollzugsverordnung die notwendigen Vorschriften.⁵

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

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

§ 147 Abs. 2 (geändert)

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

a. *(geändert)* Der oder die zuerst Bauende ist berechtigt, eine Brandmauer mit ihrer Mitte auf die Grenze zu stellen, und zwar ohne Entschädigung für die Inanspruchnahme des fremden Bodens.

⁵ Die Erfordernisse der Feuersicherheit sind im Gesetz über den Feuerschutz (SRL Nr. 740) und in den dazu erlassenen Verordnungen festgelegt.

- b. *(geändert)* Baut später der Nachbar oder die Nachbarin an, hat er dem zuerst Bauenden den halben Wert der Mauer zu ersetzen, soweit er sie benützt. In diesem Fall trägt er auch die Hälfte der Unterhaltskosten.
- d. *(geändert)* Bevor die Beträge bezahlt sind, braucht der Ersteller oder die Erstellerin der Brandmauer den Anbau einer Neubaute oder die Vergrösserung einer bestehenden Baute an der Mauer nicht zu dulden.

§ 159 Abs. 1 *(geändert)*

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

§ 161 Abs. 2 *(geändert)*

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

§ 162 Abs. 1 *(geändert)*

¹ Räume, die zum Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, dürfen erst bezogen werden, wenn sie fertiggestellt und genügend ausgetrocknet sind, der Anschluss an die Trinkwasserversorgung und die Kanalisation vollzogen ist, keine Gefahr für Gesundheit und Sicherheit der Bewohnerinnen und Bewohner besteht und die Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung, soweit möglich, erfüllt sind.

§ 169 Abs. 1 *(geändert)*

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

§ 177 Abs. 1 *(geändert)*

¹ Die Gemeinde kann das Abstellen von Fahrzeugen des fahrenden Volkes an den von ihr erlaubten Standorten und mit Zustimmung der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer während mehr als 30 Tagen ohne Baubewilligung gestatten.

§ 184 Abs. 2 *(geändert)*

² Ausgenommen sind Bauten und Anlagen oder Änderungen derselben, für die nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge kein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarinnen und Nachbarn besteht, die Übereinstimmung mit den öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften vorgängig zu kontrollieren. Dazu zählen insbesondere Reparatur- und Unterhaltsarbeiten.

§ 187 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert)

¹ Der Eigentümer oder die Eigentümerin einer Baute oder Anlage hat der Gemeinde Abbrucharbeiten spätestens 20 Tage vorher zu melden.

² Die Abbrucharbeiten werden untersagt, wenn sie öffentlich-rechtlichen Vorschriften widersprechen. Der Entscheid ist dem Eigentümer oder der Eigentümerin innert der zwanzigtägigen Frist zuzustellen. Ist es notwendig, die Übereinstimmung des Abbruchs mit den Bau- und Nutzungsvorschriften näher abzuklären, sind die Arbeiten vor Fristablauf vorläufig zu verbieten und vom Eigentümer oder der Eigentümerin die erforderlichen Unterlagen einzuverlangen.

§ 188 Abs. 1 (geändert), Abs. 3 (geändert), Abs. 4 (geändert)

¹ Das von der Bauherrschaft und den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern unterzeichnete Baugesuch ist nach den vom Regierungsrat in der Verordnung festgelegten Vorgaben bei der Gemeinde einzureichen.

³ Die Planverfasserinnen und Planverfasser müssen qualifizierte Fachleute sein. Der Regierungsrat regelt das Nähere in der Verordnung, in der auch die Ausnahmen und eine Übergangsbestimmung vorzusehen sind.

⁴ Mit der Einreichung des Baugesuchs nehmen die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer am Baubewilligungsverfahren teil und geben ihr Einverständnis zu Eigentumsbeschränkungen, die zur Sicherung von Auflagen verfügt werden.

§ 193 Abs. 3 (geändert)

³ Den Anstösserinnen und Anstösser ist die öffentliche Auflage des Baugesuchs mit dem Hinweis auf die Einsprachemöglichkeit während der Auflagefrist bekannt zu geben. Als Anstösser gelten jene Eigentümerinnen und Eigentümer, deren Grundstücke an das Baugrundstück grenzen und von einer geplanten Baute oder Anlage nicht weiter als 25 m entfernt sind. Bei gemeinschaftlichem Eigentum kann die Bekanntgabe an die Verwaltung erfolgen.

§ 194 Abs. 3 (geändert)

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

§ 196 Abs. 3 (geändert)

³ Der Entscheid über das Baugesuch und die Einsprachen werden der Bauherrschaft, den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern und den Einsprecherinnen und Einsprechern schriftlich durch Zustellung des Entscheids eröffnet. Sind neben der Baubewilligung weitere Bewilligungen und Verfügungen in der gleichen Sache erforderlich, eröffnet die Leitbehörde alle Entscheide nach Möglichkeit gemeinsam und gleichzeitig.

§ 198 Abs. 1

¹ 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 d. *(geändert)* das Baugesuch den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern, die dem Bauvorhaben nicht durch Unterschrift zugestimmt haben, mit dem Hinweis bekannt zu geben ist, dass sie innert 10 Tagen Einsprache erheben können.

§ 200 Abs. 1 *(geändert)*, Abs. 2 *(geändert)*

¹ Vor dem unbenützten Ablauf der Beschwerdefrist oder vor der rechtskräftigen Erledigung eines ordentlichen Rechtsmittels und vor der Leistung einer allfälligen Sicherheit nach § 204 darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden. Die zuständige Behörde kann dem Bauherrn oder der Bauherrin in begründeten Fällen und auf sein Risiko den vorzeitigen Baubeginn bewilligen.

² Die für die Bauausführung verantwortlichen Personen (Architektinnen und Architekten, Ingenieurinnen und Ingenieure, Bauunternehmerinnen und Bauunternehmer usw.) sind verpflichtet, sich vor Beginn der Bauarbeiten zu vergewissern, ob eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt.

§ 202 Abs. 2 *(geändert)*, Abs. 4 *(geändert)*

² Für jede Abweichung von den genehmigten Plänen ist das Baubewilligungsverfahren erneut durchzuführen, sofern die Abweichung als solche der Bewilligungspflicht untersteht. Auf ein Baugespann und das Planauflageverfahren kann verzichtet werden, wenn alle betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer unterschriftlich zustimmen. Die Unterschriften sind auf den geänderten Plänen anzubringen.

⁴ Dem Bauherrn oder der Bauherrin ist mit dem Entscheid ein Satz der geänderten Pläne zuzustellen, die mit dem Genehmigungsvermerk versehen sind.

§ 204 Abs. 1 *(geändert)*

¹ Lassen es besondere Umstände angezeigt erscheinen, kann der Bauherr oder die Bauherrin in der Baubewilligung für die Erfüllung wichtiger Auflagen zur Sicherheitsleistung verhalten werden. Diese darf nicht höher angesetzt werden, als die Kosten der Ersatzvornahme ausmachen würden oder als der Wert des gesicherten Interesses einzuschätzen ist.

§ 205 Abs. 1 *(geändert)*

¹ Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer und für die Bauausführung verantwortliche Personen haben für Ordnung auf dem Bauplatz zu sorgen.

§ 212 Abs. 2 (geändert)

² Wer als Einsprecher im Baubewilligungs- oder Gestaltungsplanverfahren unterliegt oder auf wessen Einsprache nicht eingetreten wird, trägt die dadurch verursachten amtlichen Kosten. Bei leichtfertigen oder trölerischen Einsprachen gilt dies auch für die weiteren Verfahrenskosten. Die Behörde kann vom Einsprecher oder der Einsprecherin einen angemessenen Vorschuss zur Sicherstellung der amtlichen Kosten verlangen.

§ A1-123 Abs. 1 (geändert)

¹ Im Bereich der ein- und zweigeschossigen Wohnzonen kann der minimale Grenzabstand gemäss § 122 Absätze 1–3 herabgesetzt werden, wenn die benachbarten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer in einer öffentlich beurkundeten Vereinbarung zustimmen und die Herabsetzung keine wesentlichen öffentlichen und privaten Interessen beeinträchtigt.

§ A1-126 Abs. 4 (geändert)

⁴ Vorbehalten bleiben abweichende, öffentlich beurkundete Vereinbarungen der Nachbarinnen und Nachbarn.

II.

Keine Fremdänderungen.

III.

Keine Fremdaufhebungen.

IV.

Die Änderung tritt am 1. Januar 2025 in Kraft. Sie unterliegt dem fakultativen Referendum.

Luzern, 6. Mai 2024

Im Namen des Kantonsrates

Die Präsidentin: Judith Schmutz

Der Staatsschreiber: Vincenz Blaser